

# DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

## 3803

*DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinnúmero más, reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

En 1948, la vivienda es mencionada por primera vez en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, cuando en su artículo 25.1 se contempla que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

La Carta de los Derechos Fundamentales de la UE reconoce una serie de derechos personales, civiles, políticos, económicos y sociales de los ciudadanos y residentes de la UE, consagrándolos en el derecho comunitario. La Carta no contempla un derecho concreto a la vivienda, si bien existe un derecho importante a la ayuda en materia de vivienda, en concreto, el artículo 34.3 establece que con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales. La incorporación de esta Carta en el Tratado de Lisboa otorga rango de ley al «derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda» en toda la Europa comunitaria.

La Constitución Española contempla en su artículo 47 que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Añade que la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En el ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, el Parlamento Vasco aprobó la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La citada norma prevé que los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, para que la vivienda reúna, entre otras cuestiones, las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

Asimismo, la Ley 3/2015, de 18 de junio, determina que es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.

La norma señala que se considera infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la normativa de aplicación y, a tales efectos, prevé que el ayuntamiento procederá a formular una declaración de inhabilitación cuando dichas condiciones no se cumplan.

En relación con esta cuestión, debe acudir a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en cuanto que determina los requisitos básicos de la edificación que deben satisfacerse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes. Dichos requisitos se refieren a la funcionalidad (dimensiones de los espacios, dotación de las instalaciones, accesibilidad), a la seguridad (seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización), y a la habitabilidad (higiene, salud y protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico).

El Código Técnico de la Edificación, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 28 de marzo de 2006, y sus posteriores modificaciones configuran el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de tal forma que permite el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos. En concreto, determina los requisitos de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización y accesibilidad, ahorro de energía, protección contra el ruido y salubridad.

Por su parte, no existe en la Comunidad Autónoma del País Vasco una norma de ámbito autonómico que regule de forma exclusiva las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque sí se han ido recogiendo algunas condiciones mínimas de las viviendas y de los alojamientos dotacionales de forma sectorial, como por ejemplo en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo y la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Finalmente, en el ámbito municipal se han aprobado condiciones mínimas de habitabilidad en las Ordenanzas Municipales de Edificación de cada ayuntamiento.

Como consecuencia de lo anterior, resulta necesario unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, al mismo tiempo que se procede a atender el mandato de desarrollo reglamentario previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

La habitabilidad, en cuanto que se configura como una condición de un espacio que permite desarrollar a las personas que lo ocupan un proyecto de vida, se encuentra vinculada a unos requisitos básicos de superficie y altura, confort térmico, equipamiento, salubridad, iluminación natural, accesibilidad, uso y mantenimiento, sin olvidar la flexibilidad o versatilidad para adaptar la vivienda a las distintas etapas de la vida, así como a las nuevas necesidades y formas de vida modernas.

Por lo tanto, con esta nueva normativa se posibilita la creación de espacios más versátiles, y flexibles que se adaptan a las circunstancias de cada unidad convivencial en el paso del tiempo, de forma que la distribución de la vivienda permita la diferente compartimentación de la misma.

Además, resulta indispensable en la sociedad en la que vivimos que la habitabilidad contemple también cuestiones relacionadas con la accesibilidad universal y la perspectiva de género.

En relación con la accesibilidad universal debe indicarse que en el ámbito de la Comunidad Autónoma se encuentra vigente la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, que tiene por objeto garantizar la accesibilidad del entorno urbano, de los espacios públicos, de los edificios, de los medios de transporte y de los sistemas de comunicación para su uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación psíquica o sensorial, de carácter temporal o permanente. En la normativa actualmente en vigor en esta materia se contemplan las condiciones de accesibilidad que deben respetar los edificios destinados a vivienda, así como la reserva de vivienda adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente.

Esta norma, además de hacer suyas las condiciones que para los edificios se contemplan en la normativa actualmente vigente, introduce con carácter general criterios y condiciones de accesibilidad que se deben cumplir en el interior de las viviendas, aunque estos no pertenezcan a la dotación de reserva de viviendas adaptadas obligatoria por ley, en orden a facilitar que las personas con discapacidad sobrevenida puedan seguir disfrutando de una vivienda digna, adecuada y accesible.

Asimismo, se persigue mediante la aprobación de esta norma la incorporación efectiva de la perspectiva de género en el diseño de las nuevas viviendas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, a fin de que todas las personas que vayan a habitar en las mismas lo hagan en condiciones de igualdad en relación con los espacios que las componen y las actividades que desarrollan.

Por último, bajo determinadas circunstancias, se posibilita que los nuevos proyectos que se desarrollen para la implantación de edificios de uso residencial o aquellos de rehabilitación que se lleven a cabo, una vez entre en vigor esta norma, conviertan la habitabilidad en uno de los elementos clave que fomentará la innovación y la calidad arquitectónica en el sector de la construcción y de la edificación residencial.

Esta norma establece las condiciones de emplazamiento de forma que la vivienda resultante sea digna y en armonía con el entorno y el medio ambiente, permita su utilización, mantenimiento y disfrute en unas condiciones económicas proporcionadas.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas titulares de las viviendas, de las Administraciones Públicas y de las empresas del sector.

El Decreto consta de una parte expositiva, dieciocho artículos, una disposición adicional, cuatro disposiciones transitorias, tres disposiciones derogatorias, seis disposiciones finales y cuatro anexos.

El capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente Decreto que no es otro que fijar las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Entre otras determinaciones relevantes, este primer capítulo en su artículo sexto, incorpora las disposiciones necesarias para la coordinación de las condiciones mínimas de habitabilidad, el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas. Se establece, además, que en aras precisamente de favorecer las condiciones de habitabilidad de las viviendas, en las edificaciones de uso predominante residencial, se contemplen los espacios exteriores abiertos, como los balcones, logias, terrazas y tendederos entre otros, sin que los mismos contabilicen o computen a efectos de la edificabilidad hasta un máximo de diez metros cuadrados construidos por vivienda o alojamiento dotacional. Asimismo, en el anexo relativo a las definiciones vienen definidos los conceptos «superficie útil computable» y «superficie construida computable» que clarifica los diferentes supuestos que se tienen en cuenta a la hora de calcular el cómputo a efectos de edificabilidad, entre las que destaca la previsión de que en viviendas de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos tales como balcones, terrazas, logias o tendederos no computará a los efectos de la calificación de vivienda de protección pública.

Asimismo, es objeto de la norma determinar las normas de diseño que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública, estas últimas a los efectos de su calificación.

El término alojamientos dotacionales fue introducido por primera vez en el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo. Así en la Disposición Adicional Tercera de ese mismo Decreto se recogieron las normas de diseño de los alojamientos dotacionales. Por aquel entonces, se entendieron dichas normas de diseño como una serie de condiciones que los alojamientos dotacionales tenían que cumplir, pero que incluían tanto lo que esta norma entiende como condiciones mínimas de habitabilidad, como otros tipos de condiciones distintas. En ese sentido, la presente norma cambia el concepto de normas de diseño, de forma que estas ya no engloban las condiciones mínimas de habitabilidad y separa estas últimas de las normas de diseño, que a efectos de esta norma serán entendidas como aquellos condicionantes que no sean susceptibles de una declaración de inhabitabilidad. Todo ello en aras de facilitar la mayor comprensión de los condicionantes que puedan ser susceptibles de una declaración de inhabitabilidad, por incumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

En relación con las normas de diseño de las viviendas de protección oficial, el Anexo IV del Decreto, relativo a definiciones, inserta el término «calificación de protección pública», entendida esta como la declaración administrativa que verifica que el proyecto de edificación de una vivienda de protección pública, aparte de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad comunes a todas las viviendas (Anexo I), cumple también con las normas de diseño (Anexo II) y demás normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Dicha definición respeta y va acorde con lo dispuesto anteriormente en el artículo 5 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, ya que señalaba que las viviendas de protección oficial tenían que reunir las características técnicas que para las mismas se establecieran en las Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial.

En relación con lo anterior, el capítulo II regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas en general, con independencia de que se trate de viviendas de promoción pública o privada, libre o protegida, puesto que el denominador común es garantizar a las personas usuarias de las viviendas ubicadas en esta Comunidad Autónoma unas condiciones dignas para el correcto desarrollo de su proyecto de vida.

La norma establece también como parte de las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda, medidas o condiciones que deben adoptarse en los edificios que albergan esas viviendas, puesto que es un elemento que no se puede dissociar de aquellas en cuanto que no puede considerarse habitable una vivienda ubicada en un edificio que no atiende a unas condiciones mínimas de seguridad estructural, salubridad y accesibilidad.

La norma establece que todas las viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco –salvo las viviendas colaborativas–, así como las obras de rehabilitación que sobre las mismas se hagan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo I del presente Decreto.

No obstante, consciente la norma de que el parque de viviendas de la Comunidad Autónoma del País Vasco se caracteriza por su antigüedad y los problemas asociados, como la falta de accesibilidad o de eficiencia energética, extremo que dificulta que las mismas puedan adecuarse a los requisitos de la normativa actual, se establece un régimen transitorio para las viviendas construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, a las que se les exigirá que se ajusten a la licencia previamente concedida, y que, en caso de no disponer de licencia, se ajustarán a las condiciones mínimas de habitabilidad que se determinarán en función de la normativa del año de construcción de la vivienda. Asimismo, se establece un régimen transitorio para la aplicación de la normativa respecto de los alojamientos dotacionales.

En consonancia con lo anterior, la norma también prevé un supuesto referente a viviendas y alojamientos dotacionales, a los que, aun siendo construidos con posterioridad al Decreto, se les aplicará la normativa anterior. Es el supuesto de aquellas viviendas y alojamientos cuya licencia de obras fuera solicitada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, todo ello en aras de facilitar la mejor transición de la situación anterior a la nueva regulación.

Por el contrario, para las actuaciones de rehabilitación de viviendas y alojamientos afectados por la transitoriedad de esta norma, se establece que las mismas deberán estar dirigidas a alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad del Anexo I de esta norma. Con ello la norma persigue que la totalidad de viviendas de la Comunidad del País Vasco se adapte a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto; y, transitoriamente, se aplica un régimen alternativo a aquellas viviendas que no pudieran cumplirlas. Pero, la norma no olvida dicho objetivo y las obras de rehabilitación son también clarificadoras en ese sentido, en cuanto que la primera opción de estas siempre estará encaminada a cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto.

Al mismo tiempo, conociendo la situación del parque actual de viviendas antes señalado y los esfuerzos que se vienen realizando en relación con el fomento de la sostenibilidad y la innovación en el sector de la construcción, la norma habilita un instrumento para que en determinados casos pueda acordarse la exención de alguno de los requisitos que en relación con la habitabilidad se establecen en la misma.

El capítulo III regula la declaración de inhabilitación como el instrumento del que dispone el ayuntamiento, entidad competente señalada a tal efecto por la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, para poder intervenir en los casos en los que una vivienda o un alojamiento dotacional no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad que le resulten de aplicación.

En ese sentido, aparte de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, la norma faculta a los ayuntamientos para que, a través de ordenanzas municipales, establezcan las condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el Decreto, salvo en lo que se refiere a las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de protección oficial y las normas de diseño de estas y de los alojamientos dotacionales.

No obstante, de cara a una hipotética declaración de inhabitabilidad, la norma hace una diferenciación en cuanto al incumplimiento de este Decreto y el incumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas municipales. De forma que, cuando se trate del incumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este Decreto, el ayuntamiento procederá a la declaración de inhabitabilidad, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Mientras que, si se trata de la vulneración de las normas de habitabilidad que los ayuntamientos reglamentariamente determinen, estos podrán igualmente declarar la inhabitabilidad de las viviendas o alojamientos dotacionales.

Finalmente, el capítulo IV señala que corresponde al ayuntamiento de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, fiscalizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, aunque subsidiariamente dicha responsabilidad puede recaer en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Asimismo, considerando que en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda se contemplan, entre otras, infracciones referidas a la infravivienda, el uso inadecuado de la vivienda y las condiciones de habitabilidad, la norma señala que el incumplimiento de lo establecido en esta norma dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la citada ley.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 28 de junio de 2022,

DISPONGO:

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1.– Objeto.

1.– Este Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.

2.– Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseño que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública. En el caso de las últimas, únicamente a efectos de su calificación de protección pública.

#### Artículo 2.– Definiciones.

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran en el mismo deben utilizarse conforme al significado que establece para cada uno de ellos el Anexo IV de esta norma.

### Artículo 3.– Principios de las condiciones mínimas de habitabilidad.

1.– Las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que se regulan en la presente norma se fundamentan en los siguientes principios generales:

a) Principio de sostenibilidad social en relación con la adecuación en razón a su tamaño para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a la que se destine.

b) Principio de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres en relación con la accesibilidad, así como respecto a su disposición, instalaciones y equipamiento.

c) Principio de versatilidad para su adecuación a las diversas funciones y a las necesidades cambiantes de residencia de las personas que utilizan la vivienda.

d) Principio de vivienda salubre en relación con la iluminación y ventilación.

e) Principio de sostenibilidad medioambiental en razón a la eficiencia energética, reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, confort térmico, protección contra el ruido, economía circular y minoración en la generación de residuos, teniendo en cuenta el ciclo completo de vida útil de la vivienda.

2.– Asimismo, los principios que rigen las condiciones mínimas de habitabilidad que deben respetar las viviendas y alojamientos dotacionales cuando sean objeto de rehabilitación son los siguientes:

a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la rehabilitación que se propone comporta la división de la vivienda existente.

b) Principio de proporcionalidad, relativo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito exigido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o que la haga inviable económicamente.

c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

d) Principio de incompatibilidad, cuando el requisito establecido es de imposible cumplimiento porque una parte o la totalidad del edificio está sometido a algún régimen de catalogación o protección.

### Artículo 4.– Ámbito de aplicación.

1.– Las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.

2.– Las normas de diseño establecidas en el presente Decreto serán de aplicación para las viviendas de protección pública a los efectos de su calificación de protección pública y a los alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– Las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como las que disponiendo de viviendas se encuentren protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el presente Decreto adaptando las mismas a su propio régimen de protección.

Artículo 5.– Obligaciones de las personas propietarias y usuarias de viviendas y alojamientos dotacionales.

1.– Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, propietarias de viviendas o alojamientos dotacionales, tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas en el presente Decreto para su habitabilidad.

2.– Para satisfacer esta condición las personas propietarias de los edificios deberán realizar en el edificio los trabajos y las obras precisas para su conservación o mejora, bien a través de las disposiciones contempladas en el Libro del Edificio regulado en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda, o en defecto del mismo, mediante las actuaciones señaladas en el Plan de Uso y Mantenimiento regulado en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, sobre la Inspección Técnica de los Edificios (ITE) en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– Son obligaciones de las personas usuarias, sean o no propietarias, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos, de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en la documentación establecida en el punto anterior.

4.– La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de su función social. Las personas usuarias, sean o no propietarias, de las viviendas y alojamientos dotacionales deben adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones de sobreocupación.

5.– La vivienda o alojamiento incurrirá en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes:

a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 35 metros cuadrados útiles de superficie.

c) Una vivienda con 3 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 50 metros cuadrados útiles de superficie.

d) Una vivienda con 4 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 60 metros cuadrados útiles de superficie.

e) Una vivienda con 5 o más personas residentes en ella, dispondrá de una superficie útil mayor o igual a la resultante de aplicar la siguiente fórmula  $S \geq 20 + \{10 \times N\}$ , donde N es el número de personas y S es la superficie útil mínima necesaria de la vivienda, incurriendo en caso de incumplir esta condición en una situación de sobreocupación de la vivienda.

A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.



6.– En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales o viviendas colaborativas disponga de servicios comunes conforme a las previsiones del apartado I-C.2.4 del Anexo I, se reducirán en 5 metros cuadrados las superficies requeridas en el apartado anterior.

Artículo 6.– Coordinación con el planeamiento urbanístico, las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas.

1.– Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

2.– Los Ayuntamientos podrán, a través de sus ordenanzas edificatorias, exigir condiciones de habitabilidad más exigentes que las establecidas en el presente Decreto. No obstante, en ningún caso podrán alterarse en ningún sentido por medio de ordenanzas municipales las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I ni las normas de diseño del Anexo II del presente Decreto cuando se trate de viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales.

3.– Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan entre sus determinaciones la ordenación pormenorizada de ámbitos de nuevos desarrollos residenciales en suelos urbanos sujetos a actuaciones integradas y en suelo urbanizable, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el cumplimiento de las condiciones contempladas en el Anexo I de esta norma. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de edificación de los citados instrumentos de planeamiento urbanístico.

4.– En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones contempladas en esta norma.

5.– Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendaderos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o alojamiento.

6.– El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en la presente norma se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en este artículo.

## CAPITULO II

### CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y NORMAS DE DISEÑO

Artículo 7.– Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales.

1.– Todas las viviendas y alojamientos dotacionales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como los edificios que las albergan, deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto, excepto en el caso de las viviendas colaborativas que, por sus características, deberán cumplir, con independencia de su régimen de uso y propiedad, las normas establecidas en el Anexo I relativas a los alojamientos dotacionales.

2.– Asimismo, las actuaciones de rehabilitación que se hagan sobre las viviendas y alojamientos dotacionales a los que hace referencia el apartado anterior deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el Anexo I del presente Decreto.

3.– No obstante, las viviendas y alojamientos dotacionales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma, se registrarán según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de este Decreto.

Artículo 8.– Contenido de los proyectos edificatorios a efectos de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad

1.– A efectos de justificar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en esta norma, los documentos técnicos necesarios para la edificación de nueva planta o la rehabilitación de viviendas deberán dar cumplimiento a las previsiones contempladas en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, especialmente en lo que se refiere al contenido de los mismos.

2.– En todo caso, y en lo que se refiere al cumplimiento de esta norma, dichos documentos deberán incorporar a efectos de solicitar la correspondiente licencia municipal de obras la información referenciada en el Anexo III.

Artículo 9.– Normas de diseño de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.

1.– Las viviendas de protección pública, a los solos efectos de obtener la calificación de protección pública, deberán cumplir con las normas de diseño del Anexo II de este Decreto.

2.– Las personas que soliciten dicha calificación, deberán incorporar en los proyectos edificatorios lo dispuesto en el Anexo III del presente Decreto.

3.– Asimismo, el Anexo II establece las normas de diseño de los alojamientos dotacionales.

Artículo 10.– Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño.

1.– El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

2.– Los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad son los siguientes:

a) Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.

b) Viviendas fruto de proyectos con carácter innovador, tanto de rehabilitación integral de edificios existentes destinados a uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial.

3.– En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

4.– Se considerará que un proyecto tiene carácter innovador cuando esté incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación de carácter oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i o cuando resulte de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

5.– El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se exceptiona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6.– Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

### CAPITULO III

#### DECLARACIÓN DE INHABILIDAD

Artículo 11.– Infravivienda.

Se considerará infravivienda toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad en los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 12.– Declaración de inhabilitación.

La declaración de inhabilitación es el acto administrativo en virtud del cual se acredita que una vivienda o alojamiento dotacional no es apta para ser destinada a residencia humana, por incumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas tanto en este Decreto como en las ordenanzas municipales establecidas al efecto. Estas últimas de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2 de este Decreto.

Artículo 13.– Supuestos de declaración de inhabilitación.

1.– En conformidad con lo establecido en el artículo 60.3 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, cuando se trate de un supuesto de infravivienda por incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto, el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional, procederá a la declaración de inhabilitación de dicha vivienda.

2.– Asimismo, el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá declarar inhabitables las viviendas o alojamientos cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas.

b) Se incumplen las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente determinen las ordenanzas municipales.

3.– Se considerará que la utilización de una vivienda o alojamiento supone un peligro para la seguridad o salud de las personas, a efectos de lo contemplado en este artículo, cuando se incumplan las condiciones de salubridad. Entendido como tal, la existencia de humedades en piezas habitables que puedan ser perjudiciales, la defectuosa disposición de las redes interiores de suministros de agua y desagües y cualesquiera otras que produzcan daño o riesgo para la salud de los moradores del inmueble.

Artículo 14.– Procedimiento para la declaración de inhabitabilidad.

1.– Cuando la Administración Municipal tenga conocimiento de alguno de los supuestos de inhabitabilidad señalados en el artículo anterior, de oficio, a través de las competencias de inspección que le corresponden, o bien, a instancia de los interesados o mediante denuncia de los ciudadanos, podrá iniciar un expediente de declaración de inhabitabilidad.

2.– Si el procedimiento se inicia a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que estos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa la declaración de inhabitabilidad y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

3.– A dicho escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el que se justifique la causa de instar la declaración de inhabitabilidad y se acredite asimismo si en el momento de la petición la vivienda reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4.– Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos municipales, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

5.– Cuando en el informe técnico presentado por los interesados se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble y el desalojo de sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente.

6.– Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva. Dicha propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal. En cualquier caso, la resolución que se pronuncie sobre la inhabitabilidad de la vivienda no podrá exceder el plazo de seis meses desde que se inició el procedimiento.

7.– La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Declarar la vivienda inhabitable provisionalmente, en el caso de que la situación inhabitabilidad fuera subsanable.

b) Declarar la vivienda inhabitable definitivamente.

c) Declarar que no se dan supuestos de inhabitabilidad en la vivienda.

8.– La resolución del ayuntamiento que declare la inhabitabilidad provisional establecerá los condicionantes necesarios para que la vivienda o alojamiento recupere la habitabilidad; y, otorgará un plazo máximo, en función de cada caso, para que los interesados puedan cumplir tales condiciones.

9.– El ayuntamiento comprobará si se han adoptado las medidas contempladas en la declaración de inhabitabilidad provisional en el plazo concedido, bien mediante la documentación aportada por la persona responsable de adoptar dichas medidas, bien mediante la realización de una visita a la vivienda o alojamiento.

10.– En el caso de que la acreditación de la adopción de las medidas se realice mediante documentación a presentar por la persona obligada, la misma deberá contener, al menos, un informe suscrito por una persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

11.– Una vez que el ayuntamiento, conforme a los dos apartados anteriores, compruebe que la vivienda o alojamiento dotacional se ajusta a las condiciones de habitabilidad contempladas en esta norma, emitirá una resolución que dejará sin efecto la declaración de inhabitabilidad provisional y permitirá en su caso la ocupación de la vivienda.

12.– No obstante, en caso de que transcurra el plazo estipulado en la resolución municipal, sin que el interesado haya llevado a cabo las actuaciones solicitadas, el órgano competente del ayuntamiento, previo informe justificando la falta de condiciones necesarias para recuperar la habitabilidad, emitirá nueva resolución en la que declarará la inhabitabilidad de manera definitiva.

13.– La declaración de inhabitabilidad, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda y normativa que se dicte en su desarrollo.

14.– Las viviendas o alojamientos declaradas provisionalmente inhabitables como regla general podrán seguir siendo habitadas hasta la resolución del ayuntamiento que las declare inhabitables definitivamente. No obstante, en caso de que exista riesgo inminente para la integridad de las personas que habitan en las mismas, el ayuntamiento, desde el primer momento en que tenga constancia del riesgo, deberá suspender cautelarmente su uso, con anterioridad a la declaración de inhabitabilidad provisional e incluso con anterioridad al inicio del expediente administrativo, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 56.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 15.– Contenido de la declaración de inhabitabilidad.

La declaración de inhabitabilidad tiene que especificar como mínimo los siguientes datos:

- a) Los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda.
- b) Los datos identificativos de la persona o personas titulares de la vivienda.
- c) En su caso, los datos identificativos de la persona o personas responsables de la situación que ha generado la declaración de inhabitabilidad.
- d) Las razones que justifican la declaración de inhabitabilidad.
- e) En el caso de la inhabitabilidad provisional, las medidas a adoptar para la reversión de la situación de inhabitabilidad, el plazo otorgado y los datos identificativos de la persona responsable de llevar a cabo las citadas medidas.

## CAPITULO IV

### RESPONSABILIDAD Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 16.– Seguimiento y control del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas en la presente norma será fiscalizado por el ayuntamiento en cuyo término municipal se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional, y, subsidiariamente, por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 17.– Cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales.

1.– El cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas podrá acreditarse mediante informe redactado por persona técnica competente, conforme a lo contemplado en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en base a los aspectos recogidos en el anexo correspondiente del presente Decreto o en la resolución de calificación de la vivienda cuando se trate de vivienda de protección pública.

2.– El informe de inspección técnica del edificio (ITE), y en su caso el certificado de subsanación de deficiencias, realizados y registrados en los términos contemplados en el Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, podrá acreditar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda en lo que se refiere a la conservación, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

Artículo 18.– Régimen sancionador.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Decreto dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda o norma que la sustituya.

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

Aquellas viviendas que incorporen espacios de trabajo y se consideren como viviendas productivas podrán ser calificadas como Vivienda de Protección Pública de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de esta norma. Asimismo, dichas viviendas podrán ser adjudicadas preferentemente a aquellas personas demandantes de vivienda debidamente inscritas en el registro de Etxebide, que desempeñen una actividad profesional compatible con el uso de vivienda y que soliciten expresamente este tipo de vivienda, todo ello dentro del marco establecido por el Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda o normativa que lo sustituya.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

1.– Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.

2.– Por otro lado, se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado A-I.A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

1.– Se entenderá que cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad aquellas viviendas que cumpliendo con los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural dispongan de la pertinente licencia municipal con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

No obstante, aquellas viviendas que no dispongan de licencia conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán reunir los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural y, además, cumplirán la normativa vigente en función del año de construcción de aquellas. Concretamente, el régimen de dichas viviendas será el siguiente:

a) Aquellas viviendas construidas con anterioridad al 1 de marzo de 1944 deberán cumplir con las disposiciones de Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

b) Aquellas viviendas construidas desde el 1 de marzo de 1944 hasta el 31 de diciembre de 2002 deberán cumplir con las condiciones establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, y se encuentren en buen estado de conservación.

c) Aquellas viviendas construidas desde el 1 de enero de 2003 hasta la entrada en vigor de la presente norma deberán cumplir con las disposiciones de los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente, y Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas).

2.– Los alojamientos dotacionales construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto y el edificio que los alberga se considerarán habitables cuando además de disponer de licencia urbanística cumplan con la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en los aspectos que hacen referencia a sus condiciones constructivas y de diseño.

3.– Las obras de rehabilitación que se lleven a cabo en viviendas y alojamientos dotacionales a los que hacen referencia los apartados anteriores, deberán cumplir las modificaciones que resulten necesarias para que el inmueble adquiera o mejore aquellas condiciones que lo acreditan como apto para desempeñar el uso de vivienda, ya sea como vivienda aislada o formando parte de un edificio, debiendo encaminarse a alcanzar las condiciones de habitabilidad contempladas en el Anexo I de este Decreto.

4.– Excepcionalmente, cuando dicha rehabilitación no se pudiera realizar de acuerdo con el Anexo I, se estará a lo dispuesto en las determinaciones del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, en lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda y el edificio que la alberga. Y, en caso de que por limitación de altura, superficies o imposibilidad de apertura de nuevos huecos de iluminación no se pueda cumplir ninguna de las anteriores, se adoptarán soluciones para que, al menos, las viviendas se encuentren en buen estado de uso y conservación cumpliendo los requisitos básicos de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

En el caso de los edificios destinados a uso residencial de nueva planta y los edificios objeto de rehabilitación con destino a uso de vivienda o alojamientos dotacionales cuya licencia de obras se haya solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma se ejecutarán conforme a las previsiones de la licencia concedida con arreglo a la normativa en vigor en el momento de la solicitud.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

Las promociones de vivienda de protección pública cuyas personas públicas o privadas titulares hayan solicitado u obtenido la calificación provisional de las citadas promociones con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto tramitarán la calificación definitiva conforme a lo previsto en la normativa anterior al presente reglamento y vigente en el momento de la solicitud de calificación provisional.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA

Se deroga la Disposición Adicional Tercera del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo sobre características de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA SEGUNDA

Se derogan el Anexo III y el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.



### DISPOSICIÓN DEROGATORIA TERCERA

Se deroga la Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma.

### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, que queda redactado en los siguientes términos:

«En las viviendas que se desarrollen en más de una planta, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de una plataforma elevadora».

### DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

Se modifica el artículo 10.2.1 del Anexo III del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, que queda redactado en los siguientes términos:

«El pasillo tendrá una anchura mínima en todos sus puntos de 1,00 m.».

### DISPOSICIÓN FINAL CUARTA

Las referencias hechas a los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, se entenderán hechas al Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Concretamente, la normativa que contiene referencias al Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, es, entre otras, la siguiente:

a) Decreto 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.

b) Decreto 61/2009, de 10 de marzo, de tercera modificación del Decreto 316/2002, de 30 de diciembre, por el que se promueve e impulsa el Programa de Vivienda Vacía, se establece su régimen jurídico y se encomienda su gestión a la sociedad pública de Gestión de Viviendas en Alquiler / Etxebizitza Alokairuetarako Sozietate Publikoa, S.A.

c) Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, por el que se regula el Programa de Vivienda Vacía «Bizigune».

d) Decreto 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

e) Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética.

f) Orden de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

g) Orden de 6 de octubre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de medidas financieras para la compra de vivienda.

DISPOSICIÓN FINAL QUINTA.– Desarrollo y aplicación.

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

DISPOSICIÓN FINAL SEXTA.– Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 28 de junio de 2022.

El Lehendakari,  
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes,  
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

## ANEXO I

### CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

#### **I-A: El edificio**

##### **I-A.1: Condiciones de seguridad.**

Todos los espacios y elementos comunes, incluidas las escaleras, en todas las plantas del edificio, serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad.

Los accesos al interior del edificio se situarán a menos de 2 m de profundidad con respecto al cerramiento de planta baja y evitarán la generación de recovecos.

Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.

Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para garantizar una correcta visibilidad de los espacios.

Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido automático.

Cuando los huecos de iluminación o ventilación de la fachada de un edificio estén situados a una altura exterior menor de 2 m desde la cota inferior del hueco hasta la cota exterior de la rasante, dispondrán de sistemas de seguridad contra el intrusismo.

Los ascensores dispondrán de sistemas o mecanismos de seguridad en el acceso desde y hasta el garaje, para evitar problemas de intrusión en el edificio o en las viviendas.

Se deberá disponer de los equipos e instalaciones de protección contra incendios y de la señalización de los medios de evacuación que se indican en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya. El diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos, deben cumplir lo establecido en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, en sus disposiciones complementarias y en cualquier otra reglamentación específica que le sea de aplicación. Así mismo, para edificios de más de 28 m de altura, se deberá disponer de un plan de autoprotección y evacuación del edificio.

##### **I-A.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación.**

El diseño del edificio se realizará de forma que garantice el cumplimiento de las condiciones de soleamiento que se contemplan en este Anexo para las viviendas y alojamientos dotacionales.

Esta condición se tendrá en cuenta en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento recogidos en el artículo 6 de la presente norma y en el diseño de las viviendas para que éstas puedan ajustarse a las condiciones contempladas en el apartado I-B.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación», de este Anexo.



Cuando un edificio resuelva la iluminación o ventilación de la vivienda a través de patio, éste se clasificará, a efectos de habitabilidad, en alguna de las siguientes categorías:

### **Patio de manzana**

El patio de manzana cumplirá como mínimo las condiciones de patio de luces.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente se cumplirá lo establecido en este apartado para los patios de luces.

A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior, el patio de manzana al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Dispondrá de una superficie mínima de 225 m<sup>2</sup>
- En él se podrá inscribir un círculo de 12 m de diámetro tangente a cada hueco considerado.
- La distancia, medida en perpendicular al hueco considerado y desde este hasta el edificio opuesto, será mayor o igual a la altura desde el nivel del piso de la vivienda hasta la línea de coronación del edificio opuesto.

### **Patio abierto a fachada**

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando la profundidad del retranqueo sea inferior a 1,50 m no se podrán abrir huecos en los planos laterales.
- Cuando la profundidad del retranqueo este comprendida entre 1,50 y 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio, con un mínimo de 3,00 m.
- Cuando la profundidad del retranqueo sea mayor o igual que 3,00 m la longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura del patio y, en cualquier caso, igual o mayor que la profundidad.

Para que un patio abierto a fachada tenga la consideración de espacio exterior, su profundidad habrá de ser menor o igual que 2/3 de la longitud del frente abierto o inferior a 1,50 m.

Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente se cumplirá lo establecido en este apartado para los patios de luces.

### **Patio de parcela**

Los patios de parcela abiertos, integrados en un patio de manzana, deberán cumplir las condiciones de patio abierto a fachada y patio de manzana que correspondan, en función de los espacios que a ellos ventilen.

### **Patio de luces**

Las dimensiones de estos patios estarán definidas, de acuerdo a la siguiente tabla, por el diámetro del círculo inscrito exigible, libre de obstáculos, en función del uso de los espacios que resuelvan su

iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos espacios y la coronación del patio. En cualquier caso, la superficie del patio que ilumine y ventile espacios para dormir o cocinar será como mínimo de 12 y 9 m<sup>2</sup> respectivamente.

*Diámetro del círculo mínimo inscrito en el patio de luces en función del uso del espacio o tipo de vivienda:*

- Viviendas unifamiliares con patio independiente:  $\varnothing \geq 3$  m
- Viviendas en altura o con patio compartido:
  - o Cocina-Comedor (K+C):  $\varnothing \geq 2/3$  H  $\geq 3$  m
  - o Habitación, cocina:  $\varnothing \geq 1/3$  H  $\geq 3$  m
  - o Escaleras, Tendedero, Aseos:  $\varnothing \geq 3/20$  H  $\geq 2$  m

Los patios cerrados en su perímetro podrán cubrirse siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua de forma natural. Esta última se garantizará mediante aberturas de ventilación que cumplan el sumatorio de áreas efectivas en función de los caudales de ventilación mínimos exigidos de locales que ventilen a través de los patios, siendo como mínimo superior al 10% de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie del patio y la parte transparente de los lucernarios, libres de estructura, será siempre superior a 2/3 de la superficie del lucernario.

En el caso de que se cubran los patios cerrados en su perímetro, únicamente podrán dar a dichos patios los espacios para aseo, para cocinar y para dormir. En ningún caso, podrán dar a estos patios cubiertos los espacios para estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina.

A efectos del cumplimiento de las condiciones exigidas a la vivienda exterior, el patio de luces al que se orienta la vivienda tendrá la consideración de espacio exterior cuando reúna los requisitos exigidos para los patios de manzana.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

**Escalera.** La escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, preferentemente a través de fachadas o patios y en su defecto con iluminación natural diurna cenital, y con luz artificial complementaria de encendido automático en cada planta.

- a) Iluminación a través de fachadas o patios.

La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta en la que exista una vivienda será de 1 m<sup>2</sup>, pudiendo reducirse la destinada a ventilación a 1/3 de la misma.

La iluminación no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.

- b) Iluminación cenital.

Será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro. Elojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante

aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero o 1/20 de la superficie del recinto.

El hueco central tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie enplanta de la caja de escalera.

Las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

### **I-A.3: Condiciones de acceso y de accesibilidad**

**Acceso.** Todo edificio de viviendas colectivas, unifamiliares o adosadas, incluidas sus parcelas, contará con un acceso desde la vía pública, desde un espacio libre adyacente a la vía pública, o desde una parcela colindante sobre la que posea derecho de servidumbre de paso.

El acceso al edificio se realizará a través de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y el CTE-DB SUA-9 o normativas que los sustituyan. Dicho itinerario deberá estar debidamente señalizado, con iluminación artificial nocturna de encendido automático al movimiento de las personas en función de su configuración.

Se asegurará que el edificio dispone de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos.

El acceso al edificio dispondrá de un dispositivo de llamada a cada una de las viviendas desde el exterior del edificio con dispositivo de reconocimiento visual y apertura. Los dispositivos de llamada serán anti-vandálicos.

**Portal.** En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro en el plano del suelo.

Las viviendas y los espacios para los usos vinculados a la mismas tendrán un acceso independiente desde el portal.

Desde este último se podrá también dar acceso a los espacios destinados a otros usos permitidos por el planeamiento.

Siempre que existan en el edificio garajes con plazas no vinculadas a las viviendas, se habilitará un itinerario peatonal accesible independiente.

La puerta de acceso al edificio deberá tener partes transparentes para visualizar el interior y el exterior de al menos el 75% de su superficie. Estas partes transparentes se deberán ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura. La puerta de acceso al edificio podrá disponer de sistemas que permitan su apertura automática, siempre que se garantice al mismo tiempo su apertura de forma manual.

**Espacios comunes de circulación.** Los elementos de comunicación entre las distintas plantas (escaleras y ascensor) permitirán el acceso directo a la totalidad de las viviendas.

Los anejos (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.

Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.

La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de 200 x 80 x 75 cm.

La altura libre de las zonas comunes de circulación será como mínimo de 2,40 m que podrán reducirse puntualmente en 20 cm para pasos críticos de elementos de estructura o instalaciones.

**Acceso a cubierta.** En caso de edificios de vivienda colectiva, el acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones de 1,00 m x 1,00 m, suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente.

**Escaleras.** Las escaleras no tendrán recovecos para que sean seguras o, en su caso, deberán disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilicen los espacios correctamente, y de una luz adecuada de encendido automático.

Las escaleras contarán con señalización de cada planta en la propia escalera. Cuando la escalera esté separada o compartimentada del distribuidor de viviendas, las puertas contarán con óculo de vidrio o parte transparente que permita inscribir un círculo de 30 cm de diámetro. La parte transparente de la puerta se deberá ubicar entre 0,70 m y 1,70 m de altura.

**Ascensor.** Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes (garajes, trasteros y otras dependencias anejas de uso comunitario), en todas sus plantas, de forma independiente y segura para todas las personas.

La dotación de ascensores dispondrá de puertas de rellano y de cabina con una superficie transparente del 30% situada entre 0,70 m y 1,70 m de altura o, en su defecto, sistemas alternativos que permitan la detección de personas tanto del interior de cabina hacia el exterior como del exterior hacia el interior de la cabina del ascensor.

Siempre se dispondrá de ascensores que, como mínimo, cumplan los requisitos de accesibilidad de cabina 1,40 m de fondo por 1,10 m de ancho (capacidad de 8 personas). En el supuesto de que la entrada y salida se sitúen en distinta dirección se señalará debidamente y dispondrá de unas medidas mínimas de 1,50 m. x 1,50 m.

La dotación de ascensores dará adecuado servicio a todas las viviendas y su número irá en función del tráfico de personas previsto.

Como mínimo se dispondrá de un ascensor que dé servicio a las viviendas con una velocidad mínima de traslación de 1m/s.



A partir de 120 ocupantes u once paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula) será necesario disponer de dos o más ascensores.

En estos casos, se deberá prever de forma suficiente el número, capacidad y ubicación de los ascensores, de forma que el tiempo de espera que una persona debe realizar frente al ascensor para poder viajar en él no supere 110 segundos, considerando una capacidad de carga del 10% de la población del edificio a transportar en 5 minutos a lo largo de toda la altura del edificio incluido sótanos de garaje y excluyendo las plantas de ocupación nula.

La siguiente matriz (basada en ascensores accesibles de 8 personas, 1100x1400 mm) permite seleccionar, en función de la población del edificio (ocupación) y el nº de paradas (no computando a estos efectos las plantas de ocupación nula), la solución mínima de elevación:

Paradas	Población < 120	120 ≤ Población < 200	200 ≤ Población < 250	250 ≤ Población < 300	300 ≤ Población < 350	Paradas
2						2
3						3
4						4
5						5
6						6
7						7
8						8
9	1					9
10	1m/s					10
11						11
12						12
13		2				13
14		1m/s				14
15			2			15
16			1,6m/s			16
17				2		17
18				1,6m/s		18
19					3	19
20					1,6m/s	20

La ocupación se estimará según la relación de personas por m<sup>2</sup> establecidas según usos en el apartado 2.- Cálculo de la ocupación (Tabla 2.1. Densidades de ocupación), del DB SI-3, del Código Técnico de la Edificación.

Se instalará ascensor de emergencia en las plantas cuya altura de evacuación exceda de 28 m, según el DB-SI del Código Técnico de la Edificación, capaz de realizar un viaje completo (entre la última planta y la planta baja, sin contar los sótanos de garajes) en un máximo de 60 segundos. Esto implica que el ascensor tenga una velocidad como mínimo de 1,6 m/s.

#### I-A.4: Condiciones de equipamiento.

Los edificios dispondrán del siguiente equipamiento:

- Buzones accesibles.
- Cuarto de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,5 m x 2 m en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.
- Un local para guarda de bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente para dar cumplimiento a los estándares urbanísticos específicos y en su defecto será capaz de albergar como mínimo a 1,5 bicicletas por unidad de vivienda, 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda.

El acceso a este local se realizará desde la zona de portal, podrá tener acceso directo e independiente desde el exterior, siempre y cuando el local se sitúe contiguo al portal y permita el acceso al mismo desde su interior. El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa a través de ascensor desde el portal.

El local dispondrá de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

- Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables desde las zonas comunes del edificio.
- Cuando el edificio esté dotado de calefacción central, la sala de calderas estará impermeabilizada, y estará embaldosada con plaqueta antideslizante y dispondrá de sumideros con pendiente hacia ellos.

#### **I-A.5: Trasteros.**

En los edificios de uso residencial vivienda podrán existir espacios destinados a trastero, diferenciándose aquellos vinculados registralmente a las viviendas y destinados a las personas que residen en el propio edificio de aquellos no vinculados que puedan ser utilizados por personas distintas a las anteriores.

En el caso de los espacios de trasteros para las personas que residen en el edificio de viviendas y vinculados a las mismas, se admitirán además de los trasteros en local independiente, aquellos recintos anexos a las viviendas destinados a uso exclusivo de trastero que no se puedan incorporar a las viviendas y que tengan acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio o bien desde una plaza de aparcamiento (en el caso de que ambos elementos sean vinculados registralmente).

Siempre que el acceso al trastero sea por plaza de garaje, ambos elementos estarán vinculados entre sí, y ambos a la misma vivienda.

La superficie del trastero será mayor de 3 m<sup>2</sup> y la distancia mínima entre dos caras opuestas de cualquier elemento vertical que atraviese el volumen del trastero, como pilares o conductos de evacuación y los paramentos verticales de cierre será de 0,80 m., permitiendo en algún punto del interior del trastero inscribir un círculo de 1,20 m.

La superficie de iluminación exterior, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m del nivel del suelo interior. Los trasteros dispondrán de ventilación para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La altura libre mínima será de 1,50 m y en la zona de acceso será mayor o igual a 2,20 m. La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

Todos los trasteros contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación del proyecto.

#### **I-A.6 Aparcamientos.**

Cuando por condicionantes urbanísticos el perfil edificatorio obligue a construir en un edificio destinado a viviendas plantas bajo rasante en las que existan aparcamientos colectivos, estos tendrán acceso independiente que cumplirá las exigencias de los apartados I-A.1 «Condiciones de seguridad» y I-A.3 «Condiciones de acceso y de accesibilidad» de este anexo.

En todo caso, cuando en el edificio existan garajes vinculados a las viviendas y destinados a ser utilizados por las personas que habitan en el edificio, éstas tendrán un acceso directo al aparcamiento a través de zonas comunes servidas por ascensor en todas las plantas del aparcamiento colectivo.

La iluminación de los aparcamientos colectivos será preferentemente mediante luz natural. La iluminación artificial será con leds y de encendido automático. Se colocarán sistemas que faciliten la visibilidad en los cruces con poca visibilidad y en rampas de doble sentido.

Los aparcamientos comunitarios se deberán equipar con preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

La anchura mínima en todo el recorrido de acceso rodado a todo garaje será de 5 m, excepto en garajes de más de ochenta plazas, donde ésta no será inferior a 6 m o tendrá dos accesos independientes de 5 m (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera exterior en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 5 m y una pendiente del 5% como máximo.

La entrada de garajes dispondrá de puerta automática con llave de acceso y dispositivo de accionamiento a distancia.

La anchura mínima de las rampas interiores será de 5 m, con la misma excepción y condiciones que las señaladas anteriormente.

Cuando el aparcamiento sea inferior a 30 plazas se admitirán rampas de 3 m de anchura bidireccionales equipadas con equipos de señalización semafórica interior o dos rampas unidireccionales de sentido único independientes de 3 m.

Cuando existan rampas del garaje, estas tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. Las rampas de garaje podrán ser cubiertas.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m como mínimo. Se dispondrán espejos en los cambios de giro.

Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 4 m; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 5 m.

El recorrido de acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se podrá realizar mediante giros de 3 m de anchura y radios al eje mayores de 4,50 m.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio horizontal de espera tendrá un fondo mínimo de 10 m y su ancho no será inferior a 6 m.

La altura mínima libre de los aparcamientos será de 2,20 m en todos los casos y sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m en una profundidad máxima de 0,60 m.

Las parcelas de aparcamiento tendrán una superficie horizontal (con pendiente máxima del 5%), cuyas dimensiones mínimas serán de 2,30 m x 4,80 m, que no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre lateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre lateral, debiendo incrementarse el ancho de

la plaza en 30 cm. Las ampliaciones referidas según su situación no estarán ocupadas por estructura o instalación alguna.

En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,60 m.

Las plazas destinadas a personas con discapacidad cumplirán lo que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, o normativas que lo sustituya. Las plazas de aparcamiento adaptadas se ubicarán preferentemente próximas al núcleo de comunicación de la vivienda y conjuntamente con el trastero si lo dispone.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

En los muros de garaje que exista recogida de agua el revestimiento será desmontable.

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación o Normativa que los sustituya.

## **I-B. LA VIVIENDA**

### **I-B.1: Condiciones de seguridad.**

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior sin el consentimiento de las personas que habitan en la misma. Estos dispositivos no podrán generar problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de la misma, con posibilidad de reconocimiento visual y apertura desde el interior. En caso de que la vivienda se deba adaptar a personas con discapacidad este último constará de dos dispositivos de reconocimiento visual, uno se colocará a una altura de entre 0,90 m y 1,20 m, y otro se dispondrá a una altura de 1,50 m.

Las viviendas en planta baja cuyos huecos puedan ser accesibles desde el exterior, dispondrán de sistemas anti-intrusión específicos.

### **I-B.2: Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.**

La vivienda cumplirá las condiciones de vivienda exterior según la definición establecida en el Anexo IV y las condiciones que se establecen para el diseño de las viviendas en el apartado I-A.2 «Condiciones de salubridad. Iluminación y Ventilación», de este Anexo.

La vivienda contará preferentemente con doble orientación dando prioridad a las siguientes orientaciones:

- Espacio para estar (salón, comedor, estar): Orientación Sur.
- Espacios de habitación (habitaciones): Orientación Oeste.
- Espacio para cocinar (cocina): Orientación Este.
- Otros espacios: Norte.

No se permitirán viviendas de nueva planta orientadas únicamente al Norte, Noroeste o Noreste.

La vivienda será proyectada y construida de forma que disponga de las siguientes condiciones de iluminación natural y ventilación:

1.- Los estrangulamientos que se produzcan en el interior de las estancias para alcanzar un hueco de fachada, tendrán hasta el hueco, una profundidad igual o inferior a  $\frac{3}{4}$  de la anchura del estrangulamiento, con una profundidad máxima de estrechamiento de 1,20 m.

2.- Tanto el espacio para estar como las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior.

3.- Los espacios que se destinan a estar, comer, cocinar y dormir, con la posible excepción únicamente del acceso, aseo, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior.

La superficie de los huecos para iluminación natural, excluida la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el espacio iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio, y la profundidad del espacio iluminado, según se establece en la siguiente tabla.

La superficie mínima de iluminación del hueco deberá estar comprendida entre 0,50 m y 2,20 m de altura, excepto en los casos en que los espacios a iluminar estén en contacto con una cubierta inclinada; en esos casos la iluminación natural necesaria podrá provenir de huecos en la misma hasta el 75% de la superficie de iluminación necesaria, en el caso de habitaciones, y 50% en el resto de espacios.

<b>Superficie mínima de los huecos para iluminación natural en relación a la superficie útil de todo el espacio iluminado en tanto por cien.</b>			
		Situación del hueco	
		A espacio exterior	Resto de casos
Profundidad del espacio iluminado	Menor de 4 m.	10%	15%
	Igual o mayor de 4 m.	15%	20%

En el caso de que existan elementos salientes sobre un hueco de iluminación (cuerpos volados del edificio u otros), la superficie del hueco se calculará igualmente mediante la tabla anterior, introduciendo como profundidad del espacio iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado del hueco.

4.- Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada.

5.- Para evitar la entrada de radiación solar no deseada, los huecos de iluminación de todas las estancias en las que sea obligada la iluminación natural irán dotados de persianas, contraventanas, lamas o de algún sistema que permita su oscurecimiento, cuyo mecanismo de accionamiento sea accesible. Se priorizarán aquellos sistemas que no supongan creación de puentes térmicos o acústicos en fachada, así como cualquier pérdida de confort en la vivienda.

6.- Delante de cualquier hueco de iluminación no se permitirá la situación de ningún elemento o uso que disminuya las condiciones mínimas de iluminación exigidas a los mismos.

### **I-B.3: Condiciones de acceso y accesibilidad.**

Con independencia de las reservas en los edificios destinados a viviendas contempladas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, todas las viviendas, tienen que cumplir las siguientes condiciones:

1.- La puerta de acceso a la vivienda debe tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,00 m. La hoja batiente de la puerta tiene que tener un ángulo de apertura mínimo de 90°.

2.- Los espacios interiores destinados a la circulación y conexión entre los distintos espacios de la vivienda deben tener una anchura mínima de 1,00 m y permitir la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro delante de las puertas de acceso a un aseo completo, al espacio para cocinar, al espacio de estar-comedor y a una habitación; y de 1,00 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso al resto de los espacios de la vivienda. Se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas.

Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda, deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3.- Tanto si la vivienda se desarrolla en un único nivel como si lo hace en diferentes niveles, se tiene que poder inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, libre de equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura en el acceso, en un aseo completo, en la cocina, en el estar-comedor y en una habitación.

Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m que permita acceder al elemento principal de mobiliario de cada espacio.

Cuando la vivienda se desarrolle en distintos niveles, dispondrá de un espacio de comunicación vertical libre de obstáculos capaz de albergar una plataforma elevadora de traslación vertical según las características establecidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Cuando un aseo completo disponga de un bidé la superficie resultante de la reforma para su eliminación computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m.

4.- La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,80 m.

5.- Cuando el espacio exterior del que disponga la vivienda sea de tipo balcón o terraza, éste será accesible desde el interior sin escalones y se ejecutará sin grandes pendientes. Los sumideros dispondrán de rejilla de material antideslizante aún en mojado. Las rejillas tendrán unas aperturas máximas de 1 cm.

#### **I-B.4: Condiciones espaciales.**

**Superficie útil mínima:** La superficie útil mínima de la vivienda será de 35 m<sup>2</sup>, pudiendo excepcionalmente reducirse a 25 m<sup>2</sup> cuando el edificio en el que esté integrada cuente con todas las condiciones de equipamiento expresadas en el punto I-C.2 de este Anexo.

**Altura libre mínima:** La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m pudiendo reducirse excepcionalmente según lo expresado en el punto I-B.4. 4.- Alturas libres, de este Anexo.

#### **Composición y programa:**

1.- **Programa:** Los distintos espacios que componen la vivienda pueden estar compartimentados o no, según si se agrupan o no en una misma estancia los diferentes espacios de uso básicos de estar, cocinar, comer y dormir. Toda vivienda contará con al menos un espacio compartimentado para aseo.

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

Cuando en la vivienda existan más de dos habitaciones deberá disponer de un aseo completo y de un aseo secundario, o de dos aseos completos. El aseo completo dispondrá, al menos, de lavabo, inodoro y bañera o ducha. Asimismo, el aseo completo deberá poder disponer de bidé. La ducha del aseo completo será de, al menos, 0,80 x 0,80 m y la bañera será de, al menos, 1,40 x 0,70 m. En cualquier caso, existirá la posibilidad de sustituir la bañera por ducha y viceversa. El aseo secundario, por su parte, dispondrá de lavabo, inodoro y ducha de una dimensión mínima de 80x80 cm.

Cuando se trate de viviendas que se promueven por las personas que van a residir en ellas se podrán construir viviendas sin compartimentar siempre y cuando en la transmisión del bien se garantice este programa y que los espacios cumplen las dimensiones establecidas en esta norma. A tales efectos, el proyecto deberá contemplar las medidas que resulten necesarias para poder proceder a la compartimentación de los espacios en el futuro.

En todo caso, en las viviendas sin compartimentar, a partir de 2 habitaciones, tanto los espacios para dormir como el espacio para cocinar deberán cumplir las condiciones de superficie contempladas en esta norma, disponer de iluminación natural necesaria para poder independizarse y contar con ventilación y conducto independiente hasta cubierta.

**2.- Programa mínimo base:** Sin perjuicio de las consideraciones de este anexo, la vivienda, como mínimo, será apta para su ocupación habitual por dos personas y constará de una estancia donde se puedan ordenar los espacios para los usos básicos de estar, cocinar, comer, un espacio compartimentable para dormir, otro espacio compartimentado para aseo completo y un espacio exterior. La vivienda contará con un espacio para lavar y otro para tender.

Las viviendas adaptadas destinadas a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones.

### **3.- Elementos de programa: Espacios de la vivienda.**

**Espacio de acceso o vestíbulo:** En el acceso a toda vivienda existirá un espacio de vestíbulo con una superficie útil mínima de 1,60 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, incluso cuando dicho espacio se encuentre compartimentado.

**Espacios de circulación:** Cuando la vivienda esté compartimentada los espacios de circulación que den acceso a otros espacios tendrán un ancho mínimo de 1,00 m y una altura libre mínima de 2,20 m.

**Espacio para estar (Salón, Comedor, Estar):** La vivienda contará con un espacio para estar que tendrá una superficie útil mínima de 13 m<sup>2</sup>.

**Espacio exterior:** La vivienda contará con un espacio exterior vividero de una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.

Este espacio exterior podrá sustituirse, cuando el planeamiento lo permita, por un mirador cerrado de las mismas dimensiones que dicho espacio exterior o, en su defecto, se aumentará el espacio de estar en al menos 8 m<sup>2</sup> sobre el mínimo expresado en la tabla del punto 4 de este apartado. En dichos casos la superficie será computable a todos los efectos.

**Espacio para cocinar (Cocina):** El espacio para cocinar tendrá una superficie útil mínima de 7 m<sup>2</sup>. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para cocinar disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m.

La cocina tendrá una superficie específica para equipamiento fijo que permita alojar el equipo mínimo para cocinas definido en el apartado I.-B.5 de este Anexo, así como para lavadero en caso de que este espacio se resuelva en el espacio de la cocina. Asimismo, deberá resolver las necesidades de almacenamiento propias de estos espacios.

**Espacio para ciclo de ropa (Lavadero):** En la vivienda existirá un espacio diferenciado y especializado, reservado para el ciclo de lavado de ropa, con una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup>. Este espacio se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, lavadora y secadora, en su caso pila de lavar y las zonas de almacenamiento de ropa sucia y limpia, así como superficie para planchado. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en un único frente o paramento, presentará un ancho mínimo de 1,60 m. Cuando el espacio para el ciclo de ropa disponga de equipamiento en paramentos opuestos el ancho mínimo será de 2,20 m. Este espacio contará preferentemente con acceso directo a un espacio para tender.

El ciclo de lavado de ropa podrá integrarse en el espacio para cocinar o en un espacio de aseo, siempre que se incremente la superficie útil correspondiente a estos espacios en 1 m<sup>2</sup>.

**Espacio para tender (Tendedero):** Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior o a patio cerrado. Este espacio será accesible preferentemente desde el espacio definido para el ciclo de la ropa o espacio en el que esté integrado.

Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde espacio de uso público o patio de manzana. Las dimensiones del colgador permitirán situar en él una línea de tendido de longitud total igual o superior a 5 m. Los tramos mínimos de tendido serán de 1,50 m y estarán separados por 0,20 m en proyección horizontal.

Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada dando a espacio de uso público o patio de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m<sup>2</sup>, anchura 0,95 m y altura 2,00 m. Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda.

Cuando el tendido de ropa sea desde el interior de la vivienda, mediante cuerdas, se garantizará su accesibilidad. Contará con un cierre perimetral definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie en planta 1,00 m<sup>2</sup>, anchura 0,50 m. Será accesible desde ventana debiendo disponer de elementos que lo protejan en todo su perímetro de vistas en toda la altura, no interfiriendo en luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de la vivienda. Se diseñará el hueco de manera que se facilite el colgado de la ropa desde el interior de la vivienda y se colocarán elementos que impidan la caída de objetos al espacio público.

**Espacios de habitación (Habitaciones):** La vivienda debe tener uno o más espacios de habitación que sean multifuncionales y en cualquier caso aptos para el descanso y para dormir.



Las habitaciones tendrán una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>, y de 11,50 m<sup>2</sup> si incluyen un espacio para almacenaje en su interior, sin que este invada la superficie de 10 m<sup>2</sup> ni reduzca las dimensiones mínimas exigidas a la misma.

En el caso de viviendas que tengan tres habitaciones, se podrá reducir la superficie de una de ellas hasta un máximo de 1,5 m<sup>2</sup> y siempre que dicha reducción se traduzca en un incremento del doble de la superficie retraída en los espacios para Estar o Cocinar.

Los espacios de habitación deberán posibilitar la colocación de mobiliario para dormir con las siguientes dimensiones de uso libre entre los mismos y los paramentos verticales:

- Cama de uso doble: 85 cm en al menos uno de los laterales, y 60 cm en el otro lateral.
- Cama de uso individual: 85 cm en al menos uno de los laterales

**Espacio para aseo (Aseo):** El espacio para aseo completo tendrá una superficie útil mínima de 3,50 m<sup>2</sup> útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m. Dicha separación mínima será de 1,60 m si hay aparatos en los lados opuestos.

En el supuesto de que en el espacio para aseo completo se opte por disponer de una ducha, se dejará previsto un espacio para poderse disponer de una bañera completa que cumpla las dimensiones mínimas establecidas para la misma en esta norma, pudiendo superponerse con la de la ducha y dotándose del área de uso libre especificada en este apartado.

El espacio para aseo secundario tendrá una superficie útil mínima de 2,50 m<sup>2</sup> útiles. La separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m. Si hay aparatos en los lados opuestos dicha separación será 1,60 m.

En aquellas viviendas destinadas a familias numerosas o unidades convivenciales de 5 o más miembros, al menos uno de los aseos dispondrá de una bañera de una dimensión mínima de 1,40 m de largo.

El espacio deberá disponer de áreas de uso libres para los siguientes aparatos sanitarios:

- 80 cm. anchura x 120 cm. profundidad para lavabo,
- 70 cm. anchura x 110 cm. profundidad para inodoro y, en su caso, bidé.
- 70 cm anchura x 60 cm profundidad para ducha y bañeras. El suelo y las paredes de los aseos tendrán acabado impermeable.

Los aseos deberán cumplir las previsiones contempladas en el presente anexo en relación con la accesibilidad y las condiciones espaciales.

**Espacios para almacenamiento:** La vivienda deberá disponer de los siguientes espacios de almacenamiento a razón de 2 m<sup>3</sup> mínimos por persona y considerando dos personas por habitación:

- Espacio para almacenamiento personal en las habitaciones: 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto, por habitación.
- Espacio para almacenamiento general: H x 1,50 m de largo x 0,65 m de fondo x 2,20 m de alto y donde H es el número de habitaciones.
- Los espacios de almacenamiento podrán reducir su fondo a 0,40 m hasta en 30% de su longitud.

Los espacios de almacenamiento personal podrán formar parte del espacio de la habitación, (sin invadir la superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> o, en su caso, de 8,50 m<sup>2</sup>, ni reducir las dimensiones exigidas a la misma) o ubicarse en espacio adjunto con acceso directo desde la habitación.

Los espacios de almacenamiento general podrán situarse en espacios de circulación o en otros espacios sin ocupar la superficie útil mínima ni reducir las dimensiones mínimas exigibles de los espacios en que se ubiquen.

#### 4.- Superficies y dimensiones mínimas de los espacios:

**Superficies:** En el caso de que los espacios de usos básicos estén compartimentados, estos no tendrán una superficie útil inferior a las expresadas en la siguiente tabla, donde H es el espacio de habitación, E es el espacio de estar, C es el espacio para comer y K es el espacio para cocinar:

H (Nº Habitaciones)	Nº Aseos	K (m <sup>2</sup> )	K+C (m <sup>2</sup> )	E (m <sup>2</sup> )	E+C (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
1	1	7	11	13	14	20
2	1	8	13	14	16	22
3	2	9	14	16	18	24
4	2	10	16	18	20	26
5 o más	2	12	18	20	22	28

En el caso de estancia única sin compartimentar donde se agrupen todos los usos básicos excepto el aseo (E+C+K+H), la superficie útil mínima de la estancia será de 30 m<sup>2</sup>. En este caso el espacio de dormir se ubicará dentro de la estancia de tal forma que, en caso de compartimentarse posteriormente, cada espacio resultante disponga de su propio hueco de iluminación y ventilación y cumpla con sus respectivas dimensiones mínimas.

La vivienda dispondrá, como mínimo, de un aseo completo con una superficie útil mínima de 3,5 m<sup>2</sup>.

**Dimensiones:** En cualquier zona interior del perímetro que define la superficie útil mínima exigible de un espacio o estancia se podrá inscribir una figura geométrica, cuadrado, cuyas dimensiones serán las siguientes:

- Entrada/Vestíbulo: 1,20 m de largo x 1,20 m de ancho
- Habitaciones: 2,50 m de largo x 2,50 m de ancho
- Estar: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-estar-comedor: 3,00 m de largo x 3,00 m de ancho
- Cocina-comedor: 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho
- Cocina: de 2,20 m de largo x 2,20 m de ancho excepto en el caso de que el equipamiento de cocina esté en un único paramento, en cuyo caso el rectángulo será de 3,10 m de largo x 1,60 m de ancho

El espacio para cocinar tendrá preferentemente las dimensiones de cocina comedor. En su defecto, el espacio se diseñará colindante con el estar comedor de forma que pueda unirse a éste de forma directa o tener una conexión visual directa.

**Alturas libres:** La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,50 m:

- En el espacio para Estar y en las habitaciones la altura libre será de 2,50 m. Se permitirá reducir hasta 2,20 m en el 10 % de ocupación en planta de la superficie mínima útil requerida a dichas estancias.
- En espacios de circulación y de aseo la altura mínima libre será de 2,20 m.
- En los espacios para cocinar o lavar la altura mínima libre será de 2,30 m.
- Se admitirán espacios abuhardillados siempre que en toda su superficie útil mínima exigida a dicha estancia cumpla las condiciones de altura anteriores para el tipo de espacio o estancia y que la superficie ocupada en planta con altura comprendida entre 2,50 m y 1,50 m no supere el 30% de la superficie útil de la estancia.

#### **5.- Relación entre los espacios:**

Los recorridos de circulación y circunferencias de giro se podrán superponer con los espacios mínimos y áreas de uso libres, siempre que no se menoscabe el uso o los usos básicos contemplados en cada estancia.

Las habitaciones, cocinas y aseos no podrán servir de único paso obligado a otros espacios.

En viviendas en las que exista más de una habitación el acceso al aseo completo se efectuará desde espacios de circulación de la vivienda (vestíbulo, pasillo o distribuidor). Cuando no haya ningún espacio de circulación específico, el espacio destinado a inodoro del aseo completo o secundario no podrá abrir directamente a los espacios de cocina, comedor o estar. En el aseo se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

En el caso de viviendas de una sola habitación, el acceso al aseo completo se podrá realizar desde el espacio de estar o desde la habitación.

Preferentemente, el espacio exterior será directamente accesible desde el espacio de estar y estar-comedor-cocina de la vivienda.

#### **6.- Versatilidad y flexibilidad:**

La vivienda será preferentemente concebida con criterios de vivienda versátil, permitiendo adaptar sus usos con facilidad y rapidez a diversas funciones. Cuando la vivienda esté compartimentada, podrá estarlo con criterios de vivienda flexible que permitan cambios o variaciones en la compartimentación según las circunstancias o necesidades de las personas usuarias, facilitando la evolución y transformación física de la vivienda a lo largo del tiempo.

#### **I-B.5: Condiciones de equipamiento.**

La vivienda será diseñada y construida de forma que disponga de los siguientes servicios: suministro de agua potable, suministro de agua caliente sanitaria, sistema de calefacción, red de evacuación de aguas

grises y red de evacuación de aguas fecales, red de suministro de energía eléctrica a puntos de consumo, red de acondicionamiento ambiental y ventilación, y red interior en vivienda para servicios de información y telecomunicación.

A tales efectos, deberá contar, al menos, con los siguientes sistemas y equipos:

- Dispositivo de llamada desde el exterior con sistema de reconocimiento visual.
- Sistema de calentamiento individual o colectivo de agua para los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato sanitario y electrodoméstico. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- En la cocina existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico, lavavajillas con las respectivas conexiones eléctricas, tomas de agua y desagües, en su caso.
- En el espacio para lavar o lavadero deberá existir un espacio para la lavadora, con tomas de agua, desagüe y conexión eléctrica. Las zonas de uso podrán superponerse. Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la siguiente tabla.

Tipo de aparato	Zona de aparato		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad(m)	Anchura (m)	Profundidad(m)
Lavadora	0,60	0,60	Igual dimensión que aparato	0,60
Pila de lavar	0,45			
Secadora	0,60 (1)			

(1) Acumulable en altura a la lavadora de carga frontal

Los equipamientos contemplados en este apartado serán diseñados conforme al principio de diseño universal.

## **I-C: Alojamientos dotacionales**

### **I-C.1. El edificio**

Los edificios que alberguen alojamientos dotacionales deberán cumplir las condiciones del edificio de nueva planta destinados a vivienda establecidas en el Anexo I-A

En todo caso, además de lo anterior deberán satisfacer los requisitos específicos que se señalan a continuación:

- El edificio que albergue alojamientos dotacionales estará constituido por unidades de alojamiento individuales que dispongan de un espacio para estar, comer, cocinar, un espacio diferenciado para dormir y un aseo, salvo que se prevean espacios comunes de uso y acceso restringido desde el interior de los inmuebles para la prestación de determinados servicios de forma colectiva, en cuyo caso podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, manteniéndose un aseo por cada alojamiento.

- En las promociones de alojamientos dotacionales se reservará una unidad de alojamiento adaptado para personas con movilidad reducida por cada 25 o fracción.
- Todas las instalaciones, salvo las de telecomunicaciones, podrán ser individuales o comunitarias. En caso de ser comunitarias deberán disponer de contadores individuales.
- El entorno urbano inmediato o, en su defecto, el propio edificio, deberá ser capaz de resolver la dotación de aparcamiento de vehículos en la proporción máxima de una plaza por cada unidad de alojamiento, pudiendo quedar el edificio eximido del cumplimiento obligatorio de dicha dotación.

### **I-C.2: Condiciones de equipamiento.**

El edificio que albergue los alojamientos dotacionales debe disponer de los siguientes equipos, locales o instalaciones de carácter común, que deberán tener un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal:

#### **1.-Locales y equipos de control y mantenimiento del inmueble.**

El edificio deberá disponer de los cuartos y equipos de control y mantenimiento del inmueble que le resulten de aplicación en función de la normativa sectorial vigente.

#### **2.-Local de limpieza.**

El edificio deberá disponer de un local general de limpieza con unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,00 m y 2,20 m de alto que deberá tener punto de consumo de agua, sumidero y capacidad de almacenaje para artículos de limpieza. Además, podrán ubicarse locales de limpieza por planta en aquellos edificios que alberguen 50 o más alojamientos dotacionales con unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,00 m y 2,20 m de alto.

Los suelos y paredes de los locales de limpieza dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

Si, por las características de los destinatarios de los alojamientos dotacionales, hiciera falta otro tipo de locales, se diseñarán y construirán cumpliendo las normativas generales y sectoriales que le afecten a dicha actividad.

#### **3.- Local para almacén de utensilios y materiales de reposición.**

En los edificios destinados a alojamientos dotacionales habrá un local destinado al almacenamiento de enseres y equipos para el mantenimiento de los alojamientos dotacionales, con acceso exclusivo de los administradores y encargados de mantenimiento. Este local tendrá una superficie mínima de 0,25 m<sup>2</sup> por unidad de alojamiento.

Los suelos y paredes del local para almacén de utensilios y materiales de reposición dispondrán de un revestimiento acabado impermeable y fácilmente lavable. Los techos también serán fácilmente lavables.

#### **4.-Instalaciones y servicios no resueltos en la unidad de alojamiento.**

Los edificios que albergan alojamientos dotacionales podrán disponer de áreas destinadas a servicios comunes para los siguientes usos: cocina, sala de comedor, lavado de ropa, secado de ropa, taquillas, buzones, etc.

La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales.

Estas instalaciones y servicios se pueden ubicar por grupos de unidades de alojamiento o en una única planta. En este caso dispondrán además de aseos comunes.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de estos servicios comunes, las unidades de alojamientos dotacionales podrán disponer de un único espacio para estar, cocinar, comer y dormir, junto con un aseo compartimentado.

Cuando un edificio de alojamientos dotacionales disponga de los servicios comunes contemplados en este apartado, y la superficie de la cocina común y la sala comedor común sumadas superen una ratio de 3 m<sup>2</sup>/unidad de alojamiento, se podrá eximir a la unidad de alojamiento de los citados servicios comunes y reducir la superficie del mencionado espacio único hasta en 5 m<sup>2</sup>.

### **5.- Local para uso común.**

El edificio podrá disponer de espacios comunes multiusos para realizar actividades compartidas o prestarse determinados servicios de asistencia social en su caso. La determinación de este tipo de instalaciones y servicios se realizará atendiendo a los colectivos a los que se dirigen los alojamientos dotacionales, pudiéndose incluir en este local un área destinada a juegos infantiles.

### **6.- Zonas de lavado, secado y tendido de ropa.**

Las zonas destinadas al lavado y secado de ropa, contarán con luz y ventilación natural, dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe para la instalación de los siguientes aparatos:

- Lavadoras: 1 lavadora de 8 kilos de carga por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.
- Fregadera con agua caliente y fría.
- Secadoras: 1 secadora de 6 kilos por cada 10 personas usuarias, o la proporción que debidamente se justifique.

En caso de que no exista secadora, el edificio podrá disponer de una zona de tendido de ropa, mediante cuerdas, en espacio exterior con acceso desde zona común y próxima al área de lavado, para lo cual se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie de suelo 1,50 m<sup>2</sup>, anchura 0,95 m y altura 2,00 m por cada 4 personas usuarias.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigida de las distintas estancias de las unidades de alojamiento y zonas de servicios comunes.

Se podrá implantar una zona de lavado, secado y tendido de ropa por planta o grupo de unidades de alojamiento con un mínimo de 20 personas usuarias, o se podrá unificar estas zonas en un único espacio del edificio dotacional.

El acceso a estas zonas será desde espacios comunes del edificio y restringido a las personas usuarias del mismo.

Estas áreas podrán ir ventiladas mecánicamente de manera que se regule adecuadamente la humedad e iluminadas artificialmente. Así mismo los pavimentos serán antideslizantes y los paramentos de estos locales serán impermeables y fácilmente lavables hasta el techo.

### **7.- Zona de taquillas**

Con el fin de que las personas usuarias puedan guardar enseres, se podrán disponer locales por grupo de unidades de alojamiento o en un único espacio para albergar taquillas metálicas de 0,50 m de ancho por 0,80 m de fondo por 1,60 m de altura por cada unidad de alojamiento. Las taquillas tendrán puerta frontal con cerradura con llave individualizada y rótulo identificativo.

Estos locales contarán con ventilación adecuada para evitar que se produzcan condensaciones en su interior.

La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

La zona de taquillas se podrá ubicar, asimismo, en el local para aparcamiento y guarda de bicicletas y coche o sillas de bebe.

### **I-C.3. Los alojamientos.**

Los alojamientos dotacionales de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el presente Anexo I, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con el programa mínimo, el espacio para el aseo y la relación entre los espacios y superficies

**Programa mínimo:** El alojamiento dotacional constará como mínimo de un espacio capaz para estar, comer, cocinar, un espacio para dormir y un espacio compartimentado para aseo.

El número de alojamientos dotacionales adaptados destinados a cumplir la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones. Los alojamientos dotacionales adaptados de promoción pública no podrán ser desafectados.

El alojamiento dotacional se podrá distribuir en habitaciones y estar-cocina-comedor si cumple las condiciones mínimas exigidas, tanto de superficie como de dimensiones, a dichas estancias o espacios.

En el caso de que en el edificio no exista una zona de lavado, secado y tendido de ropa, se resolverá en la unidad de alojamiento un espacio para ciclo de ropa y, en su caso, tendedero en los términos señalados en el Anexo I de esta norma.

**Espacio para aseo (Aseo):** En el caso de que el alojamiento dotacional disponga de un solo espacio para dormir, el aseo tendrá una superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup>. El aseo dispondrá de lavabo, inodoro y ducha de dimensión mínima 0,80 x 0,80 m. Si el alojamiento dotacional dispone de dos habitaciones, debe disponer de un aseo completo con una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup>.

**Relación entre los espacios y superficies:** Las superficies mínimas de los espacios y su relación entre ellos cumplirán con lo establecido en el Anexo I del presente decreto para las viviendas nuevas cuando se trate de alojamientos de nueva planta y con la Disposición Transitoria Segunda para los alojamientos objeto de rehabilitación integral, cuando sean unidades procedentes de este tipo de intervenciones.

Las superficies útiles mínimas computables para cada tipo de unidad de alojamiento serán las siguientes:

<b>Superficie mínima (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Estancias</b>
20*	(E-K-H) + A
25	(E-K)+H+A
40	(E-K) +2H+A

\* En el caso de que el edificio de alojamientos dotacionales dispone de servicios comunes y se reduce la superficie del espacio único de la unidad de alojamiento hasta en 5 m<sup>2</sup> conforme a las previsiones del apartado I-C.2.4 del anexo I

El diseño de una unidad de alojamiento adaptado a personas con discapacidad deberá ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad, no superándose los 75 m<sup>2</sup> útiles



## ANEXO II

### NORMAS DE DISEÑO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

#### II-A. Viviendas de protección pública

##### II-A.1. El edificio

Los edificios de viviendas de protección pública deberán cumplir las condiciones señaladas en el Anexo I-A de este Decreto, con las salvedades que se señalan a continuación respecto a los trasteros y aparcamientos colectivos:

**Trasteros:** La máxima superficie útil computable de trastero por cada vivienda será de 8 m<sup>2</sup>.

**Aparcamientos colectivos:** El entorno urbano inmediato o el propio edificio, resolverá la dotación de aparcamiento definida en la normativa urbanística, la cual establecerá la proporción entre vehículos de motor de cuatro ruedas y bicicletas. La máxima superficie útil computable de cada plaza de garaje será de 30 m<sup>2</sup>.

##### II-A.2. La vivienda

Las viviendas de protección pública de nueva planta deberán cumplir todas las condiciones señaladas en el Anexo I-B de este Decreto, excepto en lo que se refiere a las especificaciones que se recogen a continuación en relación con la superficie y el programa mínimo de las viviendas adaptadas.

**Superficie útil máxima:** Las superficies útiles máximas computables para cada tipo de vivienda según su número de habitaciones serán las siguientes:

Una habitación .....	60 m <sup>2</sup>
Dos habitaciones .....	70 m <sup>2</sup>
Tres habitaciones .....	90 m <sup>2</sup>
Cuatro o más habitaciones .....	120 m <sup>2</sup>

En el caso de vivienda adaptada a personas con discapacidad de dos habitaciones, la superficie útil máxima será de 90 m<sup>2</sup>. En el caso de vivienda adaptada de tres habitaciones, la superficie útil máxima será de 120 m<sup>2</sup>.

Igualmente podrá ascender a 120 m<sup>2</sup> la superficie útil de las viviendas construidas en Áreas de Rehabilitación Integrada.

La dotación de viviendas destinadas a unidades convivenciales o familias numerosas de 5 o más miembros, con superficie entre 90 y 120 m<sup>2</sup>, será como máximo del 3% de las viviendas de la promoción, o fracción en el caso de resultar un número inferior a una.

**Programa mínimo:** Las viviendas adaptadas que cumplan con la reserva establecida en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, deberán tener un programa mínimo de 2 habitaciones. Las viviendas adaptadas en promociones de vivienda protegida de iniciativa pública no podrán ser desafectadas.

Una vivienda productiva podrá ser objeto de calificación como vivienda de protección pública cuando disponga de un espacio para trabajo anexo a la vivienda en los términos recogidos en el Anexo II, apartado A.3.- Espacios para trabajo, de este Decreto.

### **II-A.3: Espacios para trabajo**

Cuando la vivienda sea una vivienda productiva, se admitirán como espacio para trabajo anexo a la vivienda, aquellos recintos vinculados registralmente que sean adyacentes a la misma.

El espacio de trabajo estará destinado a uso exclusivo de actividades terciarias. Dispondrá de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio, con independencia de su posible acceso desde el interior de la vivienda que, en todo caso, podrá hacerse únicamente desde las zonas de circulación de la misma.

La superficie del espacio para trabajo estará comprendida entre 8,00 m<sup>2</sup> y 12,50 m<sup>2</sup>. La altura libre mínima será de 2,50 m.

Este espacio podrá incluir un espacio para aseo secundario. El conjunto no podrá superar los 15 m<sup>2</sup>.

La totalidad de paramentos estarán revestidos y se dispondrá rótulo identificativo exterior.

El espacio de trabajo tendrá primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, o a patio con una superficie mínima de iluminación y ventilación que cumpla lo establecido en el Anexo I-B.2.- Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación, de este Decreto.

### **II.B Alojamientos dotacionales**

En lo que se refiere a las normas de diseño de los alojamientos dotacionales las superficies útiles máximas computables para cada tipo de unidad de alojamiento serán las siguientes:

<b>Estancias</b>	<b>Superficie máxima (m<sup>2</sup>)</b>
(E-K-H) + A	25
(E-K)+H+A	45
(E-K) +2H+A	60

## ANEXO III CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

### III.A: Contenido de los proyectos en materia de habitabilidad.

- a) Una memoria, que contemple las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en este Decreto y, en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.
- b) Planos en los que se especifique la superficie útil total, el número de estancias, la superficie útil por cada estancia, incluido plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas, superficies, recorridos y circunferencias de giro mínimas, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.
- c) Planos en los que se contemple el cumplimiento de las condiciones establecidas en materia de habitabilidad y accesibilidad fijadas por esta norma.
- d) En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de flexibilidad espacial especificados en el Anexo I-B de este Decreto a tales efectos.

### III.B: Contenido de los proyectos para la calificación de viviendas de protección pública.

Los proyectos destinados a la solicitud de calificación provisional de viviendas de protección pública, o su consideración como alojamientos dotacionales, contendrán la siguiente documentación mínima:

#### **1.- Memoria.**

- Documentación especificada en el Anejo I.- Contenido del proyecto, de la parte I del Código Técnico de la Edificación relativo al contenido mínimo del proyecto básico.
- Justificación de seguridad de utilización.
- Justificación de salubridad.
- Justificación de protección contra el ruido.
- Justificación de ahorro de energía.
- Justificación de medidas mínimas de accesibilidad en los edificios y en el entorno urbano del edificio.
- Justificación de las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad y normas de diseño establecidas en este Decreto, y en su caso, los criterios de flexibilidad espacial que formen parte del proyecto.
- Cuadros de superficies de acuerdo con el modelo que se recoge en este Anexo. Se indicarán las superficies totales útiles y construidas por vivienda, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso.
- Cuadro de memoria de calidades de acuerdo con el modelo que se recoge como en este Anexo.
- Cuando se trate de viviendas en régimen de alquiler, anexo que recoja y detalle el esquema de llaves en número y maestreado.

## **2.- Presupuesto.**

- Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos, incluyendo Seguridad y Salud en las obras, Control de Calidad y Gestión de Residuos.
- Presupuesto de urbanización desglosado en capítulo independiente.
- Se incluirán separadamente Ejecución Material, de los conceptos Gastos Generales y Beneficio Industrial.

## **3.- Planos.**

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento referido al planeamiento vigente que incluirá la delimitación de la parcela y de la urbanización a ejecutar.
- Planos de urbanización y ordenación general que incluirán esquemas de servicios generales y acometidas, así como la definición de cotas y rasantes.
- Plantas de distribución amuebladas. Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo.
- Plano de justificación de las condiciones espaciales, reflejando en la planta de distribución amueblada y acotada, el programa mínimo y las condiciones de acceso y accesibilidad contempladas en los anexos I, II y demás normativa que resulte de aplicación en función de si se trata de una actuación de rehabilitación o de una nueva construcción. Asimismo, se deberán identificar las superficies mínimas de espacios para mobiliario, los espacios interiores del punto 2 y 3 del apartado I-B.3.- Condiciones de acceso y accesibilidad, los recorridos de circulación y las circunferencias de giro. Escala mínima 1/50 en viviendas o unidad de alojamiento tipo.
- En su caso, planos en los que se definan los elementos móviles y los criterios de flexibilidad espacial especificados en el Anexo I.
- Plano de mobiliario de la cocina, teniendo en cuenta el almacenamiento selectivo de residuos, así como la ubicación de los electrodomésticos, los conductos de evacuación de humos y gases y otras instalaciones. Escala mínima 1/20.
- Plano de las plantas acotadas, que incluirán los siguientes apartados y que se realizarán a Escala mínima 1/100 generales y 1/50 viviendas o unidad de alojamiento tipo:
  - Superficies útiles de todas las estancias de las viviendas, así como las detrasteros, garajes y locales.
  - Superficies útiles de todas las estancias de las unidades de alojamiento, así como las de garajes, locales y zonas de servicios comunes.
  - Identificación de portales, viviendas, trasteros, garajes y locales.
  - Identificación de portales o áreas de acceso, unidades de alojamiento, garajes, locales y zonas de servicios comunes.
  - Acotación de las plazas de garaje.
- Plano de planta de cubiertas que incluirá pendientes, punto de recogida de aguas, material de cubrición, etc.

jueves 1 de septiembre de 2022

- Alzados generales. Escala mínima 1/100.
- Secciones generales acotadas. Escala mínima 1/100. Se incluirán cotas de altura de plantas, gruesos de forjado, alturas totales para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.
- Sección constructiva de fachada con especificación de materiales o sistema constructivo. Escala mínima 1/20.

Cuadro de superficies

01	Número de viviendas de la promoción:	03	Hoja n.º:
02	Localización:		
	Municipio		
	Calle y número		
	Polígono		
	Parcela		
04	Superficie de la(s) parcela(s) donde se desarrolla la promoción:		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
05	Superficie de la(s) parcela(s) a urbanizar		
	Parcela 1		
	Parcela 2		
	Parcela 3		
06	Número de viviendas, trasteros, garajes y locales de la promoción:		
	Viviendas		
	Trasteros		
	Garajes		
	Locales		
07	Número de plantas que forman parte del edificio:		
08	Uso predominante de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
09	Superficie útil de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		
10	Superficie construida de cada planta:		
	Planta 1		
	Planta 2		
	Planta 3		

jueves 1 de septiembre de 2022

11	Tipos de vivienda	
	Tipo de vivienda	
	Nº viviendas por tipo	
	Planta	
	Letra	
12	Superficie útil de cada espacio en los distintos tipos de vivienda:	
	Estar-cocina-comedor-habitación	
	Estar-cocina-comedor	
	Estar-comedor	
	Cocina-comedor	
	Estar	
	Cocina	
	Habitación 1	
	Habitación 2	
	Habitación 3	
	Habitación 4	
	Aseo completo	
	Aseo secundario	
	Lavadero	
	Vestíbulo	
	Pasillo y escalera	
13	Superficie útil total computable de cada tipo de vivienda:	
14	Superficie útil de tendedores, espacios exteriores (balcones, terrazas) o patios. No computables a los efectos del cálculo de la superficie útil de la vivienda.	
	Tendedoro	
	Patio	
	Terraza	
	Logia	
	Balcones	
15	Superficie útil y construida total computables de la promoción para cada uno de los usos:	
	Superficie útil computable	Superficie construida computable
	Viviendas	
	Trasteros	
	Garajes vinculados	
	Garajes no vinc.	
	Locales	
	Espacio de trabajo	
16	Superficie útil y construida total computables, suma de todos los usos:	
	Superficie útil	
	Superficie construida	

*Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.*

jueves 1 de septiembre de 2022

Cuadro de memoria de calidades

01	Número de viviendas de la promoción:			Hoja n.º:
02	Localización:			
	Municipio			
	Calle y número			
	Polígono			
	Parcela			
03	Acabados en general.			
	Paramentos:	Suelos	Paramentos verticales	Techos
Viviendas	Estar comedor			
	Cocina			
	Habitaciones			
	Aseos			
Trasteros				
Portal				
Escaleras				
Garajes				
Otros elementos:		Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.		
Gradas				
Rodapiés				
Sanitarios				
Griferías				
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.				
04	Carpinterías.			
	Material	Acabado	Tipo o clasificación	Vidrio
	C. Interior			
	C. Exterior			
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.				
Otros elementos:		Descripción resumida del material y su acabado superficial o sistema.		
Persianas				
Puerta de portal				
Puerta de garaje				

jueves 1 de septiembre de 2022

Miradores			
Balcones			
Protec. tendederos			
A utilizar en caso de considerar necesario describir algún elemento más.			
05	Elementos generales		
Fachadas	Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.	Acabado	
1			
2			
3			
Cubiertas y terrazas	Descripción resumida del n.º de hojas o sistema y su composición, utilizando una casilla para cada tipo de fachada, cubierta o terraza proyectada.	Material de cubrición	
1			
2			
3			
06	Tabiquerías		
Separadoras entre:	Descripción	Material	
Habitaciones			
Aseos y resto			
Cocina y resto			
Vivienda y escalera			
Vivienda y ascensor			
Entre viviendas			
07	Instalaciones		
	Sistema	Caldera	Combustible Radiadores
Calefacción y ACS			
Electricidad	Grado de electrificación		



jueves 1 de septiembre de 2022

Saneamiento interior (Especificación de la previsión o no de botes sifónicos en cuartos húmedos y los aparatos que dispondrán de sifón individual.)	Botes sifónicos	Sifones individuales
--	-----------------	----------------------

Fecha:

Firma:

## ANEXO IV DEFINICIONES

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran deben utilizarse conforme al significado que se establecen para cada uno de ellos:

**Alojamiento dotacional:** Es una dotación residencial en parte de una construcción que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

**Año de construcción:** Se entenderá por año de construcción de las viviendas y alojamientos la fecha del certificado final de obras o acta de recepción de la obra; en su defecto, declaración de obra nueva, certificado catastral, licencia de primera ocupación; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

**Calificación de protección pública:** Declaración administrativa por la cual se verifica que el proyecto de edificación de una vivienda, aparte de cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para todo tipo de viviendas independientemente de que sean de promoción pública o privada, libre o protegida, cumple también con las normas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública y demás normativa vigente en materia de vivienda protegida.

**Distribuidor:** Espacio de paso que da acceso a otros espacios o habitaciones.

**Edificio de uso predominantemente residencial:** Inmueble en el que la mayor parte de su superficie útil se destina a uso de vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

**Espacio habitable:** Espacio interior de una vivienda o alojamiento dotacional destinado al uso de personas, cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones espaciales, de salubridad de accesibilidad, de seguridad y de equipamiento adecuadas.

**Estancia:** Espacio habitable compartimentado cuya configuración espacial permite una o varias funciones.

**Estar:** Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones diferentes de la acción de dormir.

**Habitación:** Espacio habitable cuya configuración espacial permite una o varias funciones, entre estas el descanso de las personas y en especial la acción de dormir, y cuyas dimensiones permiten la colocación de diverso mobiliario a tal efecto, así como una o más camas.

**Mirador cerrado:** Espacio exterior no calefactado, dotado de cierres ligeros de carpintería y vidrio, adosado a la envolvente exterior de la vivienda, y que se relaciona con el espacio de estar mediante hueco de paso, iluminación y ventilación dotado con cierre de carpintería exterior.

**Pasillo:** Espacio alargado y estrecho que sirve de paso en el interior de un edificio o vivienda.

**Patio de manzana:** Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan.

**Superficie de iluminación:** La superficie definida por un hueco que permite la iluminación y ventilación de un espacio habitable.

A efectos del cálculo de la superficie mínima de iluminación natural directa desde el exterior, se computará la superficie útil contabilizada correspondiente a la del acristalamiento.

**Productos de apoyo:** Son cualquier producto (incluyendo dispositivos, equipos, instrumentos, tecnologías y software) fabricado especialmente o disponible en el mercado para prevenir, compensar, controlar mitigar o neutralizar deficiencias, limitaciones en la actividad y restricciones en la participación. Excluidos los cambios en el medio que rodea a un sujeto para hacer su entorno más accesible, eliminando todos los obstáculos.

**Rehabilitación:** Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. Comprende, también, el conjunto de obras que consisten en la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de viviendas, y también la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga como objetivo crearlas.

**Rehabilitación integral:** Se entenderá que una obra es de rehabilitación integral cuando, simultáneamente, tenga por objeto actuaciones tendentes a los siguientes fines:

- a) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente.
- c) La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.
- d) La mejora de la eficiencia energética del edificio, actuando en la totalidad de su envolvente y su sistema de instalaciones.

**Superficie construida computable:** Superficie ocupada por el techo de la vivienda, trastero, garaje o local, delimitada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior, o por el eje de sus cerramientos compartidos con otros locales de distinta titularidad.

No tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendedores, hasta un máximo de 10 m<sup>2</sup> construidos por vivienda o alojamiento dotacional.

Del cómputo de superficie construida de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los huecos libres destinados al paso de las canalizaciones o conductos con sección horizontal que sean superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como los huecos de paso libre para paso de ascensores y elevadores.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

**Superficie útil computable:** Superficie en planta de un recinto ocupable por las personas, definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de distinto uso, y que dispone de una altura libre determinada.

No tiene consideración de superficie útil computable a efectos urbanísticos o de edificabilidad la correspondiente a espacios exteriores abiertos, patios, balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10m<sup>2</sup> construidos por vivienda o alojamiento dotacional. Cuando, por condicionantes urbanísticos, el perfil edificatorio obligue a plantas de ático o plantas situadas sobre otras plantas de mayor fondo edificable, la superficie útil de dichos espacios exteriores atribuidos a las viviendas correspondientes no se computará.

En vivienda de protección pública la superficie útil de los espacios exteriores abiertos, tales como balcones, terrazas, logias o tendederos no computará a los efectos de su calificación.

Del cómputo de superficie útil de cualquier recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>.

Cuando se trate de viviendas o locales iguales y dispuestos en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en plantas inferior y superior de la columna.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie.

En las estancias abuhardilladas, a efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, en viviendas de nueva construcción o rehabilitación no podrán computarse como superficie útil mínima las superficies con altura inferior a 2,20 m.

La superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

En el caso de plazas de garaje que formen parte de una promoción de vivienda de protección pública, la superficie útil computable de cada plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo, más la parte proporcional de carriles de rodadura y rampas de acceso interiores que corresponda a cada plaza, independientemente de su superficie útil, hasta un máximo computable de 30 m<sup>2</sup>.

En el caso de trasteros vinculados a una vivienda de protección pública, no se computará la superficie de trastero inscrita en el área comprendida entre los paramentos verticales de cierre y cualquier elemento

vertical que atraviese el volumen del trastero cuando la distancia entre dichos elementos sea inferior a 0,80 m. Cuando la distancia sea inferior a 0,25 m se deberá delimitar físicamente con albañilería.

**Trastero:** Espacio o desván destinado a guardar los trastos que no se usan.

**Ventilación natural:** Renovación del aire de un recinto basada en la fuerza ascensional de éste debida a la diferencia de densidades entre masas de aire a diferentes temperaturas.

**Vestíbulo:** Espacio cubierto dentro de la vivienda que comunica la entrada con el resto de los espacios.

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

**Vivienda adaptada:** Vivienda correspondiente a la reserva de viviendas prevista en el artículo 9 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad destinadas a personas usuarias con movilidad reducida y que cumplen en la totalidad de la vivienda con lo estipulado en el artículo 10.2 del Anexo III del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o normativa que lo sustituya.

**Vivienda colaborativa:** Vivienda que se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común.

**Vivienda exterior:** Vivienda cuyo espacio para estar y comer, y al menos uno de los espacios para dormir (cuando la vivienda disponga de más de uno) tienen iluminación y ventilación natural y relación directa con el espacio exterior a través de huecos a calles, plazas, espacios libres públicos, o patios.

**Vivienda flexible:** Vivienda concebida de forma que facilite su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, y que quede abierta a la intervención de las personas usuarias en su compartimentación con una mínima obra seca de tabiquería ligera, manteniendo inalterables, conforme al proyecto técnico original, la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y los aseos, los elementos de instalaciones, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

**Vivienda productiva:** Aquella vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, autónomo y vinculado registralmente a la misma que permita a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

**Vivienda sobreocupada:** Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las estancias habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

**Vivienda versátil:** Vivienda concebida de forma que facilite de forma inmediata, con facilidad y rapidez, su adecuación a diversas funciones y a las necesidades cambiantes de sus ocupantes, sin necesidad de transformación mediante obra de ningún tipo.