



## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • DISPOSICIONES GENERALES

#### CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

*DECRETO 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.*

#### Preámbulo

El Principado de Asturias ostenta competencia exclusiva, a tenor de lo establecido en el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Dentro de la competencia en materia de vivienda se encuentra la determinación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, esto es, las exigencias mínimas que debe reunir una vivienda para ser utilizada como tal.

En el ejercicio de estas competencias la primera norma dictada por la Comunidad Autónoma fue el Decreto 34/1989, de 23 de febrero, por las que se aprueban las Normas de Diseño en edificios de viviendas libres y de protección oficial. Esta norma fue modificándose hasta la actualmente vigente, aprobada por el Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas.

Han transcurrido veinte años desde la aprobación del Decreto 39/1998, de 25 de junio, en los que la normativa de la edificación en general y de la vivienda en particular ha sufrido cambios, destacando la aprobación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, que introduce un paquete normativo completo y complejo, pasando a ordenar aspectos que antes regulaban las normas de diseño autonómicas, generando una duplicidad que ahora se pretende eliminar.

Por otra parte, la evolución del sector en los últimos años, ha supuesto la creciente incorporación de la rehabilitación edificatoria al mercado, que pasa a ser una parte importante de las actuaciones que se llevan a cabo, existiendo un vacío normativo ya que la normativa de habitabilidad y las normas de diseño se referían exclusivamente a la obra nueva.

De otro lado, el Decreto 6/1995, de 18 de enero, Regulador del Régimen Jurídico de la Habitabilidad y de los Procedimientos Administrativos relacionados con la misma, regula la emisión de la cédula de habitabilidad. Por tanto, existen dos títulos jurídicos (licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad), con la misma finalidad, es decir, comprobar que las viviendas reúnen las condiciones físicas y técnicas necesarias para servir al uso que están destinadas.

De este modo, coexisten diversos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, que ponen de manifiesto la necesidad de abordar esta regulación, a fin de eliminar esta duplicidad de competencias por parte de distintas Administraciones Públicas y simplificando la actividad administrativa con el objetivo de avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales de eficacia y descentralización en la gestión pública.

Con la supresión de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, el otorgamiento de las licencias municipales requerirá, exclusivamente, que el proyecto y su ejecución cumplan las normas de habitabilidad, que son las que a continuación se regulan en los anexos. Por ello, y para evitar duplicidades innecesarias, queda la autorización de ocupación y utilización municipal como habilitación administrativa para el uso de un inmueble como vivienda. Solo en aquellos casos en los que dicha licencia no procede, como es el caso de las segundas y posteriores ocupaciones, la Comunidad Autónoma seguirá emitiendo las correspondientes cédulas de habitabilidad.

También se hace necesario adaptar la normativa al principio de accesibilidad universal del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, que aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social. Desde este punto de vista, es imprescindible adaptar el parque edificatorio en la medida de lo posible a unos estándares de accesibilidad que permitan un uso adecuado de los edificios, con el concepto de que la accesibilidad debe ser para "todas las personas" (accesibilidad universal).

Además, esta norma atiende a las nuevas formas de habitar. En una sociedad en permanente evolución surgen nuevos modelos de viviendas y alojamientos con carácter más o menos permanente, que es necesario recoger en las normas. Algunas de estas nuevas formas de habitar ya están reguladas por su normativa sectorial y, otras aún incipientes, su desarrollo normativo sectorial estará condicionado por la evolución de la propia necesidad. En este sentido, este decreto hace referencia a las viviendas y alojamientos turísticos, los alojamientos dotacionales y a las viviendas colaborativas.

Finalmente, la norma, regula la intervención en el parque edificatorio construido. La mejora de los edificios constituye una necesidad prioritaria y su regulación resultaba inaplazable.

En la tramitación del presente decreto se ha solicitado informe preceptivo de la Comisión Asturiana de Administración Local, que ha sido favorable.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, previo acuerdo del Consejo de Gobierno en su reunión de 5 de diciembre de 2018,



## DISPONGO

### Artículo 1.—*Objeto y finalidad.*

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de habitabilidad que deben reunir toda vivienda o edificios de viviendas en el Principado de Asturias, con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamiento de personas.

2. El cumplimiento de las normas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

### Artículo 2.—*Ámbito de aplicación.*

1. Las normas de habitabilidad se aplicarán:

- A toda vivienda ubicada en el territorio del Principado de Asturias independientemente del régimen de propiedad y uso, tanto libres como las que cuenten con algún tipo de protección.
- A viviendas de nueva planta.
- A obras de intervención en vivienda ya existente en todo aquello que sea compatible con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que pueda tener el edificio.
- A los cambios de otros usos a uso vivienda.
- A las viviendas y alojamientos de uso turístico, a los alojamientos dotacionales y a las viviendas colaborativas de acuerdo con la normativa sectorial o de aplicación de cada caso.

2. A los efectos de este decreto, toda referencia a vivienda se entenderá tanto para viviendas como para edificios de viviendas.

### Artículo 3.—*Normas de habitabilidad.*

1. Se entiende por normas de habitabilidad a las condiciones que debe reunir toda vivienda o edificio de viviendas con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamientos de personas.

2. Estas normas de habitabilidad se recogen en el anexo I cuando se trata de obra nueva y en el anexo II para viviendas y edificios ya existentes. El anexo III recoge las aclaraciones terminológicas necesarias para la aplicación de los dos anteriores.

### Artículo 4.—*Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las condiciones señaladas en las presentes normas vinculan a los instrumentos de ordenación urbanística, que deberán incorporarlas en lo que se refiere al diseño de la vivienda y su habitabilidad. Esta incorporación condicionará la aprobación de los mismos por el órgano competente del Principado de Asturias.

2. En los casos en los que existan discrepancias entre lo establecido en el presente decreto y los instrumentos de planeamiento, prevalecerá lo previsto en la presente disposición.

### Artículo 5.—*Licencias municipales.*

1. Para la obtención de la licencia municipal de obras y licencia de primera ocupación de viviendas, se requerirá que el proyecto y su ejecución cumplan las normas de habitabilidad, correspondiendo a las administraciones locales el control efectivo de dicho cumplimiento.

2. Todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación, reforma o cambio de uso de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para la solicitud de licencia municipal de obras o de primera ocupación, incluirán en su memoria la justificación realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa vigente, que de acuerdo con la naturaleza de la obra deban justificar.

3. En todas las normas que regulan la cédula de habitabilidad de primera ocupación, se entenderá que este documento queda sustituido por la licencia municipal de uso.

### Artículo 6.—*Contratos de suministros.*

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato definitivo de suministro para viviendas que vayan a ser objeto de primera ocupación o de modificación en su uso, que no cuenten con la preceptiva licencia municipal para tales conceptos o justifique su exención. Para las viviendas de protección oficial bastará la presentación de la cédula de calificación definitiva.

#### Disposición adicional única. Consejo Autonómico de la Vivienda

Dentro del Consejo Autonómico de la Vivienda se creará un grupo específico de habitabilidad que estará encargado del seguimiento de la aplicación de las presentes normas y formular propuestas relativas a las mismas.

#### Disposición transitoria primera. Proyectos con licencia municipal

Las presentes normas de habitabilidad no serán de aplicación a las obras de nueva construcción o de intervención en viviendas existentes que tengan solicitada la preceptiva licencia municipal a la entrada en vigor del presente decreto, a las que seguirá siendo de aplicación el Decreto 39/1998, de 25 de junio, siempre y cuando el inicio de las obras se efectúe en el plazo señalado en el otorgamiento de la licencia.



## Disposición transitoria segunda. Cédulas de habitabilidad

Las solicitudes de concesión de cédula de habitabilidad de primera ocupación presentadas y no resueltas a la entrada en vigor del presente decreto, continuarán regulándose de acuerdo con la normativa anterior.

## Disposición derogatoria única. Derogación normativa

1. Quedan derogadas, con la entrada en vigor de este decreto, las siguientes normas:

- a) El Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas.
- b) Los artículos 5 y 8 del Decreto 6/1995, de 18 de enero, Regulador del Régimen Jurídico de la Habitabilidad y de los Procedimientos Administrativos relacionados con la misma.

2. Toda referencia del Decreto 6/1995, de 18 de enero, regulador del régimen jurídico de la habitabilidad y de los procedimientos administrativos relacionados con la misma, a las cédulas de habitabilidad se referirán, a partir de la entrada en vigor de este decreto, exclusivamente a las cédulas de segunda y posteriores ocupaciones.

3. Quedan, asimismo derogadas a la entrada en vigor del presente decreto las disposiciones de igual o inferior rango emanadas de los órganos de la Comunidad Autónoma que se opongan a lo previsto en el mismo.

## Disposición final primera. Habilitación normativa

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

## Disposición final segunda. Planes Generales de Ordenación

1. Los Planes Generales de Ordenación deberán adaptarse al presente decreto en el plazo de un año desde su entrada en vigor.

2. Los que estén en fase de aprobación inicial a la entrada en vigor de este Decreto, deberán adaptarse antes de la aprobación definitiva.

## Disposición final tercera. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Dado en Oviedo, a cinco de diciembre de dos mil dieciocho.—El Presidente del Principado de Asturias, Javier Fernández Fernández.—La Consejera de Servicios y Derechos Sociales, Pilar Varela Díaz.—Cód. 2018-12383.

## Anexo I

### NORMAS DE HABITABILIDAD EN OBRA NUEVA

#### ÍNDICE:

#### CAPÍTULO I-EL EDIFICIO

- 1.1. EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA.
- 1.2. ORDENACIÓN, MAGNITUD E IMPLANTACIÓN.
- 1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.
  - 1.3.1. PARCELA.
  - 1.3.2. ACCESOS PEATONALES.
  - 1.3.3. ACCESOS RODADOS.
  - 1.3.4. INSTALACIONES.
- 1.4. CONFIGURACIÓN.
  - 1.4.1. PATIOS
  - 1.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS DE MANZANA Y DE PARCELA
  - 1.4.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS EXTERIORES O DE FACHADA.
- 1.5. ÁREAS COMUNITARIAS.
  - 1.5.1. PORTAL
  - 1.5.2. ESCALERAS.
  - 1.5.3. PASILLOS.
  - 1.5.4. DOTACIONES COMUNITARIAS.

#### CAPÍTULO II-LA VIVIENDA

- 2.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
  - 2.1.1. HIGIÉNICO-SANITARIAS.
  - 2.1.2. ILUMINACIÓN NATURAL.
  - 2.1.3. VENTILACIÓN.
- 2.2. PROGRAMA MÍNIMO.
- 2.3. FUNCIONALIDAD Y ORGANIZACIÓN DE LA VIVIENDA.
- 2.4. PARÁMETROS DIMENSIONALES GENÉRICOS DE LA VIVIENDA.



## CAPÍTULO III-ÁREAS COMPLEMENTARIAS

- 3.1. TRASTEROS.
- 3.2. GARAJES.
  - 3.2.1. ÁREA DE ACCESO.
  - 3.2.2. VÍAS DE CIRCULACIÓN.
  - 3.2.3. ÁREAS DE APARCAMIENTO.
  - 3.2.4. DOTACIÓN MÍNIMA PARA RECARGA DE VEHÍCULO ELÉCTRICOS.
  - 3.2.5. DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS PARA BICICLETAS.
  - 3.2.6. ACCESOS PEATONALES.

## ANEXO II. NORMAS DE HABITABILIDAD EN INTERVENCIONES EN VIVIENDAS O EDIFICIOS YA EXISTENTES

### INTRODUCCIÓN

#### CAPÍTULO I-EL EDIFICIO

- 1.1. ACTUACIONES DE MEJORA.
- 1.2. ZONAS COMUNES.

#### CAPÍTULO II – LA VIVIENDA

- 2.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
  - 2.1.1. HIGIÉNICO-SANITARIAS.
  - 2.1.2. ILUMINACIÓN NATURAL.
  - 2.1.3. VENTILACIÓN.
- 2.2. PROGRAMA MÍNIMO.
- 2.3. FUNCIONALIDAD Y ORGANIZACIÓN DE LA VIVIENDA.
- 2.4. PARÁMETROS DIMENSIONALES GENÉRICOS DE LA VIVIENDA.

#### ANEXO III. ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

##### ABREVIATURAS

##### DEFINICIONES

### *Anexo I*

#### NORMAS DE HABITABILIDAD EN OBRA NUEVA

#### CAPÍTULO I-EL EDIFICIO

- 1.1. Expresión arquitectónica.

Dar respuesta al derecho constitucional a una vivienda digna ha de ser un propósito inmediato del proyecto arquitectónico, que se traducirá en la expresión visual del edificio y en su diseño. Puesto que el citado derecho constitucional debe alcanzar a la totalidad de la población, con independencia de las circunstancias particulares de cada uno, los edificios y viviendas, así como sus entornos urbanizados, deben estar diseñados para todos, y por tanto, atender a las premisas del diseño universal.

Por ello es exigible una ordenación racional de sus fachadas concebidas como unidad arquitectónica, desde su base hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

- a) Deberán propiciarse unas fachadas que resulten adecuadas en relación con su entorno.
- b) Con la composición de los alzados se resolverá la integración del diseño de la base del edificio, o cerramiento de la planta baja, con el resto del inmueble.
- c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior, dándose un acabado provisional apto para exteriores a aquellas correspondientes a locales pendientes de adecuación, de manera que se asegure su integración.
- d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, empleando materiales que sean aptos para exterior y adecuados al diseño de la fachada, debiendo quedar definidos en el proyecto arquitectónico.
- e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta compatibilizarán su función con un propósito de diseño en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.
- f) Las medianeras que queden vistas provisionalmente llevarán un tratamiento acorde con el resto del edificio. En las que queden vistas definitivamente deberán emplearse acabados de calidad equivalente al resto de las fachadas.

Por otro lado, es exigible que los edificios y sus entornos se diseñen de manera que sirvan en la mayor medida posible a todas las personas, sin necesidad de adaptaciones futuras ni diseños especializados, cumpliendo con las exigencias que establece la normativa de accesibilidad, y siempre que sea viable técnica y económicamente, estarán en los criterios de accesibilidad universal. El diseño universal no excluirá los elementos de apoyo para grupos particulares de personas con discapacidad cuando lo necesiten.

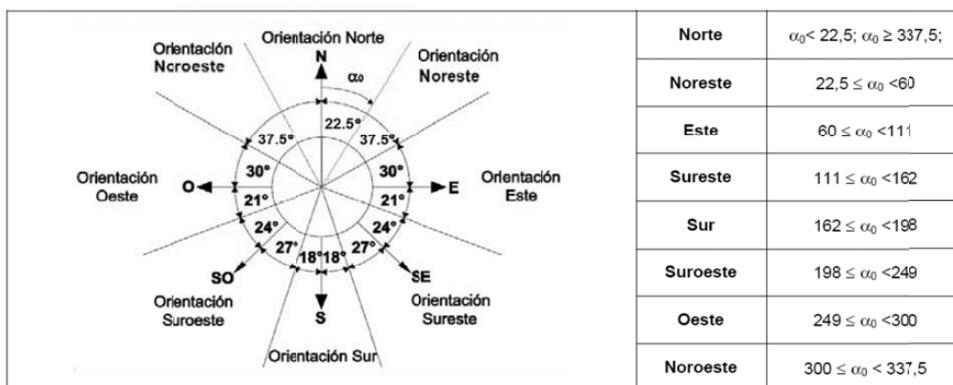
## 1.2. Ordenación, magnitud e implantación.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

Aquellos instrumentos de ordenación urbanística que incluyan entre sus determinaciones la disposición detallada de edificaciones de uso característico residencial vivienda, cuando su tipología edificatoria lo permita, incluirán en su memoria la justificación de que su diseño posibilita el soleamiento mínimo de acuerdo con las condiciones que se indican más adelante. Asimismo, esta exigencia se incluirá en la normativa de urbanización y edificación de los citados instrumentos de ordenación urbanística.

En el caso de que no fuera posible el cumplimiento parcial o total de la exigencia, deberán quedar debidamente justificados los motivos y la imposibilidad ya sea total o parcial.

Así pues, la disposición de los edificios tendrá en cuenta la orientación, de manera que se garantice un mínimo de soleamiento en, al menos, una habitación de las áreas de convivencia o privacidad. Para ello, se divide el arco solar en los sectores siguientes, de acuerdo con el CTE DB-HE.



La orientación de las fachadas de los edificios y anchos de crujeas permitirán que, en todas las viviendas, al menos uno de los espacios de las áreas de convivencia o privacidad, tendrán un ángulo  $\alpha$  (el formado por el norte geográfico y la normal exterior de la fachada) correspondiente a las orientaciones Este, Sureste, Sur, Suroeste y Oeste.

La separación de los edificios con fachadas orientadas al Sur según la tabla, será de 1,5 He, cuando el edificio que recibe la sombra no cuenta con viviendas en planta baja y de 1,75 He cuando tiene viviendas en planta baja.

## 1.3. Tratamiento de los espacios exteriores.

### 1.3.1. Parcela.

Se definirán arquitectónicamente, integradas en el proyecto o en proyecto específico de urbanización, las áreas no edificadas, así como los accesos al edificio y la parcela.

En la documentación del proyecto se dejarán previstos desde las zonas comunes los pasos que pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos y/o instalaciones. Estos pasos quedarán igualmente definidos en el caso de que tuvieran que realizarse desde zonas privativas, con el fin de que queden debidamente descritos en los documentos jurídico-administrativos.

### 1.3.2. Accesos peatonales.

En espacios libres de parcela los accesos al edificio desde los linderos tendrán, como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede, disponiendo, en todo caso, de las dotaciones de pavimentación, evacuación de agua e iluminación que en cada caso resulten necesarias.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

Con el objeto de conseguir que los edificios y sus entornos cumplan en lo posible con las condiciones de accesibilidad universal, deben concebirse y proyectarse de acuerdo al diseño universal o diseño para todas las personas, de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas en la mayor extensión posible sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. En consecuencia, el edificio debe ser accesible de acuerdo con las exigencias normativas, en todos los accesos, excepto que se acredite la existencia de dificultades técnicas y/o económicas, en cuyo caso la exigencia se aplicará a los que sea viable y, como mínimo y en todo caso, al acceso principal.

### 1.3.3. Accesos rodados.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados. Las vías de circulación y las plazas de aparcamiento exteriores deberán cumplir los tamaños mínimos exigidos en el Capítulo III de estas Normas y ajustarse a lo establecido en la normativa de accesibilidad en cuanto a número de plazas reservadas a personas con movilidad reducida, características, dimensiones, conexión con itinerarios peatonales, etc..

### 1.3.4. Instalaciones.

Se representarán en los planos, a escala adecuada, aquellas instalaciones o servicios que se ubiquen en la parcela fuera de la envolvente del edificio.

## 1.4. Configuración.

### 1.4.1. Patios

A efectos de las condiciones de habitabilidad, los patios se clasifican en:

- Patio de manzana.
- Patio exterior o de fachada.
- Patio interior o de parcela.

### 1.4.2. Características de los patios de manzana y de parcela

Estos patios cumplirán las siguientes dimensiones mínimas en función de su altura y de las piezas a las que sirven:

Tabla 1	Áreas de convivencia y privacidad	Áreas complementarias y escaleras
Cilindro inscrito:	$\varnothing 3 \text{ m} < H_p/3 < 5 \text{ m}$	$\varnothing 3 \text{ m. y } H_p/5$
Superficie:	$12 \text{ m}^2 \text{ y } H_p^2/15$	$9 \text{ m}^2 \text{ y } H_p^2/30$
Luces rectas:	$\geq 3 \text{ m}$	$\geq 3 \text{ m}$

Su dimensión en planta no será inferior a la luz recta exigible.

El círculo inscrito lo será en cualquier punto del patio.

La altura  $H_p$  del patio será la menor de las alturas medias de sus lados, contabilizada desde la cota del pavimento de la planta más baja a iluminar hasta la coronación del edificio. En el caso de patios mancomunados o compartidos, para determinar la  $H_p$  solo se considerarán los lados de la propia parcela. Si la altura admitida por el planeamiento es mayor que la del edificio considerado, se tomará ésta.

Por encima de las aristas superiores del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de  $45^\circ$  de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio, con la excepción de las cajas de escalera y ascensores.

El patio quedará libre de obstáculos en toda su altura, con excepción de los aleros que podrán volar, en todo su perímetro, un máximo del 10% de la dimensión mínima del patio con el límite de 0,50 m. Dicha dimensión de vuelo incluirá todos los elementos que impidan el paso de la luz.

Se podrán proponer soluciones de patios cubiertos siempre que la superficie de ventilación en coronación sea equivalente a la dimensión mínima que corresponde al patio. Para justificar la iluminación, la superficie se aumentará, sobre la mínima exigible, en relación inversa al valor de la transmisión luminosa del material de cubrición.

Si el patio de parcela o de manzana presenta entrantes, sólo se podrán abrir en ellos huecos para iluminación y ventilación cuando dichos entrantes tengan al menos las dimensiones mínimas que se establecen para patios de fachada.

Los patios que sirvan de iluminación tendrán revestimientos que favorezcan la luminosidad y se resolverán con sistemas y materiales de fachada.

Todos los patios, si no son de uso privado, contarán con una toma de agua y serán accesibles para su limpieza o mantenimiento a través de zonas comunes del edificio.

### 1.4.3. Características de los patios exteriores o de fachada.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- 1) La profundidad máxima (medida perpendicularmente al plano de la fachada) será como máximo igual a su anchura.
- 2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de áreas de convivencia que resulten necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de estos huecos serán las de la tabla 1.

## 1.5. Áreas comunitarias.

### 1.5.1. Portal

El portal tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada, e incorporará una placa de identificación del edificio y/o de los portales. Los felpudos se colocarán enrasados con el pavimento. Los portales contarán con el número de calle en un lugar exterior fácilmente visible.

Dimensionado del portal:

*Embocadura:*

Ancho mínimo:	1,50 m
Luz mínima de acceso (ancho):	1,20 m
Altura mínima:	2,20 m

La luz mínima de acceso se medirá con las puertas en el ángulo de máxima apertura.

El Ámbito interior del portal quedará definido por un rectángulo con las siguientes características:

Superficie (m <sup>2</sup> ):	(Pe/80) <sup>2</sup>
Dimensión mínima (m)(en nivel uniforme):	Pe/80, con un mínimo de 2,00 m
Relación entre la dimensión mayor y menor será	< 2.

Áreas de acceso a ascensores:

Diámetro mínimo inscribible:	1,50 m
------------------------------	--------

Desde la puerta exterior hasta los ascensores y escaleras:

Ancho mínimo:	1,20 m
Altura mínima del área de acceso:	2,40 m

El área de acceso a ascensores puede estar incluida en el ámbito del portal.

## 1.5.2. Escaleras.

Son elementos de comunicación vertical de uso general. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica de aplicación se distinguen dos situaciones:

- Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.
- Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores, o secundarias respecto de otro núcleo principal.

Dimensionado de las escaleras:

### Situación A

- Ancho libre mínimo entre paramentos:
  - Para un tramo: 1,20 m
  - Para dos tramos: 2,40 m
- Ancho útil mínimo de peldaños (entre paredes o barreras de protección sin descontar el ancho del pasamanos que ocupe menos de 0,12 m): 1,00 m
- Dimensiones libres mínimas de mesetas intermedias o descansillos:
  - Sin acceso a pasillos de distribución: según normativa técnica aplicable en materia de utilización.
  - Con acceso a pasillos de distribución: según normativa técnica aplicable, con un mínimo de 1,20 m. x 1,20 m.

Será obligatorio dejar un espacio definido estructuralmente como hueco libre y continuo en toda la altura de edificio de 1,60 m. x 1,70 m. que permita instalar en el futuro un ascensor con acceso a todas las plantas de viviendas, garajes y trasteros. El emplazamiento de este espacio se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas, garajes y trasteros. En tanto no se instale el ascensor, dicho espacio puede estar forjado, y a disposición de las zonas comunes del edificio pero libre de usos privados. La justificación de la norma se realizará en el supuesto de que el ascensor esté instalado.

### Situación B

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la normativa técnica de aplicación, con un ancho mínimo para escaleras de evacuación de 1,00 m.

Iluminación de las escaleras:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso en condiciones de seguridad, de acuerdo con la Normativa aplicable.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, según las condiciones del art. 1.4.1 de estas Normas, con una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> en cada planta.

Asimismo podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de transmisión luminosa superior a 80% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central:	1,00 m <sup>2</sup>
Superficie aberturas laterales:	1,20 m <sup>2</sup>



Diámetro del círculo inscrito (en ambos casos): 0,60 m

- La superficie de los elementos cenitales translúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo tres veces el área exigida a los huecos referidos anteriormente.

Ventilación de las escaleras:

A efectos de ventilación, en el caso de que no sea objeto de regulación por parte de la normativa de protección contra incendios, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiéndose, de manera permanente, una renovación mínima de aire igual al 50% de su volumen cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural. En el caso de realizarse a través de los elementos de iluminación, éstos contarán con una superficie por planta de 0,30 m<sup>2</sup>, practicable con mecanismos que garanticen la posibilidad de ventilación permanente, sin afectar a las zonas de circulación y en condiciones de seguridad frente a las caídas de acuerdo con la normativa técnica de aplicación.

Las escaleras también podrán ventilarse de forma artificial, mediante soluciones de ventilación forzada que deberán ir acompañadas del correspondiente cálculo justificativo o proyecto específico según la normativa vigente.

1.5.3. Pasillos.

Dimensionado:

El ancho mínimo de los pasillos, incluidos los de los trasteros, será de 1,20 m, permitiéndose estrechamientos por elementos constructivos con un ancho mínimo de 1,00 m. en longitudes no superiores a 0,70 m, y siempre que no afecten a más del 15% del tramo considerado. En los accesos a viviendas y ascensores se justificará un círculo inscribible de 1,50 m. de diámetro como mínimo, libre de obstáculos.

La altura mínima de los pasillos será de 2,20 m

1.5.4. Dotaciones comunitarias.

Iluminación de zonas comunes.

Para la iluminación de las zonas comunes se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de seguridad de utilización.

Recintos, patinillos y registros para equipos de instalaciones:

Todo edificio comunitario contará con cuartos, recintos o armarios independientes para los equipos y elementos de medida, patinillos y registros para las diferentes instalaciones, que se ajustarán en su dimensionado y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes para cada instalación.

Se dejará previsto un lugar seguro y visible para los anuncios de la comunidad, así como un lugar seguro donde archivar documentación relativa al edificio.

Casilleros postales:

Se instalarán casilleros postales normalizados, en lugar común accesible, según la normativa vigente. Se colocarán de acuerdo con lo que establece la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Intercomunicador:

La puerta del portal contará con un sistema de apertura remoto accionable desde el interior de cada vivienda. Existirá un punto de llamada accesible para la comunicación oral entre las viviendas y el exterior del portal. Las botoneras se colocarán de acuerdo a la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Ascensores:

La obligatoriedad será la establecida en la normativa aplicable.

Las plantas de garaje y de trasteros que estén vinculadas a las viviendas estarán comunicadas con las mismas mediante al menos un ascensor accesible cuando éste sea obligatorio.

La dotación de ascensores será tal que dé adecuado servicio a todas las viviendas y, por tanto, su número irá en función del tráfico de personas previsto, que se calculará según la siguiente fórmula, que se redondeará al número entero más próximo (hasta 0,4 se redondea al número entero anterior, y a partir de 0,5 se redondea al número entero siguiente):

$$Pa = Sa/400$$

En el caso de ascensores programados, se puede aplicar a Pa un coeficiente corrector de 0,9. Cada ascensor tendrá una capacidad máxima de 8 personas y mínima de 4.

Los ascensores accesibles cumplirán con las condiciones que se establece en la normativa de aplicable y los criterios de diseño universal.

## CAPÍTULO II-LA VIVIENDA

### 2.1. Condiciones de habitabilidad.

#### 2.1.1. Higiénico-sanitarias.

##### A) Servicios higiénicos:

Dentro del espacio de cada vivienda existirá, como mínimo, un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.



El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa y siempre que no sea el único inodoro en la vivienda.

Los cuartos higiénicos quedarán definidos por su capacidad para alojar los aparatos sanitarios y los espacios necesarios para su utilización, de forma que la separación mínima entre dos aparatos enfrentados sea 0,40 m. y lateralmente 0,15 m, manteniendo una separación mínima con paramentos verticales de 0,70 m. en el frente de acceso y 0,20 m. en los laterales en los que no exista adosamiento. Todo cuarto higiénico contará con espacio libre de obstáculos suficiente para el giro de la puerta 90º hacia el interior que se justificará en planos con independencia del sistema de apertura o sentido de abatimiento de la puerta.

En cada uno de los aparatos se justificará, en su punto de utilización, una altura libre mínima de 2,00 m. En duchas y bañeras se medirá desde el piso del aparato; en inodoros y bidés se medirá en el punto exterior del eje; y en lavabos, en el punto exterior del eje de al menos un seno.

Al menos un cuarto de aseo en cada vivienda contará con una ducha de dimensión mínima 0,80 m. y estará completamente enrasada con el resto del solado del baño. El citado cuarto de aseo, permitirá además inscribir un círculo de diámetro 1,20 m, sin tener en cuenta ni lavabo ni bidet.

## B) Área de cocina:

Dentro de la vivienda existirá un área específica de cocina, con iluminación y ventilación directa a fachada o a través del área de convivencia con las siguientes dotaciones:

- 1) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, adecuado para manipular y cocinar alimentos.
- 2) Suministro de agua y desagüe para fregadero.
- 3) Sistema de evacuación o tratamiento de humos de cocción siempre que cumplan con la normativa de aplicación.

La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 0,90 m, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija, así como por su capacidad de instalar los muebles fijos, que se reflejará en planos, mediante la representación de al menos tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y dos módulos de 0,50 m. x 0,60 m, excepto en las viviendas de programa mínimo que contarán con tres módulos de 0,60 m. x 0,60 m. y un módulo de 0,50 m. x 0,60 m. En el caso de la que se sitúe la lavadora y/o secadora en la cocina, se añadirá uno o dos módulos según el caso.

En el ámbito de la cocina, una vez justificado el cumplimiento del párrafo anterior, con el amueblamiento mínimo teórico admisible, se podrá inscribir un círculo libre de obstáculos de diámetro 1,20 m, con independencia del amueblamiento real que se decida en cada caso.

Todas las viviendas dispondrán obligatoriamente de instalación para lavadora y lavavajillas. En las viviendas de programa mínimo no será obligatoria la instalación de lavavajillas. En las viviendas colaborativas y alojamientos dotacionales en las que haya servicio de lavandería comunitaria, no será necesario contar con lavadora.

## C) Tendedero:

Toda vivienda tendrá resuelto el tendido y secado de ropa. Si se resuelve mediante un tendedero, éste estará situado en fachada a patio o a calle, o bien en el espacio interior de la vivienda. También se permite la solución mediante medios mecánicos o mediante tendederos y/o secadoras en zonas comunes.

En las viviendas unifamiliares que cuenten con espacio exterior privativo suficiente, no será necesario justificar el tendedero.

En las viviendas colaborativas y alojamientos dotacionales en las que haya un servicio de secadora o tendedero comunitario, no será necesario contar con tendedero privativo.

1. Tendedero en fachadas a patio o calle.
  - El tendedero podrá situarse en patios interiores o de parcela.
  - Si el edificio no dispone de patios de parcela, se podrá situar en patios de manzana.
  - En el caso de viviendas que no tengan ventanas a patios de parcela o de manzana, el tendido de ropa se podrá resolver en fachada a calle.

Tanto los de patio de manzana como los de fachada a calle deberán disponer de los elementos necesarios para garantizar la adecuada ocultación de vistas y su correcto funcionamiento.

2. Tendedero en espacio interior.

Los tendederos tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. Será accesible de acuerdo con las exigencias que para las viviendas accesibles establece la norma aplicable y el paso estará completamente enrasado evitando cualquier tipo de resalte.

- Espacio independiente con superficie mínima de  $(P/3,5) + 0,50 \text{ m}^2$  y de  $2,00 \text{ m}^2$  (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 1,00 m. de diámetro mínimo.
- Espacio anexo a la cocina o a un baño en una zona de uso exclusivo y espacialmente diferenciado mediante elementos físicos. Se representará en planos mediante un rectángulo con una superficie mínima  $(P/3,5) +$

0,50 m<sup>2</sup> y de 2,00 m<sup>2</sup> (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 0,80 m. de diámetro, y sólo compatible con la lavadora, con una pila de lavado a mano y con la caldera.

- Armario para uso exclusivo de secado de ropa, con fondo mínimo de 0,40 m, altura mínima de 2,00 m. y volumen mínimo 0,5xP m<sup>3</sup>. Este armario no podrá estar abierto ni situarse en áreas de convivencia o privacidad. Contará con ventilación permanente de caudal 0,5xP l/s. Será estanco y estará aislado para evitar pérdidas energéticas. Este armario podrá justificar por sí mismo el tendido de ropa de toda la vivienda, o combinarse con una de las dos soluciones anteriores de tendederos en espacio interior.

### 3. Medios mecánicos.

- Se admite la sustitución del tendedero por una secadora con calificación energética A o superior, que formará parte de las instalaciones de la vivienda, y que se definirá y presupuestará en el proyecto y en el final de obra, donde se detallarán, en la documentación correspondiente, sus especificaciones técnicas, conexiones de alimentación. Su ubicación deberá ser en lugar accesible por personas con movilidad reducida.

### 4. En zonas comunes.

- Las zonas de tendido se pueden resolver mediante zonas habilitadas al efecto en espacios comunes del edificio o con la dotación de servicios comunes de lavandería y secado.

### D) Dotaciones mínimas:

Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, e instalación de saneamiento, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.
- Instalación eléctrica acorde al Reglamento en vigor.
- Instalación de telecomunicaciones.

#### 2.1.2. Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad, así como las cocinas, dispondrán de iluminación natural por huecos a fachada o a patio, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, recibirán luces:

- Desde fachadas a espacio público, con luces rectas siempre superiores a 3,00 m.
- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
- Desde patios de manzana o de parcela, cuando lo permitan las Ordenanzas municipales.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados, siempre y cuando se justifique una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup> en un hueco de paramento vertical, cuando lo permitan las Ordenanzas municipales.

Superficie de iluminación:

Será considerada como tal aquella que tenga una superficie transparente o traslúcida mayor de 2/3 de la superficie total del hueco, medida por el exterior.

La dimensión mínima del hueco será superior a 1/8 de la superficie útil de la estancia a la que se ilumina. En el caso de iluminación cenital, esta superficie puede reducirse en un 15%.

En cada vivienda, al menos una hoja de las ventana del salón y dormitorio principal con ancho mayor de 0,70 m, el acristalamiento estará a una altura no superior a 1,10 m, para facilitar el acceso visual de todos los usuarios.

Área iluminada:

El área iluminada cumplirá las siguientes condiciones dimensionales:

- Fondo máximo: 8 m.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. La distancia lateral no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

#### 2.1.3. Ventilación.

La vivienda tendrá garantizada la ventilación de acuerdo con las especificaciones de la normativa técnica de aplicación.

### 2.2. Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área de convivencia (estar y comedor), cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

### 2.3. Funcionalidad y organización de la vivienda.

- a) Toda vivienda tendrá espacios de convivencia destinados a sala de estar y a comedor. La superficie de las áreas de convivencia será proporcional a la capacidad de la vivienda, siendo P su ocupación teórica.



Cuando la cocina se integre a una pieza de las áreas de convivencia, el espacio resultante tendrá a todos los efectos la consideración de área de convivencia (iluminación, ventilación, etc.). En este caso la superficie vertical abierta o practicable mínima que relacione estos espacios será de 3 m<sup>2</sup>.

El comedor debe estar próximo a la cocina o a la sala de estar.

El área de día (sala de estar+comedor+cocina) tendrá una superficie mínima de 17+P m<sup>2</sup>, con los siguientes valores mínimos:

19 m<sup>2</sup> si la superficie útil total de la vivienda es  $\leq 50$  m<sup>2</sup>

21 m<sup>2</sup> si la superficie útil total de la vivienda es  $>50$  m<sup>2</sup> y  $\leq 60$  m<sup>2</sup>

23 m<sup>2</sup> si la superficie útil total de la vivienda es  $>60$  m<sup>2</sup> y  $\leq 80$  m<sup>2</sup>

25 m<sup>2</sup> si la superficie útil total de la vivienda es  $>80$  m<sup>2</sup> y  $\leq 90$  m<sup>2</sup>

Si la superficie útil de la vivienda es  $>90$  m<sup>2</sup> se incrementarán a éste último valor (25 m<sup>2</sup>) 3 m<sup>2</sup> cada 20 m<sup>2</sup> más de superficie útil total de la vivienda o fracción.

- b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos que incluyan un inodoro, un bidé, una ducha o una bañera.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

- c) Los dormitorios serán recintos independientes o independizables.

En caso de plantas diáfanas o abiertas, con excepción de las viviendas de programa mínimo, se presentará un plano con la solución propuesta en caso de compartimentación del espacio en un programa convencional.

Los dormitorios no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Sin embargo podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

Cualquier espacio diferente de las zonas de estar y comedor, susceptible de ser dormitorio será considerado como tal a efectos de cálculo del valor P.

Toda vivienda tendrá al menos un dormitorio doble con excepción de las de programa mínimo.

En al menos un dormitorio doble de cada vivienda se dejará un paso libre de 0,80 m. entre la cama y la pared o hueco destinado al armario, libre del amueblamiento razonable de la habitación, que permita el paso a una silla de ruedas hasta la ventana, contando con una cama de tamaño estándar de 1,90 m. Dicho dormitorio tendrá la consideración de principal.

- d) En toda vivienda se justificará un espacio para almacenaje según la capacidad de la misma, a razón de P m<sup>3</sup> para armarios de los tipos mueble, empotrado o cerrado que cuenten con anchura, fondo y altura mínimos de 0,40 m, 0,60 m. y 1,00 m. respectivamente.
- e) En los vestíbulos y pasillos la anchura crítica debida a elementos constructivos puntuales será de 0,80 m.
- f) En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos 2/3 de la superficie útil mínima (SUM) según su uso, tendrá la altura mínima (H). A efectos del cómputo de la superficie útil mínima sólo se tendrá en cuenta aquella que cumpla con la distancia mínima (D) entre las líneas que definen su perímetro. Se justificará gráficamente el cumplimiento de este apartado en los planos correspondientes.
- g) Bajo elementos estructurales o de instalaciones se admitirá excepcional y puntualmente una altura mínima de 2,20 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
- h) Las dimensiones mínimas de las puertas en las áreas de convivencia, de privacidad y de pasillo, y en al menos un baño de la planta de acceso a la vivienda serán 2,00 m. de altura libre y 0,80 m. de luz de paso.
- i) Si la vivienda cuenta con una terraza, el acceso a la misma estará completamente enrasado, sin ningún tipo de resalte.

## 2.4. Parámetros dimensionales genéricos de la vivienda.

Tabla 2	SUm (m <sup>2</sup> )	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
<b>ÁREA DE CONVIVENCIA</b>					
Estar + comedor	12+P	1,60	3,00	2,50	2,30
Sala de estar	7+P		3,00		
Comedor	5+P		2,40		
Cocina	5+P		-		
Comedor + cocina	10+P		2,40		
Sala de estar + comedor + cocina	17+P		3,00		
<b>ÁREA DE PRIVACIDAD</b>					
Dormitorio principal	11	1,60	2,70	2,50	2,30
Dormitorio doble	10		2,50		
Dormitorio individual	7		1,80		
<b>SERVICIOS HIGIENICOS</b>					
Baño o aseo (art.2.1.1.)	-	-	-	2,30	-
<b>TENEDERO (art.2.1.1.)</b>					
	-	-	-	2,30	-
<b>ÁREAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Vestíbulo	-	1,20	1,20	2,30	-
Pasillo		0,90	0,90		
<b>PROGRAMA MÍNIMO</b>					
	-	2,50	3,00	2,50	2,30

## CAPÍTULO III-ÁREAS COMPLEMENTARIAS

### 3.1. Trasteros.

Sus accesos se realizarán obligatoriamente desde espacios comunes y de acuerdo con la normativa de accesibilidad universal y protección contra incendios aplicable. Su altura debe permitir el abatimiento hacia el interior de una puerta teórica de dimensiones 0,80 m. x 2,00 m. En el cómputo de la superficie útil no se tendrá en cuenta la parte de los trasteros con altura libre inferior a 1,50 m.

### 3.2. Garajes.

Este apartado es de aplicación a los locales de uso de garaje, vinculados a edificios cuyo uso exclusivo o compartido sea el de vivienda. No es aplicable a viviendas unifamiliares.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección del proyecto del edificio, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, recorridos, sentidos de circulación y plazas de aparcamiento. Se indicarán además los radios de giro y los estrechamientos críticos, tanto en zonas de circulación como de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento estarán numeradas. Independientemente de su tamaño real, se representará en los planos dentro de cada plaza un rectángulo con las dimensiones mínimas, a los efectos de justificar su cumplimiento.

La altura libre mínima será de 2,30 m., admitiéndose alturas críticas y estrechamientos puntuales, con los límites establecidos en la tabla 3.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con la normativa aplicable.

#### 3.2.1. Área de acceso.

Su diseño permitirá el estacionamiento momentáneo y no interferirá con la circulación de la vía pública, siendo sus dimensiones mínimas las indicadas en la tabla 3.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En este caso, las características exigibles al área de acceso deben cumplirse hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de circulación.

Cuando el portón se sitúe en la parte interior del área de acceso su anchura mínima será el 90% de la anchura mínima de la vía de circulación.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de circulación o por aparatos elevadores monta-coches. En el caso de instalación de aparatos elevadores, puede considerarse que el área de acceso está constituida por el propio monta-coches, siendo suficiente que se cumplan las dimensiones mínimas establecidas en la tabla 3 para el aparato elevador. Estos elevadores estarán programados para situarse automáticamente en la planta de acceso después de cada uso.

### 3.2.2. Vías de circulación.

Las vías de circulación garantizarán a los conductores el control (directo o instrumental) de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos, y permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en el pavimento.

El radio de giro en el eje de todas las vías de circulación será como mínimo de 5,00 m. La pendiente máxima de un tramo curvo se medirá en el eje teórico del recorrido.

#### a) Sin acceso a plazas.

El diseño y las dimensiones mínimas de estas vías de circulación estarán en función del número de plazas a las que den servicio. Cada tramo, según su situación y sentido de circulación, estará dimensionado para servir de paso a un número de coches (Cp) mayor o menor que 100, lo que determinará algunas de sus dimensiones mínimas.

En caso de instalación de aparatos elevadores se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos o fracción.

#### b) Con acceso a plazas.

Las características geométricas exigidas a estas vías de circulación difieren según el ángulo que formen con las plazas a las que den acceso, y se encuentran recogidas en la tabla 3.

El acceso a todas las plazas quedará justificado en estado de máxima ocupación del garaje sin tener que realizar ningún recorrido mayor de 10 m. marcha atrás.

En los fondos de saco se justificará, en las inmediaciones de las plazas, una superficie rectangular adicional de 10 m<sup>2</sup> con diámetro inscribible mínimo de 2 m. que, añadida a la vía de circulación o adosada a la plaza, permita acceder a las mismas.

Para resolver las circulaciones se admitirán soluciones alternativas, siempre que quede acreditado que garantizan el acceso a las plazas de manera solvente.

#### c) Características geométricas del área y medios de acceso y de las vías de circulación:

Tabla 3			Pendiente máxima		Anchura		Fondo	Altura	
			Tramo recto	Tramo curvo	Mínima	<i>Crítica</i> (*)	Mínimo	Mínima	<i>Crítica</i> (**)
			%	%	Am (m)	Ac (m)	F (m)	Hm (m)	Hc (m)
Área de acceso	$C_p \leq 100$	$Re > 6$	6	6	3,50	-	5,00	2,30	2,10
	$C_p \leq 100$	$Re \leq 6$			4,00				
	$C_p > 100$	5,00							
Montacoches			--	--	2,40	2,20	5,20	2,10	2,00
Vías de circulación sin acceso a plazas	$C_p \leq 100$		18	14	3,50	3,00	--	2,30	2,10
	$C_p > 100$			10	5,00	4,50			
Vías de circulación con acceso a plazas en batería $\geq 45^\circ$			4	4	5,00	4,50	--	2,30	2,10
Vías de circulación con acceso a plazas en línea o en batería $< 45^\circ$					3,50	3,00			

\* En una longitud máxima del 15% de la de cada tramo, no superando 2 m. en total.

\*\* En una superficie no mayor del 15% de la de cada tramo.

Cp N.º de plazas a las que da servicio una vía de circulación en un punto considerado.

Re Radio de giro entre el eje del vial exterior más próximo y el eje del área de acceso.

### 3.2.3. Áreas de aparcamiento.

Las dimensiones de las plazas vienen determinadas por el tipo de vehículo a que da servicio de manera que, para vehículos mayores al tipo 1, la plaza de garaje deberá tener un ancho nominal de 0,60 m. superior al ancho del vehículo y 0,10 m. superior al largo del vehículo.

La dotación obligatoria se resolverá con un 75% de plazas para vehículos del tipo 1 y un 25% de plazas para vehículos de tipo 2. Esta proporción podrá variarse en función de cada caso, solamente cuando la realidad física de la parcela o solar así lo aconseje, lo que quedará debidamente acreditado en el proyecto.

Una vez cubierta la dotación obligatoria, el resto de las plazas no están sujetas a ningún porcentaje determinado entre los tres tipos definidos.

Su organización permitirá el acceso directo a cada una de las plazas.

Tabla 4.—Características geométricas de las plazas y zonas de aparcamiento para vehículos a motor

Tipo de PLAZA	Pendiente máxima	Longitud mínima	Anchura mínima	Anchura crítica (*)	Altura crítica(*)
vehículos del tipo 1 (75% de la dotación obligatoria)	4%	4,80 m	2,50 m	2,30 m	2,00 m
vehículos del tipo 2 (25% de la dotación obligatoria)		4,50 m	2,45 m	2,25 m	
vehículos del tipo 3 (solo aplicable al exceso sobre la dotación obligatoria)		4,20 m	2,40 m	2,20 m	
cerrada		5,20 m	3,00 m	2,40 m	
accesible	Según normativa reguladora de accesibilidad				
motocicletas	4%	2,50 m	1,50m		

\* En una longitud máxima del 15% de cada plaza.

Cuando un obstáculo que produce un estrechamiento se sitúe fuera de la superficie ocupada por una plaza, se justificará el ancho crítico de acceso a la plaza en la dirección de su eje en una longitud igual al fondo mínimo exigido a la plaza. La longitud de dicho obstáculo exterior se incluirá en el cómputo del 15% de longitud máxima con anchura crítica de la plaza.

Se admite la reducción a la altura crítica las plazas hasta 2,00 m, siempre que esto no afecte a más del 15% de la superficie de la plaza.

Cuando la plaza esté limitada lateralmente por paredes en más de 1,20 m. se dispondrá, sobre las medidas mínimas, de un sobre-ancho de 0,20 m. por cada pared lateral.

Cuando las plazas se dispongan en línea o cordón, se incrementará su longitud mínima en 0,40 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas accesibles, por exigencia normativa, se reservarán plazas de aparcamiento accesibles en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Con independencia de lo anterior, los garajes contarán con la dotación obligatoria de plazas accesibles, de acuerdo con la normativa aplicable.

En el caso de que se dispongan plazas de aparcamiento cerradas, sus dimensiones cumplirán lo exigido en la tabla 4 y sus cerramientos permitirán el uso de los medios de extinción de incendios.

### 3.2.4. Dotación mínima para recarga de vehículo eléctricos.

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, de acuerdo con la Normativa aplicable.

### 3.2.5. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas.

En los edificios de viviendas se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas, a razón de 0,6 plazas por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a vivienda (la mayor de las dos). Dicho espacio debe ser cubierto, de fácil acceso y uso privativo. Puede estar situado en la planta de acceso, en sitio fácilmente accesible en las zonas comunes o en las plantas destinadas a aparcamientos. En todo caso, se justificará la cabida del espacio de alguna de las siguientes formas:

- 1,5 m<sup>2</sup>/bicicleta.

- 1,0 m<sup>2</sup>/bicicleta si está previsto colgarlas de techo o pared.
- Cualquier otro sistema alternativo siempre que quede debidamente justificado.

Si se dispone espacio para el aparcamiento de motos tendrán las medidas de la tabla 4.

### 3.2.6. Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la normativa técnica de aplicación.

## Anexo II

### NORMAS DE HABITABILIDAD EN INTERVENCIONES EN VIVIENDAS O EDIFICIOS YA EXISTENTES

#### INTRODUCCIÓN

Se consideran obras de intervención en viviendas o edificios ya existentes a efectos de aplicación de estas Normas, aquéllas que tengan por objeto la adecuación estructural, funcional y estética de viviendas o edificios de viviendas existentes.

En este anexo 2 se toman como referencia del objetivo a cumplir las condiciones de obra nueva (Anexo 1), aunque no siempre va a ser posible llegar a este grado de cumplimiento. Se define la vivienda mínima mediante unos parámetros por debajo de los cuales no parece adecuado que un bien inmueble tenga un uso como vivienda. Estos parámetros surgen de las condiciones de vida actuales, en cuanto al grado de confort exigible en lo que se refiere a dotaciones y servicios, pero con las dimensiones de las normas higiénicas de 1944 y posteriores, por ser esta parte la más difícil de cambiar.

Mediante las obras de rehabilitación se harán las modificaciones necesarios para que un inmueble adquiera o mejore aquellas condiciones que lo acreditan como apto para desempeñar el uso de vivienda, ya sea aislada o formando parte de un edificio. Debe haber un criterio de mejora sobre las condiciones existentes, partiendo de un mínimo que siempre se debe cumplir (vivienda mínima) y tratando de alcanzar en lo posible las condiciones de obra nueva.

#### CAPÍTULO I-EL EDIFICIO

##### 1.1. Actuaciones de mejora.

Se distinguen las siguientes actuaciones en los elementos comunes de un edificio de viviendas:

1. Las destinadas a garantizar la seguridad de los edificios y la estanqueidad que afecte a ésta.
2. Las de mejora de las condiciones de uso, la accesibilidad al edificio y las viviendas, la seguridad frente al riesgo de incendio, la eficiencia energética, la higiene, la salubridad y la protección del medio ambiente, y las que fomenten la utilización de energías renovables.
3. Las que tienen como objetivo mejorar el aspecto general del edificio.

Este orden será el de prioridad de las actuaciones, de forma que no se autorizará ninguna actuación de los puntos 2 y 3 si no se acredita técnicamente que se cumplen las condiciones mínimas del punto 1, y no se autorizará ninguna actuación del punto 3 en edificios en los que no se cumplan las condiciones mínimas de los puntos anteriores.

Ninguna obra de rehabilitación, reforma o ampliación empeorará aquellas características que estén por debajo de los umbrales establecidos por estas Normas en el anexo 1, ni las condiciones mínimas de aislamiento, accesibilidad, evacuación o seguridad. Sólo se podrán reducir los parámetros que superen los mínimos establecidos por dicho anexo hasta sus valores mínimos.

##### 1.2. Zonas comunes.

En general, las actuaciones en zonas comunes de los edificios cumplirán con lo que se establece en el anexo 1 de obra nueva, o quedará acreditado que la mejora de las existentes lo es hasta donde es posible, siempre que sea factible, por razones técnicas y/o económicas, alcanzar esos mínimos.

##### Portal, escaleras y pasillos:

El portal tendrá una embocadura significativa de acuerdo con la composición y las limitaciones del edificio. En el portal, escaleras, pasillos y similares se mejorarán las condiciones de accesibilidad sobre la situación inicial, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

En general todos los accesos y como mínimo uno directo al portal, cumplirá con la Normativa vigente en materia de accesibilidad. Sólo será válida para justificar la accesibilidad, la solución de acceso alternativo al principal, por plantas destinadas a usos diferentes al de vivienda, o en recorridos que se prolonguen más de lo que por causa de los desarrollos de las rampas sea necesario, con causas debidamente justificadas por las particularidades de la actuación.

Las escaleras contarán con iluminación y ventilación que en caso de no poder realizarse por medios naturales se resolverá por medios técnicos.

El límite para autorizar una actuación en el portal, escaleras, pasillos, vestíbulos por debajo de las dimensiones mínimas exigidas en el anexo 1 estará en el cumplimiento de la normativa en vigor en relación con la seguridad en caso de incendio y de utilización.

##### Recintos para almacenamiento de contenedores de residuos sólidos:

En todos los edificios en los que se rehabiliten las áreas comunitarias del apartado anterior se dispondrá un cuarto de basuras capaz de albergar, alineados, al menos un cubo de cada tipo de las recogidas separativas que como mínimo



serán cuatro: materia orgánica, envases, papel y vidrio. Dicho cuarto contara con toma de agua sumidero y ventilación, salvo que se justifique que no es posible.

Casilleros postales:

Se instalarán casilleros postales normalizados, en lugar común accesible, según la normativa vigente. Se colocarán de acuerdo con lo que establece la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Intercomunicador:

La puerta del portal contará con un sistema de apertura remoto accionable desde el interior de cada vivienda. Existirá un punto de llamada accesible para la comunicación oral entre las viviendas y el exterior del portal. Las botoneras se colocarán de acuerdo a la normativa de accesibilidad y los criterios de diseño universal.

Ascensores:

Se entiende como una actuación prioritaria en cualquier edificio de más de baja+1 la instalación de un ascensor, aunque no suponga el cumplimiento estricto de la normativa vigente para obra nueva. Cuando no se pueda colocar un ascensor accesible se tratará de instalar el que más se aproxime. En ningún caso se admitirán cabinas menores a 0,80 m. en alguna de sus dimensiones rectangulares.

Mejora energética:

Mejorar el balance energético de los edificios será una actuación prioritaria de las obras de rehabilitación. Sin perjuicio de las obligaciones adicionales que al respecto establezca la legislación vigente sobre edificación, esta mejora se obtendrá por uno de los siguientes tipos de actuaciones o por la combinación de ambos, de forma que se consiga una disminución en el consumo energético de energía primaria no renovable del edificio:

- a) Cualquier actuación que se realice sobre la envolvente térmica del edificio (fachadas, incluidas las carpinterías exteriores, cubiertas, suelos, etc.) se hará en este sentido, empleando sistemas y soluciones que mejoren la demanda energética del edificio.
- b) Todo cambio que se haga en las instalaciones térmicas o eléctricas del edificio mejorará su rendimiento, reducirá las emisiones asociadas al consumo de energía del edificio y/o incorporará, cuando sea posible, producción de energía a partir de fuentes renovables o aprovechamiento de calores residuales.

Los cambios considerarán la introducción de sistemas que puedan abastecer energéticamente a varios edificios a fin de reducir el consumo de energía primaria.

## CAPÍTULO II – LA VIVIENDA

### 2.1. Condiciones de habitabilidad.

#### 2.1.1. Higiénico-sanitarias.

##### A) Servicios higiénicos:

Dentro del espacio de cada vivienda existirá, como mínimo, un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. La ducha estará completamente enrasada con el resto del solado del baño.

El inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

##### B) Área de cocina:

Dentro de la vivienda existirá un área específica de cocina, con iluminación directa a fachada o a través del área de convivencia, con las siguientes dotaciones:

- 1) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, adecuado para manipular y cocinar alimentos.
- 2) Suministro de agua y desagüe para fregadero.
- 3) Ventilación a fachada o a cubierta, directa o a través de conductos.
- 4) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción y de agua caliente sanitaria, adecuado a las instalaciones previstas y cumpliendo los reglamentos correspondientes.
- 5) Sistema de evacuación o tratamiento de humos de cocción siempre que cumplan con la normativa de aplicación.
- 6) Posibilidad de instalar un equipo de lavado para lo que existirá una toma de agua, un desagüe y una toma de corriente. Se excepcionarán las viviendas colaborativas y los alojamientos dotacionales que lo resuelvan de forma comunitaria.
- 7) Tomas de corriente eléctrica adecuadas al uso.

##### C) Tendedero:

Toda vivienda tendrá resuelto el tendido y secado de ropa. Si se resuelve mediante un tendedero, éste estará situado en fachada a patio o a calle, o bien en el espacio interior de la vivienda. También se permite la solución mediante medios mecánicos o mediante tendederos y/o secadoras en zonas comunes. Los tendederos interiores tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán

de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. Su puerta de acceso tendrá perfilera interior enrasada con el pavimento.

Si se resuelve mediante medios mecánicos, se dotará a la vivienda de una secadora con la calificación energética A o superior

Los tendederos tendrán una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup>.

D) Instalaciones mínimas:

Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes instalaciones:

- Agua fría y caliente para el consumo y uso domésticos, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones.

2.1.2. Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad, así como las cocinas, dispondrán de iluminación natural por huecos a fachada o a patio, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, recibirán luces:

- Desde fachadas a espacio público.
- Desde patios exteriores.
- Desde patios de manzana o de parcela, cuando lo permitan las Ordenanzas.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

Superficie de iluminación:

Será considerada como tal aquella que tenga una superficie acristalada mayor de 2/3 de la superficie total del hueco medida por el exterior.

Su dimensión mínima será superior a 1/10 de la superficie útil de la estancia a la que ilumina. De acuerdo con la tipología de la fachada se podrá admitir justificadamente que estas dimensiones puedan ser inferiores.

2.1.3. Ventilación.

La vivienda garantizará la ventilación de acuerdo con las especificaciones de la normativa técnica de aplicación.

2.2. Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo justificarse en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas.

2.3. Funcionalidad y organización de la vivienda.

- a) Toda vivienda tendrá al menos un espacio de convivencia destinado a sala de estar y/o a comedor, que podrá estar vinculado a la cocina.
- b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos que incluyan un inodoro.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

- c) Los dormitorios serán recintos independientes o independizables.

Toda vivienda contará con al menos un dormitorio doble.

Los dormitorios no servirán de paso a otras habitaciones vivideras. Sin embargo podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

- d) En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos 1/3 de la superficie útil mínima (SUM) según su uso, tendrá como altura mínima H y los 2/3 restantes tendrán una altura creciente entre 1,50 m. y Ho superior.
- e) Bajo elementos estructurales o de instalaciones se admitirá puntualmente una altura crítica Hc siempre que no afecte a más del 25% de la superficie del área considerada, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

## 2.4. Parámetros dimensionales genéricos de la vivienda.

Tabla 1	SUm (m <sup>2</sup> )	D (m)	O (m)	H (m)	Hc (m)
<b>ÁREA DE CONVIVENCIA</b>					
Estar + comedor	10	1,60	2,50	2,50	2,10
Sala de estar + comedor + cocina	14				
<b>ÁREA DE PRIVACIDAD</b>					
Dormitorio doble	8	1,60	2,30	2,50	2,10
Dormitorio individual	5		1,60		
<b>ÁREA DE COCINA</b>					
	5	1,40	1,50	2,50	2,10
<b>SERVICIOS HIGIENICOS</b>					
Baño o aseo	1,50	-	-	2,20	-
<b>TENDEDERO</b>					
	1,60	-	-	2,20	-
<b>ÁREAS COMPLEMENTARIAS</b>					
Vestíbulo	-	1,20	1,00	2,20	
Pasillo		0,80	0,80		
<b>PROGRAMA MÍNIMO</b>					
		2,50	2,50	2,50	2,10

Las alturas mínimas H pueden ser inferiores a 2,50 m. siempre que se justifiquen las razones técnicas o económicas, no debiendo nunca ser inferior a las alturas críticas Hc.

### Anexo 3

#### ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

##### Abreviaturas

- Cp Número de plazas a las que da servicio una vía de circulación en un punto considerado.
- De Distancia entre las fachadas de los edificios.
- D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima (SUM).
- H Altura libre mínima de la superficie útil (SU).
- Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la superficie útil (SU).
- He Altura equivalente de la fachada que produce sombra que es la altura del edificio sumando o restando la diferencia de cotas debido a las rasantes.
- Hp Altura del patio
- O Diámetro del círculo inscribible mínimo.
- P Ocupación teórica de la vivienda.
- Pa Capacidad en, número de plazas, del conjunto de los ascensores.
- Pe Suma de la ocupación teórica de todas las viviendas.
- Re Radio de giro entre el eje del vial exterior más próximo y el eje del área de acceso.
- Sa Superficie útil total afectada (a efectos de cálculo del n.º de ascensores).
- SC Superficie construida.
- STC Superficie total construida.
- SU Superficie útil.
- SUm Superficie útil mínima en función del uso considerado.



SUp Superficie útil protegible.

A efectos de aplicación de estas Normas, los términos que figuran en letra cursiva deben utilizarse conforme al significado que se establece para cada uno de ellos en el siguiente apartado de definiciones.

#### *Definiciones*

Accesibilidad universal:

Condición que deben cumplir los entornos y bienes así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Presupone la estrategia de diseño universal o diseño para todas las personas y se entiende sin perjuicio de los ajustes razonables.

Alojamiento dotacional:

Edificación residencial que, aislada o formando parte de una construcción, se ubica sobre suelo o 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 y de estas Normas de Habitabilidad. Los alojamientos dotacionales estarán destinados a resolver de forma transitoria y mediante cualquier fórmula de ocupación y uso admitida en derecho, la necesidad de habitación y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

Altura de forjado:

Es la distancia entre las caras superiores de los forjados acabados de dos plantas consecutivas.

Altura de patio:

La menor de las alturas medias de sus lados, contabilizada desde la cota del pavimento de la planta más baja a iluminar hasta la coronación del edificio.

Ancho nominal:

El ancho de la plaza de garaje. Se calcula incrementando en 0,60 m. el ancho del vehículo al que puede dar servicio, sin contar con los espejos retrovisores.

Áreas complementarias:

Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

Área de acceso:

Superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Áreas de convivencia:

Áreas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias comedores y cocina.

Área iluminada:

Área servida por un hueco e inmediata al mismo.

Áreas de privacidad:

Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

Diseño universal:

El diseño para todas las personas es la actividad por la que se conciben o proyectan desde el origen, y siempre que ello sea posible, los entornos, edificios, bienes, herramientas o instrumentos de tal forma que puedan ser utilizados por todas las personas, en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

Dotación obligatoria de plazas de garaje

Número de plazas de garaje que, en cumplimiento con la normativa, es obligatorio cumplir. Dicha dotación deberá resolverse como mínimo, con un 75% de plazas del tipo 1 y un 25% del tipo 2. En casos en que las circunstancias geométricas geotécnicas o cualesquiera otras así lo aconsejen, se podrá cambiar esta proporción.

Dimensión crítica:

Reducción puntual o restringida sobre la dimensión mínima.

Embocadura (portal):

Umbral de acceso que comunica el exterior del edificio y el portal.

Envolvente térmica:

Cerramientos del edificio que separan los recintos habitables del ambiente exterior y particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

Luz recta:

Distancia libre de obstáculos medida perpendicularmente desde el plano de fachada en el eje de un hueco de iluminación.



## Largo nominal

La longitud de la plaza de garaje. Se calcula incrementando en 0,10 m. el largo total del vehículo al que puede dar servicio una plaza de garaje.

## Ocupación teórica de la vivienda (P):

Se deriva del programa, sumando los ocupantes por cada habitación independiente o independizable que cumpla con las condiciones que en esta norma se establecen para ser doble o individual.

## Patio:

Espacio cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Queda definido por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

## Patio de manzana:

Patio regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro recto de 12 m. de diámetro en la base, tendrá la consideración de patio exterior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad; en caso contrario se considerará patio interior.

## Patio exterior o de fachada:

Entrante de más de 1,50 m. de profundidad en fachada exterior o de patio de manzana.

## Patio interior o de parcela:

Patio incluido en una sola parcela, o en varias parcelas si es mancomunado. Cuando sea necesaria la adición de dimensiones para que un patio alcance las dimensiones mínimas según el apartado correspondiente, deberá registrarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar su carácter de mancomunado.

## Portal:

Espacio de acceso desde el exterior del edificio a los núcleos de comunicación interior del mismo.

## Programa mínimo:

El que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las áreas complementarias compatibles con éstas.

## Punto de utilización de aparatos sanitarios:

Punto que sirve para justificar la altura libre mínima que permite el uso de los distintos aparatos. En duchas y bañeras, el punto de utilización lo define la vertical donde se sitúan los grifos y/o la ducha; en inodoros y bidés, el punto exterior del eje; y en lavabos, el punto exterior del eje de al menos un seno.

## Ocupación teórica de la vivienda (P):

Se deriva del programa, sumando los ocupantes por cada habitación independiente o independizable que cumpla con las condiciones que en esta norma se establecen para ser doble o individual.

## Superficie construida (SC):

Área, en metros cuadrados, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto. A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas cubiertas, balcones, etc.

## Superficie total construida (STC):

Suma de la superficie construida (SC) de un recinto, más la parte alícuota de superficie construida de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a la propia superficie útil (SC) del recinto.

## Superficie útil (SU):

Área, en metros cuadrados, que resulta de deducir a la superficie construida (SC), las siguientes:

- Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
- Los espacios con altura inferior a 1,50 m.
- Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm<sup>2</sup> en su planta.

En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará (a efectos económico-jurídicos) la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m<sup>2</sup>.

## Superficie útil protegible (SUp):

Resultado de descontar de la superficie útil el 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

## Superficie útil total afectada (Sa):



Resultado de la suma de todas las superficies útiles destinadas a vivienda de las distintas plantas con altura de evacuación superior a 5 m, más el 50% de las superficies útiles destinadas a vivienda de las plantas con altura de evacuación entre 2 m. y 5 m.

#### Trastero:

Espacio de almacenaje anejo a la vivienda e independiente de ésta, situado en el propio edificio.

#### Vehículo tipo

Vehículos que sirven para el dimensionado de las plazas tipo, cuyas dimensiones tienen como referencia las categorías más comunes en el mercado.

Tipo 1: 4,70 m. x 1,90 m

Tipo 2: 4,40 m. x 1,85 m

Tipo 3: 4,10 m. x 1,80 m

#### Vía de circulación:

Calle interior del garaje, que comunica el área de acceso con las distintas zonas de aparcamiento. Tiene la función de circulación y/o maniobra. Sus dimensiones vienen condicionadas por el número de coches a que da servicio en cada punto (según sea mayor o menor que 100) y por las necesidades como zona de maniobra.

#### Vivienda:

Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Cada vivienda tendrá un programa suficiente de acuerdo a la normativa aplicable y será susceptible de uso independiente. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas.

#### Vivienda y alojamiento de uso turístico:

Viviendas que en cumplimiento de la normativa sectorial se destinan a la actividad de alojamiento turístico.

#### Vivienda colaborativa:

Viviendas colectivas situadas en edificios o viviendas independientes integradas en urbanizaciones o complejos, que cuentan con espacios y servicios comunes compartidos por las personas residentes y/o visitantes. Estos espacios y servicios comunes se organizan mediante la participación social de los residentes a través de la corresponsabilidad en la gestión, realizada por cualquier medio o instrumento válido en Derecho que la permita.