

**ANEJO I. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION**

## INTRODUCCIÓN

La Disposición Final Segunda de la Ley 2-2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece lo siguiente sobre modelos y documentación tipo: *“el Gobierno vasco, en colaboración con las diputaciones forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa y la Asociación de Municipios Vascos, elaborará un modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación, que deberá ser utilizado por los municipios del País Vasco como referencia para elaborar las citadas ordenanzas”*.

Este modelo de ordenanzas municipales de edificación que se desarrolla a continuación pretende por una parte unificar la terminología de conceptos sobre parámetros dimensionales y aportar una definición de las diversas plantas y elementos determinantes de la forma del edificio. Por otra parte, se consideran a efectos de este anejo tres tipos de edificios según los usos residencial vivienda, pública concurrencia e industrial para los que se establecen condiciones mínimas en los casos no contemplados por la Normativa de aplicación. Estas son aplicables a obras de nueva planta así como en las de reedificación y de reforma o rehabilitación cuando se menciona expresamente.

Este documento establece condiciones en relación con el emplazamiento de los edificios; introduce pautas tendentes a reducir el consumo energético de los edificios y aspectos de seguridad desde una perspectiva de género; por último, establece los requisitos mínimos para solicitar licencias, en función del tipo de obra que se trate.

Finalmente, cabe decir que la utilización completa o parcial de este modelo de ordenanzas es optativa. Los municipios según las tipologías edificatorias que los caracterizan y necesidades administrativas propias valorarán la utilización de estas ordenanzas.

## INDICE

**1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1.1 Objeto.

1.2 Ámbito de aplicación.

**2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

2.1 Alineación.

2.1.a. Límite de parcela.

2.1.b. Línea de edificación.

2.2 Rasante.

2.3 Medición de la edificabilidad física, urbanística, ponderada y media.

2.3.a. Superficie construida.



2.3.b. Superficie útil.

2.4 Criterios de consideración de una planta sobrerasante y bajasante.

2.4.a. Coeficiente sobrerasante.

2.4.b. Consideración de una planta sobrerasante y bajasante.

2.5 Medición de la altura edificable.

2.6 Medición del perfil edificable.

2.7 Definición de las diversas plantas.

2.7.a. Plantas sobrerasante, bajasante y en semisótano.

2.7.b. Bajocubierta.

2.7.c. Planta baja.

2.8 Altura de planta.

2.8.a. Altura de planta.

2.8.b. Altura libre de planta.

2.9 Terraza.

2.10 Retranqueo.

2.11 Vuelos.

2.12 Cubierta.

2.13 Cuerpos salientes de la cubierta.

2.14 Patios.

### 3. TIPOLOGIA DE LOS EDIFICIOS.

3.1 Tipos de edificio.

3.2 Edificios de vivienda.

3.3 Edificios industriales.

3.4 Edificios de pública concurrencia.

### 4. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS.

4.1 Emplazamiento, servicios e instalaciones.

4.2 Seguridad y salubridad.



#### 4.3 Accesibilidad.

4.3.a. Condiciones de accesibilidad.

4.3.b. Circulación interior.

#### 4.4 Garajes.

4.4.a. Aparcamientos colectivos.

4.4.b. Aparcamientos individuales.

4.4.c. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.

4.4.d. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.

#### 4.5 Ecoeficiencia en los edificios.

4.6 Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.

### 5. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.

#### 5.1 Accesibilidad y escaleras.

5.1.a. Número de viviendas por ascensor.

5.1.b. Dimensiones mínimas de una escalera.

5.1.c. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

#### 5.2 Patios cerrados en su perímetro.

#### 5.3 Trasteros.

5.3.a. Uso.

5.3.b. Dimensiones y altura mínimas.

5.3.c. Condiciones de los accesos.

5.3.d. Condiciones de ventilación.

#### 5.4 Condiciones de tratamiento exterior.

### 6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN.

#### 6.1 Condiciones de seguridad.

#### 6.2 Condiciones de ecoeficiencia.

#### 6.3 Condiciones de accesibilidad.

#### 6.4 Programa y superficie mínima de viviendas.

#### 6.5 Altura mínima.



6.6 Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

6.7 Condiciones de equipamiento e instalaciones.

6.8 Condiciones de salubridad.

6.9 Otras condiciones.

## 7. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

7.1 Condiciones del edificio.

7.1.a. Emplazamientos existentes.

7.1.b. Condiciones de seguridad.

7.1.c. Condiciones de salubridad.

7.1.d. Condiciones medioambientales.

7.1.e. Accesibilidad a las viviendas.

7.1.f. Condiciones espaciales en edificios existentes.

7.1.g. Condiciones de equipamiento en edificios existentes.

7.1.h. Condiciones de uso para propietarios y usuarios.

7.2 Condiciones de seguridad en viviendas existentes.

7.3 Condiciones de salubridad en viviendas existentes.

7.4 Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

7.5 Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.

7.6 Condiciones espaciales en viviendas existentes.

7.7 Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.

7.8 Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.

## 8. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

8.1 Legislación sectorial aplicable.

8.2 Otras condiciones.

## 9. REQUISITOS MINIMOS PARA SOLICITAR LICENCIA

9.1 Documentación necesaria para la solicitud de licencias.

9.2 Documentación a incluir en los proyectos de edificación.



## 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

### 1.1 Objeto.

El presente Anejo tiene por objeto:

1. Unificar la definición de los elementos que determinan la forma de los edificios, unificar los criterios de medición de la edificabilidad, altura, etc. de los edificios y la definición de las diferentes plantas que los componen.
2. Referir las cuestiones de marcado carácter técnico como seguridad estructural, contraincendios, ahorro energético, instalaciones, salubridad, etc., a la normativa relacionada vigente en cada momento.
3. Aplicar a los tres tipos de edificio siguientes: Vivienda, pública concurrencia e industrial.
4. Establecer las condiciones mínimas de los edificios en cuanto a accesos, servicios, circulación interior por zonas comunes y las de sus anejos como garajes, trasteros, lonjas, etc. Establecer las condiciones, reglas y procedimientos que permitan cumplir las exigencias básicas de habitabilidad en viviendas, inmuebles de vivienda colectiva, así como las condiciones para los emplazamientos de los inmuebles y de su entorno, para satisfacer las exigencias de las personas y de la sociedad.
5. Adaptar el modelo de vivienda a la realidad de los hogares actuales, actualizar el tipo vivienda mediante fórmulas flexibles, que las haga adaptables a las diferentes formas de habitar, al uso universal de la vivienda por colectivos con dificultades de movilidad temporal o permanente, y el fomento de la eficiencia energética de la vivienda.
6. Regular los vacíos existentes en la normativa técnica de aplicación en los edificios de vivienda, como el ancho mínimo de una escalera, las condiciones de implantación de un ascensor no accesible en un edificio existente, el número máximo de ocupantes por ascensor, etc.
7. Introducir medidas tendentes a reducir el consumo energético de los edificios. Introducir aspectos de seguridad en función de una perspectiva de género, estableciendo criterios en lo que respecta a los espacios abiertos en planta baja, pasadizos, portales, etc.
8. Establecer los requisitos mínimos para solicitar licencias, en función de la licencia que se trate.

### 1.2 Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Anejo serán de aplicación en las obras de nueva planta en cualquier caso, así como en las de reedificación -cuando suponga una modificación profunda de lo construido-, reforma y ampliación definidas en el anexo I del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Para el resto de las actuaciones definidas en el Decreto 317/2002, o en el caso de viviendas situadas en edificios existentes, se aplicaran los apartados donde se haga una mención expresa.

## 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

### 2.1 Alineación.

#### 2.1.a. Límite de parcela.

Se entiende por límite de parcela la línea que delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.



### 2.1.b. Línea de edificación.

Se entiende por línea de edificación la línea que define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

### 2.2 Rasante.

Se entiende por rasante la línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.

### 2.3 Medición de la edificabilidad.

#### 2.3.a. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo con la definición de edificabilidad física del art 35.1 de la Ley 2/2006.

Para su medición se calculará la superficie ocupada por el techo del local vivienda, trastero, garaje o ámbito que se trate, 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.

En el cómputo de la superficie construida no se incluirá la ocupada por patios interiores.

En cumplimiento del D 123/2012 las ordenanzas de edificación, podrán establecer las superficies construidas que, como los huecos de escalera y ascensor, vuelos abiertos de fachada o aquellas superficies de uso común de la edificación necesarias para garantizar la accesibilidad, no computen o lo hagan en un porcentaje inferior en atención a su menor grado de uso.

#### 2.3.b. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la ocupada por el techo de todo recinto ocupable, definido por la cara interior de sus cerramientos y que disponga de una altura libre mayor de 1,50 metros. No tiene consideración de superficie útil la correspondiente a espacios intermedios entre los recintos ocupables y el exterior.

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>, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

En el caso de viviendas que se desarrollen en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

Cuando se trate de recintos 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.

En el caso de garajes o aparcamientos, la superficie útil de una plaza de garaje será la comprendida dentro de los límites definidos para su uso privativo.

## 2.4 Criterios de consideración de una planta sobrerasante y bajasante.

### 2.4.a. Coeficiente sobrerasante.

Se entiende por coeficiente sobrerasante de una planta ( $C_s$ ) a la unidad menos el cociente entre el sumatorio de la superficie de cerramiento vertical de esa planta que está en contacto con el terreno ( $S_{ct}$ ) y el sumatorio de la superficie total de cerramiento de dicha planta ( $S_t$ ), medidas en proyección vertical.

$$C_s = 1 - \frac{\sum S_{ct}}{\sum S_t}$$

### 2.4.b. Consideración de una planta sobrerasante y bajasante.

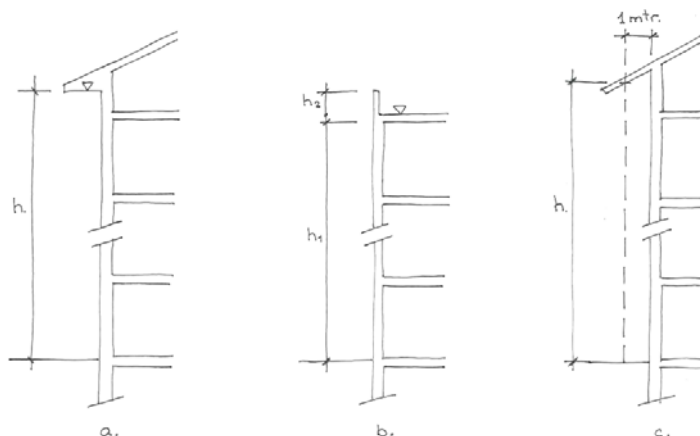
La consideración de una planta sobre rasante o bajo rasante se efectuará en función de su coeficiente sobrerasante.

## 2.5 Medición de la altura edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en una magnitud se tomará como referencia superior el punto señalado en la figura 1, en función de la tipología de cubierta del edificio.

Y como referencia inferior la cota media del encuentro entre la superficie de cada fachada y la rasante de la acera o terreno exterior.

La altura del edificio será la diferencia entre ambas medida a 1 metro desde la línea de la fachada.



**Figura 1.**

Caso a). Alero horizontal. Referencia superior cota inferior del alero

Caso b). Cubierta plana.

	$h_2 \leq 1,10 \text{ m.}$	$h_2 \geq 1,10 \text{ m.}$
Altura	$h_1$	$h_1 + h_2$

Caso c). Alero inclinado.

Referencia superior cota inferior del alero medido a 1 m. de la fachada.



## 2.6 Medición del perfil edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en número de plantas, a los efectos de establecer la altura máxima, se tomará como tal la resultante de considerar las alturas parciales de la planta baja y la máxima de las plantas altas.

## 2.7 Definición de las diversas plantas.

### 2.7.a. Plantas sobrerasante, bajasante y en semisótano.

Se entiende por planta sobrerasante aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante es la unidad.

Se entiende por planta bajasante aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante es cero.

Se entiende por semisótano aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante está comprendido entre cero y la unidad.

La edificabilidad física sobrerasante se medirá calculando el sumatorio de la superficie construida de cada planta multiplicado por su correspondiente coeficiente sobrerasante.

La edificabilidad física bajasante se medirá calculando la diferencia entre la edificabilidad física y la edificabilidad física sobrerasante.

### 2.7.b. Bajocubierta.

Se entiende por bajocubierta el espacio construido que se establece entre las caras superiores del techo de la última planta definida en el perfil de un edificio y la superficie de la cubierta, definida según el apartado 2.12.

### 2.7.c. Planta baja.

Se entiende por planta baja la planta por la que se produce el acceso peatonal directo al edificio desde el exterior.

En los casos de existencia de dos o más plantas que cumplan la condición anterior, se entenderá como planta baja la situada a cota inferior.

## 2.8 Altura de planta.

### 2.8.a. Altura de planta.

Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las caras superiores de los forjados que delimitan la planta.

### 2.8.b. Altura libre de planta.

Es la distancia vertical existente en cada punto de la planta entre las superficies acabadas de cada planta.

## 2.9 Terraza.

Se denomina terraza al espacio entrante abierto, formado como consecuencia de un retranqueo sobre la alineación de la edificación.





### **2.10 Retranqueo.**

Se denomina retranqueo a la superficie comprendida entre la línea de edificación y cualquier otra remetida con respecto a esta.

### **2.11 Vuelos.**

Se denominan vuelos a los elementos habitables y ocupables que sobresalen de la alineación de la edificación, pudiendo ser cerrados o abiertos.

### **2.12 Cubierta.**

Se denomina cubierta al cierre de la edificación por su parte superior, destinado a su protección, denominándose así con independencia de su resolución por medio de planos horizontales o inclinados u otras formas geométricas.

### **2.13 Cuerpos salientes de la cubierta.**

Son aquellos que sobresalen por encima de la cubierta en las construcciones que agotan el número de plantas o la altura de edificación autorizados, tales como:

1. Chimeneas.
2. Conductos de ventilación o refrigeración.
3. Antenas de radio, televisión, etc.
4. Placas solares.
5. Cuartos de instalaciones de ascensores.
6. Claraboyas y lucernarios
7. Buhardillas y torreones en los supuestos autorizados.
8. Cualesquiera otros elementos técnicos que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes deban colocarse de esa manera.

### **2.14 Patios.**

Se denominan patios a los espacios que se abren en el interior de los edificios o que pueden ser abiertos a la fachada con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad.

Los patios comunes a diferentes fincas registrales se denominan patios mancomunados.

## **3. TIPOLOGIA DE LOS EDIFICIOS.**

### **3.1 Tipos de edificio.**

A los efectos de este anejo se consideran tres tipos de edificio que corresponden a tres usos diferenciados: Uso Residencial Vivienda, Uso Pública Concurrencia y Uso Industrial.



### **3.2 Edificios de vivienda.**

Son los edificios o zonas destinadas a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio, cuyos usos corresponden al de Residencial vivienda en el Código Técnico de la Edificación: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

Cuando se construya al amparo del régimen de VPO prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas en las ordenanzas.

Las ordenanzas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de vpo.

### **3.3 Edificios industriales.**

Se entenderá como edificio industrial a los efectos de este anejo:

1. Las industrias, en tanto sean actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.
2. Los almacenamientos industriales.
3. Los talleres de reparación y los estacionamientos de vehículos destinados al servicio de transporte de personas y transporte de mercancías.
4. Los servicios auxiliares o complementarios de las actividades comprendidas en los párrafos anteriores.

### **3.4 Edificios de pública concurrencia.**

Se entenderán como edificios de pública concurrencia a los efectos de este anejo los destinados a usos no incluidos en las dos tipologías anteriores de vivienda e industria.

Esta tipología será de aplicación a los usos contemplados en DB-SI del Código Técnico de la Edificación como Administrativo, Aparcamiento cuya superficie construida exceda de 100 m<sup>2</sup>, Comercial, Docente, Hospitalario, Pública Concurrencia y Residencial Público.

## **4. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS.**

### **4.1 Emplazamiento, servicios e instalaciones.**

Los edificios deberán situarse acordes a la normativa urbanística y de edificación vigentes y disponer o en su caso permitir la realización de las obras conducentes a la dotación de los siguientes servicios e instalaciones:

1. Acceso rodado hasta el límite de parcela y cumplir las condiciones de aproximación y entorno del CTE DB-SI.
2. Espacios para locales técnicos y recogida selectiva de residuos urbanos.



3. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente o previsto del edificio, así como la red para equipos de protección contra incendios acorde a la normativa vigente.
4. Red de saneamiento separativo.
5. Instalaciones de telecomunicación.

Los edificios de vivienda e industria, además, deberán estar provistos de:

1. Buzones postales.
2. Video-portero.

En plantas de edificios que no tengan el uso característico del mismo, como son las lonjas o locales comerciales, aparcamientos, etc. estos deberán disponer además de conductos de ventilación y de evacuación de humos y gases, independientes de los del resto del edificio.

#### **4.2 Seguridad y salubridad.**

Para garantizar la seguridad estructural, la seguridad en caso de incendios, de utilización, salubridad y accesibilidad de los edificios y de sus instalaciones, se aplicará el Código Técnico de Edificación (CTE) y 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, así como las disposiciones técnicas que los modifiquen.

#### **4.3 Accesibilidad.**

##### **4.3.a. Condiciones de accesibilidad.**

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la comunicación con sus elementos comunes, con los garajes, con los trasteros, viviendas, locales y otras dependencias anejas de uso comunitario, en todas sus plantas, no discriminatoria, independiente y segura para todas las personas. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea una accesibilidad adecuada según se especifica en la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico.

En edificios de nueva planta, los espacios y elementos comunes de circulación serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial tal que eviten la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de los usuarios. Todo el recorrido desde la puerta exterior de acceso al portal hasta el ascensor o primer tramo de escalera deberá ser visible, directamente o mediante espejos, desde cualquier sentido de circulación. La iluminación dispondrá de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia.

El acceso a la cubierta para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se realizará mediante una escalera desde una zona de uso común, con sistema de cierre con llave.

##### **4.3.b. Circulación interior.**

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación horizontal por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles hasta unas dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros. Para satisfacer esta condición, el edificio será proyectado y construido de forma que posea unas condiciones espaciales adecuadas de acuerdo con la Normativa vigente.

#### **4.4 Garajes.**

##### **4.4.a. Aparcamientos colectivos.**



La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m, o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).

Los aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad mínima de 4,5 m y una pendiente del 5% como máximo. La anchura mínima de las rampas interiores será de 4,00 m, con la misma excepción y condiciones del punto anterior.

Las rampas del garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%. La pendiente máxima de las rampas podrá elevarse hasta un 20% en tramos rectos y un 16% en tramos curvos, siempre que se resuelva correctamente el acuerdo vertical con la superficie de la planta.

El radio de curvatura de todo giro en rampa medido en el eje será de 6 m. como mínimo.

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.

La altura mínima libre 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 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 colateral de la plaza. En caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm. Cuando existan pilares o un obstáculo fijo similar, además de en la embocadura en el tercio central del largo de la parcela, se considerará cierre colateral debiendo incrementarse el ancho de la plaza en 30 cm. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5.60 m. Las plazas destinadas a personas de movilidad reducida cumplirán lo que establece la normativa específica.

Los recorridos peatonales cumplirán el CTE-DB-SUA 7.

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

La ventilación de los aparcamientos, independiente de la de los locales de cualquier otro uso, será de acuerdo con la Normativa vigente.

#### **4.4.b. Aparcamientos individuales.**

La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2.80 x 5.00 m.

La ventilación será según se especifica en la Normativa vigente.

#### **4.4.c. Dotación mínima de aparcamientos para bicicletas y motocicletas.**

En los aparcamientos colectivos se dispondrá de una dotación mínima para aparcamiento de bicicletas igual al 25% de la ocupación del edificio en el que se sitúe o de una plaza por cada cinco vehículos en el caso de edificios con uso principal de aparcamiento.

En los aparcamientos colectivos se dispondrá para motocicletas una dotación mínima igual al 20% del total de plazas disponibles para vehículos.

#### **4.4.d. Dotación mínima para recarga de baterías de vehículos eléctricos.**

Todo aparcamiento colectivo dispondrá de dispositivos para recarga de baterías para vehículos eléctricos, para un número de plazas no inferior al 10% de su capacidad total.



En el caso de aparcamientos no abiertos al público con plazas privativas, la dotación expresada en el párrafo anterior podrá sustituirse en cada plaza por una conexión eléctrica capaz conectada al contador individual del titular de la plaza.

#### **4.5 Ecoeficiencia en los edificios.**

Los edificios serán ecoeficientes. Serán eficientes en relación con el uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favorecerán el uso de energías renovables, necesitarán poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, harán un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionarán adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales con certificación medioambiental.

#### **4.6 Condiciones de uso para propietarios y usuarios en edificios.**

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal y a lo dispuesto en el Libro del Edificio contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación.

El propietario de cualquier establecimiento, vivienda, local o anejo ubicado en un edificio objeto de división horizontal tendrá derecho exclusivo a su propiedad y a una participación en los elementos comunes del inmueble según se establezca en la declaración de obra nueva. Los usuarios, sean o no propietarios, deben utilizar los edificios correctamente, respetando las instrucciones de uso y mantenimiento recibidas.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el edificio en las condiciones de habitabilidad exigibles y a evitar la realización en su interior de actividades molestas o insalubres. Tienen la obligación de conservar en buen estado la edificación mediante un uso y mantenimiento adecuados. También deben recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y las garantías con que ésta cuenta.

La Comunidad de propietarios está obligada a realizar las labores de limpieza y mantenimiento de las zonas comunes según lo haya acordado, a controlar el vaciado de los contenedores del edificio para residuos ordinarios ubicados en el almacén de contenedores según el sistema de recogida existente. También está obligada a realizar las labores de conservación de los edificios de forma que satisfagan permanentemente los requisitos exigibles de limpieza y mantenimiento en condiciones de seguridad.

### **5. CONDICIONES APLICABLES A LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA.**

Cuando se construya al amparo del régimen de vpo prevalecerán las normas establecidas al respecto por la legislación específica aplicable, aun cuando las mismas resulten menos exigentes que las definidas en las ordenanzas.

Las ordenanzas se aplicarán con carácter subsidiario en aquellos aspectos no regulados por la normativa de VPO.

#### **5.1 Accesibilidad y escaleras.**

El portal de acceso común a un edificio deberá disponer de una anchura mínima de 2,00 m y una altura libre mínima de 2,50 m, pudiendo inscribirse en él un rectángulo de 2,00 m. x 2,50 m.

##### **5.1.a. Número de viviendas por ascensor.**

En edificios de vivienda el número máximo de viviendas servidas por un ascensor será de 24.

##### **5.1.b. Dimensiones mínimas de una escalera.**



En los casos de introducción de cualquier ascensor que mejore las condiciones preexistentes de accesibilidad, en obras de rehabilitación diferentes a las de reforma, reedificación o ampliación, el ancho

podrá reducirse hasta 0,80 m. siempre que esa anchura permita la evacuación de los ocupantes de acuerdo con el CTE DB-SI o disposición técnica que lo modifique.

### 5.1.c. Condiciones de iluminación y ventilación de las escaleras.

Las escaleras podrán disponer de iluminación natural y en cualquier caso de iluminación artificial con una iluminancia media horizontal mantenida ( $E_m$ ) comprendida entre:  $350 \geq E_m \geq 500$  lux. Cumplirán el DB-SUA 4 "Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada" del CTE.

Dispondrán de ventilación adecuada de acuerdo a las condiciones de Seguridad en caso de incendio, según lo señalado en el DB-SI del CTE.

### 5.2 Patios cerrados en su perímetro.

En los casos de obras de nueva planta, reedificación o ampliación, las dimensiones mínimas de los patios estarán definidas por el diámetro inscrito exigible de acuerdo con la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su ventilación e iluminación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

Uso del local o tipo de vivienda	Diámetro del círculo inscrito en el patio
Viviendas unifamiliares con patio independiente	$\varnothing \geq 3$ m.
<b>Viviendas en altura o con patio compartido:</b>	<b>Siendo H la altura del patio:</b>
- Sala comedor, estar	$\varnothing \geq H \geq 3$ m.
- Dormitorio y cocina	$\varnothing \geq 1/3 H \geq 3$ m.
- Aseos y tendedero	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 3$ m.
Escaleras	$\varnothing \geq 3/20 H \geq 2$ m.

Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. 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 mismos, siendo como mínimo superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio. La superficie en proyección horizontal de los elementos transparentes de los lucernarios, libres de estructura, que iluminan los patios será como mínimo del 100% de la superficie mínima exigida para dicho patio y siempre superior a 2/3 de su superficie.

El suelo interior del patio estará dotado de sumidero sifónico.

En el resto de actuaciones de rehabilitación se respetarán las dimensiones existentes y en el caso de nuevas aperturas, los patios dispondrán las siguientes dimensiones mínimas

- Para dormitorios y cuartos de estar que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de  $\varnothing \geq 2,00$  m y tendrá una superficie  $S \geq 7,00$  m<sup>2</sup>.
- Para cocinas que den a él podrá inscribirse en el patio un círculo de  $\varnothing \geq 1,50$  m y tendrá una superficie  $S \geq 4,00$  m<sup>2</sup>.



### 5.3 Trasteros.

#### 5.3.a. Uso.

Los locales de trastero incluidos en edificios colectivos de vivienda estarán destinados exclusivamente a la guarda de enseres, prohibiéndose expresamente la guarda de animales y el almacenamiento de productos inflamables.

Los recintos destinados con ese fin exclusivo, no tendrán la posibilidad de incorporación a las viviendas. Dispondrán de acceso directo desde el exterior o desde las zonas comunes de circulación del edificio; en el caso de viviendas unifamiliares, el acceso se realizará desde el exterior de la vivienda.

Siempre que el acceso al trastero sea a través de una plaza de aparcamiento, ambos elementos estarán vinculados registralmente.

#### 5.3.b. Dimensiones y altura mínimas.

La superficie mínima de un local de nueva planta destinado a trastero será de 3,50 m<sup>2</sup> útiles, podrá inscribirse en su interior un círculo de 1,50 metros de diámetro y tendrá una altura mínima de 2,20 m.

En el caso de disponer de un techo inclinado, se considerará que se cumplen las condiciones anteriores cuando se disponga en el interior del trastero de más de 2,20 metros de altura en una superficie de al menos 3,50 m<sup>2</sup>, siendo una de sus dimensiones mayor de 1,50 metros.

#### 5.3.c. Condiciones de los accesos.

La anchura mínima de los accesos comunes a trasteros será de 1,20 m. y la altura mínima de 2,20 m., garantizándose el recorrido de un prisma con unas dimensiones de 0,60x0,60x2,00 metros.

#### 5.3.d. Condiciones de ventilación.

Los locales de trastero dispondrán de ventilación natural o forzada capaz de renovar de 0,5 vol./hora.

### 5.4 Condiciones de tratamiento exterior.

Salvo en los casos de habilitación de los locales en plantas bajas, cualquier modificación puntual de la fachada, como cierres de balcones, instalación de ascensores, etc., requerirá la redacción de un proyecto completo de las fachadas del edificio.

En cualquier actuación u obra, se prohíbe la instalación en las fachadas de antenas de telecomunicación y de aparatos de aire acondicionado.

## **6. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA, REEDIFICACIÓN, REFORMA O AMPLIACIÓN.**

### 6.1 Condiciones de seguridad.

La vivienda constituye un espacio destinado al uso privado e íntimo de sus moradores. Por lo tanto dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores sin el consentimiento de éstos y no produzcan problemas para la evacuación en caso de incendio.

El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior adaptado a la diversidad funcional.



## 6.2 Condiciones de ecoeficiencia.

La vivienda será proyectada y construida de forma que consuma menos recursos energéticos, permita mayor ahorro de energía y facilite un consumo racional del agua. Como mínimo se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Incorporar sistemas térmicos de baja temperatura.
- Incorporar sistemas inteligentes de gestión para lograr una mayor eficiencia y capacidad de control del gasto energético por parte del usuario de la vivienda.
- Utilizar grifos termostáticos en duchas y bañeras e inodoros de doble descarga.
- Conectar las lavadoras y lavavajillas a la red de Agua Caliente Sanitaria.

## 6.3 Condiciones de accesibilidad.

Sólo se accederá a la vivienda directamente desde el exterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

Para satisfacer esta condición, el acceso hasta la vivienda será proyectado y construido de forma que posea una correcta accesibilidad según se especifica en la Normativa vigente.

## 6.4 Programa y superficie mínima de viviendas.

La superficie interior útil mínima de una vivienda será de 35 m<sup>2</sup>.

La vivienda, como mínimo, será apta para la ocupación de dos personas y constará de un espacio para estar y comer, otro para dormir, un recinto compartimentado para baño, un equipo de cocina y admitirá la instalación de un equipo para el lavado de ropa. Existirá la posibilidad de tendido de ropa en tendedero individual o colectivo con ventilación a patio interior o al exterior presentando, en su caso, protección de vistas desde la calle o espacio público, o bien un aparato secador que cumpla la misma función. Si existe tendedero individual este tendrá unas dimensiones mínimas de 0,90 x 1,80 metros libres, y no deberá interferir en las luces directas de ninguna abertura necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o privado de vivienda.

Los alojamientos dotacionales quedan excluidos de este apartado, siendo su superficie y programa mínimo el establecido por su propia normativa.

## 6.5 Altura mínima.

La altura libre mínima en el interior de la vivienda será de 2,50 m. entre suelo y techo acabados, al menos en el 75% de la superficie útil computable de los espacios; con un mínimo de 1,50 m., pudiendo reducirse a 2,35 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, pasillos y aseos o baños.

## 6.6 Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

Inmediatamente después de la puerta de entrada, centrado con ésta, se podrá inscribir un prisma de 1,10x1,10x2,20 m. (Largo, fondo y altura útil, en adelante LxFxA)

El espacio para estar y comer podrá albergar un prisma de 3,00x3,00x2,50 m. (LxFxA) y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.





El espacio para cocinar tendrá por lo menos 5,00 m<sup>2</sup> y podrá albergar un prisma de 2,20x2,20x2,35 m. (LxFxA), tendrá superficie específica para equipamiento fijo de 3,00x0,60x2,35 m. (LxFxA).

En espacios para cocinar con equipamientos en paramentos opuestos el frente mínimo libre de pilares será de 2,20 m.; con equipamientos en un único paramento el frente mínimo libre de pilares será de 3,00 m., y con equipamientos en paramentos contiguos el frente mínimo libre de pilares será de 3,60 m.

El espacio para comer y estar y el espacio para cocinar, podrán unirse en un único espacio si no se superponen los dos prismas mínimos y su superficie mínima se ajustará a la tabla de superficies útiles mínimas.

El primer espacio para dormir (dormitorio doble) tendrá por lo menos 10,00 m<sup>2</sup> útiles y podrá albergar un prisma de 2,50x2,50x2,50 metros. La existencia de más de un espacio para dormir obligará a su correspondiente compartimentación.

Los siguientes espacios para dormir tendrán por lo menos 8,00 m<sup>2</sup> útiles si son para dos personas (dormitorio doble), o por lo menos 6,00 m<sup>2</sup> útiles si son para una persona (dormitorio sencillo). En ambos casos podrán albergar un prisma de 2,00x2,00x2,50 m. (LxFxA). Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

La superficie útil mínima computable de cada espacio respetará una distancia mínima entre sus paramentos correspondiente al 80% del lado del prisma base albergable según su uso específico. Los espacios de almacenamiento personal o general, no invadirán los prismas base correspondientes a cada espacio

El recinto para baño tendrá por lo menos 3,50 m<sup>2</sup> útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será de 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m. Tanto el suelo como las paredes tendrán un acabado impermeable.

El recinto para aseo (lavabo+inodoro) tendrá por lo menos 1,80 m<sup>2</sup> útiles y la separación mínima entre paramentos si hay aparatos sanitarios en un solo lado será 1,20 m.; si hay en los lados opuestos será 1,60 m.

Nº de espacios dormitorios	Nº (baño o aseo)	K (m2)	K+C (m2)	E (m2)	E+C (m2)	E+C+K (m2)
1	1	5,00	10	14,00	18	20,00
2	1	6,00	11	16,00	20	24,00
3	2	8,00	12	18,00	22	26,00
4	2	9,00	14	20,00	24	28,00
5 o más	2	10,00	15	22,00	26	30,00

Suelo y paredes tendrán acabado impermeable y de fácil limpieza.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda y en él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm. de diámetro y 70 cm. de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

Las áreas de uso libres para aparatos sanitarios (incluidos) serán: 80 cm. anchura x 120 cm. profundidad para lavabo, 70 cm. anchura x 110 cm. profundidad para inodoro y bidé.

Tabla de superficies útiles mínimas en función del número de dormitorios y de las posibilidades de acumulación de los espacios de estancia (E) comedor (C) y cocina (K)

Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.



Los espacios destinados dentro de la vivienda a lavado y secado de ropa, podrán ser sustituidos por un espacio común del inmueble específico para el lavado y/o tendido de ropa que deberá figurar como espacio vinculado a la vivienda indivisible en la escritura pública.

Las dimensiones mínimas de los espacios de circulación en el interior de las viviendas se regularán según lo dispuesto en el Anejo I 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.

### **6.7 Condiciones de equipamiento e instalaciones.**

Toda vivienda contará al menos con los siguientes equipos:

- Espacio para almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA).
- Espacio para almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.
- El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.
- En la cocina, existirá espacio para un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico. En la vivienda existirá un espacio específico para lavadora.
- Espacios para almacenar cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en la vivienda conforme a la normativa vigente.
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.
- Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos, lavaderos, lavadoras y lavavajillas.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo.
- Red interior para servicios de telecomunicación y gestión.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes para el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- Red de acondicionamiento ambiental capaz de garantizar 20º de temperatura en el interior de la vivienda.

### **6.8 Condiciones de salubridad.**

Para satisfacer esta condición la vivienda será proyectada y construida de forma que posea una salubridad ambiental adecuada según se especifica en el CTE DB-HS Salubridad y cuente con cuantos servicios sean necesarios para garantizar las condiciones ambientales exigidas.

La vivienda se desarrollará en plantas que presenten al menos el 51% de la superficie de su fachada sobre la rasante del terreno, tomando como altura de fachada la altura interior libre entre suelo y techo acabados de la planta.



Los espacios compartimentados o habitaciones, con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos de iluminación al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie acristalada de los huecos al exterior no será inferior al diez por ciento, 10%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada. Las condiciones de ventilación se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en la sección HS3 del DB HS del CTE o disposición técnica que lo modifique.

Si los huecos al exterior se encuentran protegidos por una terraza cubierta o galería y la profundidad de ésta en perpendicular a la fachada es superior a los 2,00 m., la superficie de los huecos al exterior no será inferior al dieciséis por ciento, 16%, del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos.

### 6.9 Otras condiciones.

En las viviendas situadas en plantas bajas o semisótanos cuyo coeficiente sobrerasante definido en el apartado 2.4.a sea superior a 0,70 se cumplirán además de las condiciones de habitabilidad recogidas en los apartados 6.1 a 6.8 de este anejo, las siguientes condiciones:

- El alféizar de las ventanas respecto a la rasante exterior tendrá una altura mínima de 1,50 metros o, la vivienda deberá disponer de un espacio privativo protegido de vistas a una distancia mayor de 1,50 m. respecto del plano de la ventana.
- Además de lo señalado en el DB HS del Código Técnico de la Edificación, los cerramientos en contacto con el terreno deberán de disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior de las viviendas.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso, a la Ley de Propiedad horizontal, al Libro del Edificio y al Manual de Uso y Funcionamiento de la vivienda.

Se realizarán todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad exigibles.

Deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su vivienda sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás vecinos.

Deberá usar los contenedores para cada una de las cinco fracciones de los residuos ordinarios generados en ella, y cuidar de su vaciado periódico.

La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de la tabla siguiente:

Nº personas del programa	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Superficie útil mínima en m2	35	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

Las viviendas resultantes de la división de otra en dos o más viviendas, cumplirán las condiciones de salubridad del apartado 6.8 y del apartado 5.2 en el caso de disponerse de piezas que den a patio.



## **7. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

### **7.1 Condiciones del edificio.**

#### **7.1.a. Emplazamientos existentes.**

Los edificios deberán cumplir la Normativa vigente de ámbito estatal y autonómico, de tal manera que se proporcione a los usuarios un itinerario accesible al mismo.

Todo edificio de viviendas existente 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.

#### **7.1.b. Condiciones de seguridad.**

Se asegurará que el edificio tiene un comportamiento adecuado frente a las acciones previsibles a las que pueda estar sometido durante su uso previsto, es decir, asegurar resistencia, estabilidad y aptitud al servicio, frente a situaciones normales, situación de incendio y demás acciones previstas.

Se verificarán las condiciones generales del anexo III del Decreto 317-2002, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, que debe reunir una edificación para que resulte adecuada estructural y constructivamente.

Los equipos e instalaciones presentes en el edificio deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica en cuanto a estanqueidad y funcionalidad.

Para satisfacer estas condiciones el edificio será objeto de un mantenimiento, que deberá ser documentado en el Libro del Edificio en caso de que exista obligatoriedad, de forma que posea una seguridad adecuada según se especifica en la Normativa vigente. Su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable, y en el plazo de un año después de la Inspección Técnica del Edificio deberá contar con un Plan de Mantenimiento del Edificio.

#### **7.1.c. Condiciones de salubridad.**

Se asegurará que los espacios comunes del edificio no afecten a los usuarios en condiciones normales de utilización, ni les produzcan molestias o enfermedades, así como que no exista riesgo de que el edificio se deteriore y de que deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

Para satisfacer esta condición el edificio será objeto de un mantenimiento que deberá ser documentado, de forma que posea una salubridad adecuada según se especifica en el presente documento, y su cumplimiento se podrá justificar mediante una Inspección Técnica del Edificio con dictamen favorable. En todo caso los acabados de las zonas comunes no generarán polvo ni humedades.

Las viviendas situadas en planta baja que tengan cerramientos en contacto con el terreno deberán de disponer de una cámara de aire que los separe convenientemente del acabado interior. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización y aislamiento térmico que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

#### **7.1.d. Condiciones medioambientales.**

Cuando tengan lugar obras de rehabilitación para su mantenimiento, éstas se llevarán a cabo de modo que los edificios satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente, sin comprometer los recursos y posibilidades de futuras generaciones. De esta forma se fomentará que los edificios sean eficientes en relación al uso de recursos, en particular en lo referente al consumo de energía, materiales y agua, favoreciendo el uso de energías renovables, necesitando poca energía exterior para su adecuado funcionamiento, haciendo un uso adecuado de la lluvia y de las aguas subterráneas y gestionando adecuadamente las aguas residuales, utilizando materiales respetuosos



con el medio ambiente que puedan ser fácilmente reciclados o reutilizados (generación de residuos) y que no contengan productos peligrosos y o no puedan ser depositados con seguridad.

#### **7.1.e. Accesibilidad a las viviendas.**

Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior en las condiciones del apartado 7.1.a, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin. Este espacio contará con una altura libre mínima de 2,20 metros medida en cualquiera de sus puntos, tanto en pasillos, escaleras, rellanos o descansillos. Se admite excepcionalmente una altura libre mínima de 1,90 metros debajo de elementos estructurales.

Únicamente se podrá acceder a través de locales destinados a otros usos en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales, desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

#### **7.1.f. Condiciones espaciales en edificios existentes.**

Se asegurará que el edificio facilita el acceso a su interior y la circulación por sus elementos comunes en todas sus plantas por todas las personas y sus bienes muebles de dimensiones 0,60x0,60x2,00 metros.

En el caso de que los dormitorios o salas de estar sean iluminados por patios, las luces rectas mínimas serán de 2 m. Si son iluminados a través de pared medianera con predio ajeno, deberán contar con derechos consolidados de luces y vistas.

#### **7.1.g. Condiciones de equipamiento en edificios existentes.**

Todo edificio existente de viviendas contará al menos con:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos de cada vivienda.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a las viviendas. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas ó soluciones alternativas en su caso.
- Red interior de desagüe saneamiento de aguas fecales y pluviales.

#### **7.1.h. Condiciones de uso para propietarios y usuarios.**

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de un edificio estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

### **7.2 Condiciones de seguridad en viviendas existentes.**

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

Las carpinterías exteriores serán practicables o existirá un acceso seguro para su mantenimiento y limpieza.

Cuando existan desniveles superiores a cincuenta y cinco centímetros se deberá colocar un elemento de protección, antepecho o defensa de al menos noventa centímetros de altura.



### 7.3 Condiciones de salubridad en viviendas existentes.

En la vivienda no existirán humedades de infiltración o condensación, será estanca ante las aguas pluviales, y su suelo deberá estar completamente pavimentado.

Los espacios compartimentados o habitaciones con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior o a patio. En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al cinco por ciento, 5% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Se considerarán luces directas las obtenidas a través de galerías acristaladas en un porcentaje superior al 60%.

En las habitaciones se permitirá la iluminación natural a través de otra habitación iluminada por huecos al exterior, si la suma de las superficies útiles de las habitaciones sin iluminación directa desde el exterior no supera el 40% de la superficie útil de la vivienda.

Será practicable para ventilación una superficie no inferior a la superficie mínima de iluminación indicada. Los baños, los aseos y las cocinas no podrán ventilar a través de otros recintos compartimentados o estancias, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, deberán estar dotados de un sistema de ventilación mecánica. Entre el recinto donde se ubique el inodoro y los recintos de cocina, comedor o estar será preciso atravesar dos puertas interiores de la vivienda.

### 7.4 Condiciones de ecoeficiencia en viviendas existentes.

Las obras de rehabilitación se llevarán a cabo de modo que las viviendas satisfagan de forma equilibrada las necesidades del usuario y el medioambiente.

Para satisfacer esta condición, la vivienda será rehabilitada de forma que se fomente la reducción del consumo de recursos energéticos, permita un mayor ahorro de energía y favorezca un consumo racional del agua. El objetivo es una vivienda que contribuya además a la reducción de la contaminación, ya que no emplea productos tóxicos y disminuye la producción de residuos, mediante estrategias para lograr la eficiencia energética, favorecer el reciclaje (aguas de lluvia, aguas grises, etc.) y la construcción limpia.

### 7.5 Condiciones de accesibilidad en viviendas existentes.

En las viviendas existentes el hueco de paso libre de la puerta de acceso al interior de la vivienda tendrá una anchura mínima de 0,80 m. y la distancia mínima entre paramentos en el interior de la vivienda será como mínimo de 0,70 m

La anchura útil mínima de una escalera interior de la vivienda será de 0,70 m.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

### 7.6 Condiciones espaciales en viviendas existentes.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30,00 m<sup>2</sup>. La altura libre mínima será de 2,20 m. entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda por lo menos en el 75% de la superficie útil computable, con un mínimo de 1,50 m.

Toda vivienda existente estará compuesta como mínimo por un espacio para estar y comer, un espacio para dormir, un recinto compartimentado para baño y un equipo de cocina. Además deberá permitir la instalación de un equipo de lavado de ropa.

Toda vivienda compartimentada dispondrá de al menos un espacio para dormir de 10 m<sup>2</sup>.



En el caso de que el espacio para cocinar y el espacio para estar y comer constituyan una sola estancia, la superficie útil mínima de ésta será de 17 m<sup>2</sup>.

### 7.7 Condiciones de equipamiento en viviendas existentes.

Toda vivienda existente contará al menos con los siguientes equipos:

- Espacio de almacenamiento general de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA), y espacio de almacenamiento personal de 1,00x0,60x2,20 metros (LxFxA) por cada usuario de la vivienda.
- El recinto de baño dispondrá como mínimo de bañera o ducha, inodoro con cierre hidráulico y lavabo.
- En la vivienda, existirá un equipo mínimo compuesto por fregadero y módulos para cocina, horno, frigorífico y lavadora.
- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios.
- Red interior para suministro de agua caliente sanitaria con sistema de calentamiento individual o colectivo, a los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse bote sifónico registrable, antes de su acometida a las bajantes, en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas. Se admitirá el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y cumpla técnicamente con la normativa específica que las regule.

### 7.8 Condiciones de uso para propietarios y usuarios de vivienda existente.

El uso, disfrute, mantenimiento y conservación de una vivienda ubicada en un edificio de vivienda colectiva estará sometido a los criterios del buen uso y a la Ley de Propiedad horizontal.

La sobreocupación de la vivienda constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de la tabla siguiente:

Nº personas del programa	2	3	4	5	6	7	8	9	N
Superficie útil mínima en m2	30	36	40	48	56	64	72	80	8+8N

## 8. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

### 8.1 Legislación sectorial aplicable.

En edificios industriales se considerará el ámbito de aplicación específico de cada Documento Básico del CTE, el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales y la aplicación de la legislación sectorial que corresponda a cada tipo de uso industrial.

### 8.2 Otras condiciones.

- 8.3.a. El edificio será hidro-eficiente y dispondrá de instalaciones para la reutilización de aguas grises y el aprovechamiento de aguas pluviales.



8.3.b. El uso industrial contenido cumplirá lo dispuesto en la Legislación Medioambiental que sea de aplicación y se adoptarán en el edificio medidas complementarias destinadas a la reducción del consumo energético y a la reducción de las emisiones de dióxido de carbono. y la legislación sectorial correspondiente.





## 9. REQUISITOS MÍNIMOS PARA SOLICITAR LICENCIA

### 9.1 Documentación necesaria para la solicitud de licencias.

Los requisitos mínimos para la obtención de cada tipo de licencia se especifican en la tabla que se detalla a continuación:

TIPOS DE LICENCIA	REQUISITOS MÍNIMOS						
	Instancia	Autorizaciones	Documentación gráfica y escrita del estado actual.	Proyecto (5)	Presupuesto	Fotografías	Avales
Obras de nueva planta o ampliaciones.	SI	EN SU CASO	NO (1)	SI	NO	NO	EN SU CASO
Obras de rehabilitación, modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan a la modificación del aspecto exterior.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan a la disposición interior de los edificios.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Obras de rehabilitación, que afectan al arreglo de cubiertas.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Demolición de edificios y construcciones.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	EN SU CASO
Instalación de marquesinas, toldos, placas y anuncios.	SI	EN SU CASO	SI	NO (2)	SI	SI	NO
Instalación de grúas para la edificación.	SI	EN SU CASO	NO	SI	NO	NO	EN SU CASO
Primera ocupación de los edificios, habitabilidad.	SI	EN SU CASO	NO	SI (3)	NO	SI	NO
Apertura de locales para actividades	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO
División, parcelación o segregación de terrenos, fincas, inmuebles,...	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	NO	NO
Ocupación de la vía pública.	SI	EN SU CASO	SI	NO (4)	SI	SI	SI
Cambios de usos de la edificación.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Movimientos de tierra, rellenos, escombreras, vertederos,...	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
La tala de árboles y vegetación arbustiva.	SI	EN SU CASO	NO	NO	SI	NO	NO
El cerramiento de fincas, muros y vallados.	SI	EN SU CASO	SI	SI	NO	SI	NO
Uso de la red viaria y caminos municipales	SI	EN SU CASO	SI	NO	NO	SI	SI

- (1) Será necesario en el caso de ampliaciones
- (2) Salvo que afecten a la estructura portante. Deberá documentarse gráficamente la obra pretendida
- (3) Se presentará el proyecto de fin de obra, con las modificaciones habidas en su construcción y la escritura de declaración de obra nueva.
- (4) Se presentará documentación gráfica y escrita de la zona a ocupar
- (5) Proyecto básico y justificación del cumplimiento de la normativa básica



## 9.2 Documentación a incluir en los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación que se redacten, además de la documentación técnica que les sea exigible en función de su objeto y de la legislación y Normativa Técnica aplicable incluirán la siguiente documentación:

En la memoria del proyecto se realizará una mención explícita del tipo de intervención prevista, según la clasificación establecida en el D317/2002.

En la memoria y en los planos de los proyectos técnicos se indicarán las superficies útiles y construidas en forma de tabla. Para las superficies útiles se desglosarán los diferentes tipos de recintos según su uso. Se indicarán las superficies totales útiles y construidas por vivienda o local, por elementos comunes, por planta del edificio y por el total del edificio.

En los planos de alzado y sección se acotará la altura del edificio según los puntos de referencia indicados en este anejo.

Se incluirá en la memoria del proyecto un apartado de justificación urbanística que como mínimo deberá hacer constar:

- La edificabilidad física y la edificabilidad urbanística.
- El plan de ordenación estructural y en su caso el instrumento de ordenación pormenorizada que ordena la edificación objeto del proyecto.

En la documentación del proyecto técnico de edificios de vivienda, se incorporará un plano de distribución de las viviendas donde se refleje el cumplimiento de las medidas y superficies mínimas de los recintos que la componen, e incorpore el mobiliario y equipamiento a escala.

En la memoria del Proyecto en sus diferentes fases, básico, de ejecución y documentación final de obra, se justificará el cumplimiento de las exigencias básicas de habitabilidad incluidas en este anejo.