

PREÁMBULO

La tercera década del siglo XXI ha acumulado en apenas dos años sendos acontecimientos globales en los que la vivienda ha jugado un papel protagonista. Bien por necesidad, bien por conveniencia, ambos marcarán sin duda el rumbo a medio plazo.

Durante la crisis sanitaria de la covid-19 todas las personas pudimos hacer experiencia de la necesidad de disponer de un cobijo. Esta, por encima de otras consideraciones, fue la más rotunda conclusión de los múltiples estudios que durante aquellos meses se pudieron dar. En segundo término, para aquellas personas que sí disponían de un cobijo garantizado, se hizo más patente que nunca la importancia que tiene, no solo el acceso a la vivienda - derecho fundamental y condición indispensable para ejercer otros con garantías-, sino sus prestaciones y, muy particularmente, su capacidad para adaptarse a los cambios sobreenvenidos.

El segundo acontecimiento, la guerra en Ucrania, aceleró la escasez y crisis energética que la comunidad científica venía anticipando décadas atrás. Este hecho, pese a su indudable carácter coyuntural, obliga a asumir con urgencia cambios estructurales en la manera de concebir la vivienda y su uso. La sostenibilidad económica, ecológica y social del parque construido de viviendas ha de estar garantizada y deben implementarse las necesarias medidas para que la transición hacia ese escenario sea lo más rápida y equitativa posible.

Ambos acontecimientos señalan, por otra parte, una deficiencia esencial: la inadecuación de las viviendas donde habita la gran mayoría de las personas a las actuales condiciones sociales y materiales.

Todo lo anterior muestra con claridad que esta inadecuación no es meramente una disfuncionalidad, sino que intensifica las desigualdades sociales ya existentes: aquellas personas más vulnerables habitan viviendas de peores condiciones, lo que afecta no solo a su calidad de vida, sino también y con frecuencia a su salud, a la conciliación de la vida laboral y familiar, a la dignidad de las actividades de la vida cotidiana, etc. En suma, la inadecuación de las viviendas reviste un carácter de injusticia social que ha de revertirse. Y, en este contexto, la normativa de calidad y diseño cobra una importancia merecida. Se trata, en efecto, de una normativa que marca un umbral común para todas las personas, de ahí su carácter igualitarista, y común a todas las iniciativas en el ámbito de la vivienda, de ahí su capacidad transformadora.

Asimismo, su tendencia igualitarista y transformadora reviste, no obstante, un riesgo que ha de ponderarse en esta norma. Por una parte, la reivindicación de una vivienda digna para todas las personas es una máxima fuera de toda duda, pero en la medida en que una norma de diseño aspira a fijar cualidades específicas de aquello que cabe entender por «digno» se corre el riesgo de tender a criterios que limiten la diversidad de aspiraciones de la sociedad y la flexibilidad. El objetivo es atender a la totalidad de la población en su diversidad, definiendo una vivienda que satisfaga su adecuación a las necesidades de sus ocupantes a lo largo de su vida, dignifique toda actividad doméstica y asuma el compromiso de asequibilidad que garantice la preceptiva justicia social. Se trata, en definitiva, de una vía de acceso a la promesa de una mejor vivienda desde claves arquitectónicas comprometiéndose con la definición y proposición de nuevos modelos habitacionales, y atendiendo a las demandas y necesidades del momento, adelantándose incluso a las venideras.

En consecuencia, esta norma responde a una serie de retos transversales, insuficientemente atendidos en la actual legislación. El primero de ellos es poner el foco en mecanismos de adecuación del tejido construido existente dado que un futuro sostenible y respetuoso con la memoria exige reinterpretar los mecanismos de reutilización a todos los niveles. El segundo reto supone incorporar a la actual normativa criterios de regulación de la nueva tecnología doméstica con el fin de anticiparse a su imparable avance en un marco que potencie sus indudables cualidades positivas y frene sus ya constatables perjuicios sociales. El tercer reto supone lograr que la vivienda deje de entenderse como el terreno aislado de la realización de la individualidad. La vivienda ha de socializarse con el fin de ser un motor, una vez más, de cambio. Por último, todo ello resultaría inerte sin afrontar decididamente el mayor de los retos a los que nuestra sociedad se enfrenta: la vivienda ha de ser sostenible, tanto en un sentido social, como económico y medioambiental.

Para ello, la Generalitat cuenta con competencias en materia de vivienda y defensa de las personas consumidoras y usuarias al amparo del Estatuto de Autonomía, y también, en virtud de las transferencias, en materia de regulación y control de la calidad de edificación y del patrimonio arquitectónico.

El presente Decreto se aprueba, por tanto, al amparo de lo establecido en los artículos 49.1.9.^a y 49.3.12.^a del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana y en desarrollo de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación (en adelante LOFCE), según lo dispuesto en los artículos 5 y 12 y la disposición final segunda.

Concretamente, tanto la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (en adelante LOE), como el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), aprobado por el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo como normativa básica estatal, así como la ya referida LOFCE, establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio, del que forman parte esencial los requisitos básicos de calidad, relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, orientados a la satisfacción de las necesidades de las personas usuarias.

En desarrollo de la citada legislación, el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, regulaba las exigencias básicas de calidad que debían cumplir los edificios de vivienda, para satisfacer los requisitos básicos que estaban fuera del ámbito del citado CTE.

A lo largo de los últimos años, la aplicación y modificación del CTE y los documentos básicos de seguridad estructural (DB SE), seguridad en caso de incendio (DB SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA), ahorro de energía (DB HE), protección frente al ruido (DB HR) y salubridad (DB HS), ha reforzado la conveniencia de la revisión de las normas de desarrollo autonómicas, para adecuarlas y armonizarlas con la reglamentación de ámbito estatal.

La presente disposición se adapta, asimismo, a aspectos regulados en normativa de mayor rango como la Ley 6/2011, de 1 de abril, de movilidad de la Comunitat Valenciana, en lo referente al estacionamiento de bicicletas, el Decreto ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica, en cuanto a la instalación de energías renovables y el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. Además, en lo que respecta al ámbito de la accesibilidad universal en la edificación, la norma se adecúa a lo regulado en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos y especifica ciertos parámetros para el uso residencial vivienda.

Finalmente, asume como principios inspiradores los regulados en el artículo 9 de la recientemente aprobada Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana.

Por todo ello, el presente decreto se adecúa al principio de necesidad pues debido al desarrollo normativo habido en los últimos años, se precisa la aprobación de un nuevo reglamento que armonice términos y parámetros con lo dispuesto en la normativa autonómica y estatal mencionada. Responde además al principio de eficacia en tanto que se trata de un instrumento adecuado para garantizar los objetivos que persigue, tales como el fomento de la rehabilitación del parque edificado residencial, con la revisión de los criterios de las intervenciones en edificios existentes y precisión de las exigencias básicas que satisfagan los requisitos de la edificación para al uso residencial vivienda con arreglo a unas condiciones de diseño y calidad que aseguren el cumplimiento de estas. Asimismo, da respuesta a las nuevas necesidades y formas de vida de las personas, con la regulación de la vivienda colaborativa y la posibilidad de adoptar soluciones alternativas y edificios experimentales, entre otros.

En su redacción se han seguido, asimismo, el principio de proporcionalidad, comprendiendo la regulación imprescindible para el desarrollo de los fundamentos recogidos en la LOE y la LOFCE sin imponer medidas restrictivas de derechos ni obligaciones excesivas a las personas destinatarias.

Con el fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, el contenido de este decreto es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, estableciendo una regulación acorde con la normativa básica y la de rango superior para crear un instrumento jurídico de carácter estable y clarificador.

Igualmente se ha tenido en consideración al principio de eficiencia, evitando cargas administrativas innecesarias o accesorias, clarificando procedimientos y racionalizando con ello la gestión de los recursos públicos.

A los efectos de la aplicación del principio de transparencia y buena regulación, se han definido claramente y justificado los objetivos de este Decreto en este preámbulo y se ha posibilitado la participación activa de las personas y las entidades destinatarias en su elaboración, con la constitución de una comisión de profesionales, la organización de mesas sectoriales y a través de los correspondientes trámites de consulta pública y de información pública mediante publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana. Además, en su tramitación se han recabado los informes preceptivos tanto de la Abogacía de la Generalitat como los de impacto normativo que resultan de aplicación por la legislación sectorial y se ha tomado en consideración la perspectiva de género.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 26 de mayo de 2023,

DECRETO

TÍTULO PRELIMINAR

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de diseño y calidad que deben cumplir las viviendas ubicadas en la Comunitat Valenciana, así como los edificios de uso principal residencial vivienda que las albergan (en adelante edificios de vivienda), para garantizar que sean dignas y adecuadas.

2. A tal efecto, se establecen las exigencias básicas para satisfacer los requisitos de la edificación particularizados para el uso residencial vivienda, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.

3. El cumplimiento, según proceda, de las condiciones de diseño y calidad contenidas en los títulos I, II y III será considerado suficiente para la satisfacción de las exigencias planteadas en el presente título.

4. Para la mejor consecución de los principios de esta norma se incluye en el anexo de este decreto un conjunto de recomendaciones para proyectos de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Este decreto se aplicará a todas las viviendas y edificios de vivienda en el ámbito de la Comunitat Valenciana. Se incluyen los edificios de vivienda colaborativa contemplados en la Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya (en adelante Ley 3/2023). En estos últimos se aplicará lo regulado en esta norma para vivienda, con las particularidades que se recogen expresamente para este tipo residencial en los artículos 9, 12, 45, y 60.

2. En el caso de que las viviendas se ubiquen en edificios cuyo uso principal no sea residencial vivienda, se aplicará también a los elementos comunes vinculados a estas.

3. Los edificios de uso principal residencial público, destinados a proporcionar alojamiento temporal, regentados por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes, incluidos los bloques de apartamentos turísticos, residencias, hoteles, hostales, pensiones, o análogos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

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

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

Su regulación se recoge en el título I. Se considera infravivienda aquella vivienda que no cumpla con lo determinado en el título I, lo que puede dar lugar a su declaración como inhabitable, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya.

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

Su regulación se recoge en el título II.

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

Su regulación se recoge en el título III.

Artículo 3. Definiciones y terminología.

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

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

b) Altura de patio (H): distancia vertical entre el plano superior del pavimento de la planta inferior de uso vivienda con iluminación por el patio y la cota más elevada de los paramentos que conforman el perímetro del patio,

incluidas las edificaciones colindantes. En caso de que las edificaciones colindantes se encuentren fuera de ordenación, se tomará como referencia la máxima altura permitida por el planeamiento vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.º El 80% de la superficie de su cerramiento exterior.

2.º La suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que recaen al mismo.

i) Hueco exterior: elemento transparente de la envolvente térmica del edificio recayente a vía pública, patio o espacio libre de parcela; comprende las ventanas, los lucernarios (huecos de cubierta) y las puertas acristaladas.

j) Perímetro de fachada: el que resulta de la suma de las longitudes de cada una de las fachadas que recaigan a vía pública, patio o espacio libre de parcela y que sean aptas para cumplir las condiciones exigidas de ventilación e iluminación.

k) Recinto en segundas luces: recinto que recibe iluminación y ventilación natural a través de un hueco abierto a otro recinto que dispone de huecos exteriores.

l) Superficie construida: superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos con el exterior y, en su caso, por los ejes de sus medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100. No se computarán como superficie construida los espacios de altura libre inferior a 1,50 metros.

m) Superficie útil: superficie comprendida en el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos. Queda excluida la superficie ocupada en planta por las particiones interiores, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm². No se computarán como superficie útil los espacios de altura libre inferior a 1,50 metros.

n) Superficie útil exterior: suma de la superficie útil de todos los espacios exteriores de la vivienda o de los elementos comunes del edificio, incluyendo los espacios intermedios con el exterior. Se computarán al 100 por 100 de su superficie pisable.

o) Superficie útil interior: suma de la superficie útil de todos los espacios interiores de la vivienda o, de los espacios comunes del edificio.

p) Ventilación natural: ventilación en la que la renovación del aire se produce exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de presiones entre el punto de entrada y de salida.

q) Vivienda: edificio o parte de un edificio, de carácter privativo destinado a alojamiento permanente.

r) Vivienda productiva: vivienda que incorpora un espacio contiguo o adyacente, comunicado y vinculado registralmente que permite a las personas usuarias desarrollar una actividad profesional de tipo terciario conforme a la normativa que resulte de aplicación.

Artículo 4. Principios de las normas de diseño y calidad.

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

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

Artículo 5. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención.

1. Los organismos o las corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de los proyectos, así como en la concesión de las pertinentes autorizaciones municipales, considerarán y verificarán dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, la adecuación de los proyectos y documentos técnicos a las prescripciones de este decreto.

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

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

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

b) Los ayuntamientos deberán remitir a la dirección general competente en materia de calidad en la edificación cada expediente de exención que se autorice para edificios de nueva construcción, en el mismo momento en que se notifique a la persona interesada la resolución estimatoria, y que incluirá:

- 1.º La solicitud de exención junto con la documentación que la acompaña.
- 2.º La resolución emitida por el ayuntamiento.

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

Artículo 6. Soluciones alternativas y edificios experimentales.

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

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

b) La mencionada autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de edificación o título habilitante equivalente, y se deberá justificar el cumplimiento de las referidas exigencias básicas. Para ello, se especificarán las condiciones de los títulos I, II o III a las que se propone dar un cumplimiento prestacional, con indicación de los motivos por los que se considera justificada la adopción de soluciones alternativas.

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

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

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

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

5. Cuando en una vivienda se haya autorizado alguna solución alternativa a la aplicación de las condiciones de diseño y calidad de los títulos I, II o III en virtud de este artículo, deberá quedar constancia expresa en la licencia municipal de edificación, indicando la resolución de autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales.

Artículo 7. Comisión de seguimiento.

1. Con el objetivo de coordinar y mejorar la aplicación de este decreto se constituye una comisión de seguimiento que será un órgano colegiado de la conselleria competente en materia de calidad en la edificación, y cuyo funcionamiento se regirá por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público o norma que la sustituya.

2. A la comisión de seguimiento le competarán las siguientes funciones:

- a) Realizar el seguimiento referente a la aplicación de la normativa contenida en el presente decreto.
- b) Establecer criterios de aplicación y demás orientaciones que se considere oportuno.
- c) Formular propuestas para mejorar su aplicación práctica.
- d) Emitir propuesta previa a la resolución de autorización de soluciones alternativas y edificios experimentales.

3. La comisión de seguimiento tendrá la siguiente composición que respetará el principio de presencia equilibrada entre mujeres y hombres:

- a) Presidencia: la persona titular de la dirección general competente en materia calidad en la edificación.
- b) Secretaría: una persona funcionaria de la dirección general competente en materia de calidad en la edificación que se designe para este cometido.
- c) Vocales:

1.º Dos miembros de la dirección general competente en materia de calidad en la edificación.

2.º Un miembro de la conselleria competente en materia de vivienda.

3.º Un miembro de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo de la Comunitat Valenciana.

4.º Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

5.º Un miembro del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.

6.º Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

7.º Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.

8.º Un miembro del Instituto Valenciano de la Edificación.

9.º Un miembro de la Confederación Española de Personas con Discapacidad Física y Orgánica de la Comunitat Valenciana.

10.º Un miembro en representación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTULO II

Exigencias de funcionalidad

SECCIÓN 1.ª UTILIZACIÓN O ADECUACIÓN AL USO

Artículo 8. *Exigencias de utilización o adecuación al uso.*

1. Las viviendas y edificios de vivienda deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo del proyecto de vida de las personas que las habitan.

2. La vivienda es el espacio en el que se desarrollan fundamentalmente actividades de cuidado, entendiéndose por tales aquellas necesarias para el sostenimiento del hogar y de la vida de las personas. Por ello, la disposición de sus espacios, instalaciones y equipamiento, así como sus dimensiones, facilitarán la realización de estas actividades.

3. Asimismo, los espacios de la vivienda deberán ser aptos y conformes a los usos que en los mismos se desarrollen, pudiendo existir la posibilidad de compartimentación entre ellos. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes usos básicos:

- a) Relación y ocio, actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social.
- b) Ingestión de alimentos, pudiendo realizarse simultáneamente por el conjunto de personas usuarias.
- c) Preparación de alimentos, así como su almacenaje, conservación y limpieza de los utensilios empleados.
- d) Limpieza de las cosas, que incluye el lavado, secado y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable.
- e) Descanso, permitiendo el dormir simultáneo de todos sus ocupantes.
- f) Higiene personal, que incluye los usos de aseo personal y evacuación fisiológica. El espacio que albergue este último deberá estar diferenciado y compartimentado.
- g) Formación y trabajo, como el estudio y el teletrabajo.
- h) Relación con el ambiente exterior, que permite el vínculo de las personas usuarias con el entorno y el disfrute al aire libre. Este uso podrá realizarse en la vivienda o en los espacios comunes del edificio.

4. En los títulos I, II y III se expresan las condiciones cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 9. *Espacios básicos de la vivienda.*

1. Se consideran espacios básicos los que contienen los usos a los que se refiere el artículo anterior. Según su compartimentación, se podrán corresponder con recintos o zonas de la vivienda. Su denominación se establece en la siguiente tabla:

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

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

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

Artículo 10. *Disposición y dimensiones de los espacios básicos de la vivienda.*

La disposición de los espacios básicos de la vivienda deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

1. La relación y la comunicación entre los espacios básicos será adecuada a su uso, facilitando las tareas del cuidado, impidiendo la coincidencia de usos no compatibles. Se consideran usos no compatibles el de evacuación fisiológica con otras zonas que no sean de higiene personal o lavado de ropa.

2. Los recintos o zonas que albergan espacios básicos dispondrán de una superficie suficiente para el número de personas usuarias y dimensiones lineales adecuadas para la realización de los usos básicos correspondientes.

3. Los espacios destinados a evacuación fisiológica se ubicarán en recintos compartimentados, pudiendo albergar estos el espacio de aseo personal y lavado de ropa. No podrán servir de paso obligado al resto de piezas que integren la vivienda.

4. La relación de los espacios interiores del edificio con el exterior proporcionará espacios saludables con calidad ambiental. Se considera que los espacios de estar, comedor, cocina y dormitorio han de disponer de huecos exteriores del edificio, practicables y con la superficie y posición que permitan la percepción visual del exterior, además de la iluminación y ventilación natural.

5. Además, la vivienda de nueva construcción dispondrá de acceso a espacios exteriores que favorezcan la estancia de las personas, tales como terrazas y balcones. Los espacios exteriores formarán parte de la vivienda, o bien podrán situarse en zonas comunes, tales como cubiertas del edificio y espacios libres de la parcela.

Artículo 11. Sobreocupación.

1. Con el fin de garantizar la función social de la vivienda, su superficie total será adecuada al número de ocupantes que residen en ella con carácter permanente, evitando situaciones de sobreocupación por explotación económica de conformidad con la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya.

2. El número máximo de ocupantes por vivienda, a los efectos de considerar si la vivienda está sobreocupada, será el mayor de los obtenidos por los siguientes criterios:

- a) El fijado en los artículos 27.4 y 54.4, según corresponda.
- b) 10 m² de superficie útil de la vivienda por persona.

Artículo 12. Espacios básicos del edificio.

1. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de los usos básicos que le son propios como residencial vivienda.

2. Para este fin, los edificios dispondrán de los espacios y locales, ya sean de uso privativo, o bien comunitario, adecuados a la actividad o función que se prevea desarrollar en ellos y de manera que se eviten interferencias que se puedan dar entre los diversos usos.

3. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes espacios básicos:

a) Espacios de circulación: los accesos y las circulaciones horizontales y verticales, facilitarán su utilización y accesibilidad, y estarán suficientemente dimensionados, según el número de personas usuarias del edificio para permitir su acceso y evacuación, además de permitir acceso de mobiliario o enseres. Asimismo, se identificarán claramente los elementos y recorridos previstos, en especial, para casos de emergencia. Dispondrán de iluminación y se facilitará la visibilidad de los espacios, así como de las medidas necesarias para garantizar la seguridad real y percibida.

b) Espacios exteriores: las terrazas y otros espacios exteriores del edificio han de proporcionar salud y bienestar a las personas ocupantes, para ello, tendrán las dimensiones adecuadas a su uso específico y facilitarán la permanencia en la vivienda en periodos prolongados en el tiempo.

c) Patios del edificio: los patios contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones mínimas de iluminación natural y de calidad del aire interior de la vivienda, facilitando su acceso para el uso comunitario.

d) Aparcamientos: los aparcamientos de vehículos a motor estarán situados en locales independientes del resto de usos del edificio o en espacios exteriores de la parcela. Sus dimensiones serán suficientes para permitir el fácil acceso, maniobra y salida de vehículos. Dispondrán de un itinerario peatonal que comunique con los espacios interiores de circulación del edificio, y tendrán comunicación directa con el exterior en los casos regulados reglamentariamente.

e) Locales: los espacios, ya sean comunes como locales de instalaciones, limpieza o almacenamiento, o bien privados, como locales comerciales, trasteros u otros, estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

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

SECCIÓN 2.ª ACCESIBILIDAD

Artículo 13. *Exigencias de accesibilidad.*

Los edificios de vivienda deben estar diseñados para todas las personas, y para ello han de concebirse, proyectarse, construirse, mantenerse, utilizarse y en su caso, rehabilitarse siguiendo criterios de accesibilidad universal, en los términos y condiciones previstas en el Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, que actualiza y armoniza la normativa de desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, o norma que lo sustituya (en adelante Decreto 65/2019).

SECCIÓN 3.ª DOTACIÓN

Artículo 14. *Exigencias de dotación.*

1. Los edificios de vivienda deberán disponer de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de los usos básicos y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

2. En toda vivienda existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Equipamiento

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

2.º Solución arquitectónica que permita el secado de la ropa. En edificios de nueva construcción además será por medio de secado natural al ambiente exterior, protegida de las vistas desde la vía pública.

3.º Aparatos sanitarios y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento, ubicados en los correspondientes espacios básicos.

b) Instalaciones

1.º Suministro de agua fría y caliente para aparatos sanitarios y electrodomésticos.

2.º Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

3.º Sistema general de ventilación.

4.º Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y otros usos, priorizando el uso de energía renovable de autoconsumo.

5.º Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

c) Acabados superficiales

Las superficies interiores que delimiten los espacios dispondrán de los acabados adecuados a los usos que en ellos se desarrollen.

CAPÍTULO III

Exigencias de seguridad y habitabilidad

Artículo 15. Exigencias de seguridad.

1. Las viviendas y los edificios que las contienen deberán conformar una construcción estable, con condiciones de seguridad adecuadas para la residencia permanente de personas.
2. Las exigencias de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización y accesibilidad vienen reguladas en el CTE y demás normativa de aplicación.
3. Todos los espacios comunes, incluidos zaguán y escaleras, serán proyectados y ejecutados con una configuración espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad. Para ello, su configuración espacial será clara y regular, y contarán con iluminación adecuada, así como los dispositivos necesarios para garantizar la correcta visibilidad de los espacios y evitar el acceso indebido al edificio.

Artículo 16. Exigencias de habitabilidad.

1. Con el fin de garantizar el bienestar de las personas y la protección al medio ambiente, las viviendas y edificios que las contienen han de concebirse, proyectarse, construirse, mantenerse, utilizarse y en su caso, rehabilitarse según lo dispuesto en el CTE y demás normativa de aplicación en cuanto a las exigencias de salubridad, exigencias de ahorro de energía y exigencias de protección frente al ruido.
2. Las exigencias de habitabilidad no desarrolladas por el citado Código se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 17. Iluminación.

1. La iluminación en la vivienda y en el edificio de vivienda deberá ser natural, favoreciendo el soleamiento en los espacios durante el mayor tiempo posible, pudiendo prescindir de la iluminación natural en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.
2. Las escaleras de uso general dispondrán preferentemente de iluminación natural, con las modalidades y condiciones que se prescriben en los siguientes Títulos y otras normativas de aplicación.
3. La iluminación artificial deberá existir, en todo caso, como apoyo a la iluminación natural, para poder realizar las actividades previstas de manera que favorezca la percepción de seguridad a cualquier hora del día. La iluminación artificial ha de ser energéticamente eficiente, para ello deberá instalarse de modo que permita su optimización y menor consumo.

Artículo 18. Ventilación.

1. En los edificios de vivienda se adoptarán las soluciones arquitectónicas o los dispositivos mecánicos que permitan una renovación periódica del aire interior, así como la extracción del aire viciado, humos procedentes de la combustión, gases densos u otros, favoreciendo la ventilación cruzada de las viviendas.
2. Todos los espacios habitables de las viviendas deberán contar con ventilación natural, pudiendo dispensarse esta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal. En los espacios para higiene personal podrá ser natural o forzada con los dispositivos necesarios para evitar el paso de aire entre distintas viviendas de un mismo edificio.
3. Los trasteros contarán con ventilación natural o artificial y cumplirán las condiciones establecidas en el CTE.

CAPÍTULO IV

Uso y mantenimiento del edificio

Artículo 19. Uso y mantenimiento del edificio.

1. Para prolongar la vida útil de los edificios y que estos sigan cumpliendo los requisitos de funcionalidad, habitabilidad y seguridad, las personas usuarias y propietarias de los edificios deberán usarlos de forma apropiada

y realizar los trabajos y las obras precisas para su conservación o mejora. Si se dispone de Libro del edificio se seguirán las disposiciones correspondientes.

2. Las intervenciones que se realicen en el edificio ya sean de reparación, reforma o rehabilitación, no alterarán el diseño original de las fachadas (revestimientos, carpinterías, etc.) salvo que cuente con las licencias y autorizaciones preceptivas.

3. En su caso, las unidades exteriores de equipos de generación de calor y frío se instalarán en las zonas de la vivienda o del edificio que establezca la normativa u ordenanza de aplicación y, en todo caso, estarán protegidas de vistas desde la vía pública.

TÍTULO I

Condiciones mínimas en los edificios existentes

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 20. *Generalidades.*

1. Los edificios de vivienda existentes deben haberse construido al amparo de las autorizaciones preceptivas en el momento de su ejecución y en ulteriores intervenciones, o en su caso deberán legalizarse conforme a la legislación urbanística de aplicación vigente. Además, se encontrarán en buen estado de uso y conservación, adecuándose a las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que se establecen en este título.

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

Artículo 21. *Supuestos de exención.*

El procedimiento de supuestos de exención previsto en el artículo 5 de este decreto, se podrá aplicar en las siguientes situaciones:

a) Viviendas y edificios de vivienda existentes que, aun no cumpliendo estrictamente alguno de los parámetros establecidos en este título, presenten valores alternativos de acuerdo con las exigencias básicas contenidas en el título Preliminar y, además, se encuentren en buen estado de uso, conservación, salubridad, higiene y seguridad.

b) Edificios de vivienda patrimonialmente protegidos o catalogados, cuando el cumplimiento de las condiciones establecidas en este título sea incompatible con el grado de protección del inmueble.

CAPÍTULO II

El edificio: elementos comunes

SECCIÓN 1.ª FUNCIONALIDAD

Artículo 22. *Circulaciones.*

Los espacios de circulación del edificio contarán con una anchura libre de paso y altura libre suficientes para permitir el desplazamiento de sus ocupantes.

Artículo 23. *Instalaciones.*

1. El edificio contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Instalación de suministro de energía eléctrica.

b) Instalación de fontanería para suministrar agua a los aparatos y equipos higiénicos existentes. El agua suministrada para consumo humano debe cumplir lo establecido en la legislación vigente al respecto.

c) Instalación de saneamiento para evacuar correctamente las aguas residuales de la vivienda a la red de alcantarillado público o sistema de depuración y, en su caso, las aguas pluviales.

2. Las instalaciones del edificio referidas en el apartado anterior y otras que pudiera tener estarán en condiciones de seguridad y aptitud al uso.

SECCIÓN 2.ª SEGURIDAD

Artículo 24. *Seguridad.*

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

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

3. El uso normal del edificio no supondrá riesgo de accidente para las personas.

SECCIÓN 3.ª HABITABILIDAD

Artículo 25. *Iluminación.*

Los accesos y las circulaciones horizontales y verticales del edificio dispondrán, en todo caso, de una instalación de iluminación artificial.

Artículo 26. *Salubridad.*

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

CAPÍTULO III

La vivienda

SECCIÓN 1.ª FUNCIONALIDAD

Artículo 27. *Composición y superficie útil de los espacios.*

1. Toda vivienda estará compuesta por espacios para el desarrollo de, al menos, los siguientes usos básicos: relación y ocio, preparación e ingestión de alimentos, limpieza de las cosas, descanso e higiene personal. Este último uso se desarrollará con el equipamiento correspondiente a baño.

2. Al menos el espacio para la evacuación fisiológica dispondrá de compartimentación, pudiendo este recinto albergar la zona de higiene personal, y en ningún caso será paso obligatorio para acceder a otro espacio o recinto.

3. La superficie útil interior mínima de la vivienda será de 24 m².

4. El número máximo de ocupantes de la vivienda se establece en función del número de dormitorios y de su superficie útil, según los siguientes valores:

- a) 1 persona por cada dormitorio de superficie útil igual o superior a 4 m².
- b) 2 personas por cada dormitorio de superficie útil igual o superior a 8 m².

Artículo 28. *Dimensiones lineales.*

1. En la vivienda la altura libre mínima será de 2,10 m. Excepcionalmente, se admitirán descuelgues puntuales que no interrumpan la libre circulación de altura no menor a 2,00 m.

2. En espacios abuhardillados, las superficies mínimas definidas en el artículo anterior tendrán una altura libre mínima de 1,75 m.

3. La anchura libre de paso mínima de los pasillos será de 0,80 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura 0,70 m.

Artículo 29. Equipamiento.

El equipamiento de las viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Aparatos

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

a) Cocina: un fregadero con suministro de agua, y evacuación con cierre hidráulico; espacio para placa de cocina y para frigorífico, este último con conexión eléctrica.

b) Baño: un lavabo y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente, un inodoro con suministro de agua fría; todos ellos con evacuación con cierre hidráulico.

c) Lavadero (en cocina, baño, aseo o recinto específico): un espacio interior o exterior de la vivienda para la lavadora, con toma de agua fría, desagüe y conexión eléctrica, excepto en el caso de que este equipamiento se disponga en un lavadero comunitario.

d) Tendedero: en un espacio exterior de la vivienda o en su fachada (con cuerdas de tendido o dispositivo equivalente) para el secado natural, o en un espacio interior de la vivienda para la secadora, o bien en zonas comunes para el secado natural o mediante secadoras.

2. Acabados superficiales

Los paramentos de los espacios o recintos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo), estarán revestidos con material lavable e impermeable en las áreas en contacto con las zonas para cocinar, lavar y de higiene personal. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

Artículo 30. Instalaciones.

1. La vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Red interior de suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo en condiciones de uso y seguridad.

b) Red interior de suministro de agua para consumo humano y para los aparatos sanitarios y electrodomésticos existentes, en su caso, en condiciones de uso y salubridad.

c) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos existentes, en su caso, en condiciones de uso y salubridad; dispondrá de cierre hidráulico en la salida de desagüe de cada aparato, o bien de un bote sifónico registrable antes de su acometida a la bajante.

2. Las instalaciones interiores de la vivienda serán conformes a las normas y reglamentos sectoriales vigentes.

SECCIÓN 2.ª SEGURIDAD

Artículo 31. Seguridad.

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

SECCIÓN 3.ª HABITABILIDAD

Artículo 32. Iluminación y ventilación.

1. Los espacios de estar, comedor, cocina y dormitorios contarán con huecos exteriores para su iluminación y ventilación natural. La superficie de estos huecos no será inferior al 5% de la superficie útil del recinto.

2. Se permitirá que el comedor y los dormitorios se encuentren en segundas luces si se cumplen las siguientes condiciones:

a) La iluminación y ventilación natural del comedor no se produce a través de un dormitorio o de un espacio para la higiene personal que contenga el inodoro, la bañera o la ducha.

b) La iluminación y ventilación natural del dormitorio no se produce a través de la cocina, de otro dormitorio o de un espacio para la evacuación fisiológica.

c) El hueco entre el recinto en segundas luces y el recinto con iluminación directa al exterior deberá tener una superficie superior al 30% de la superficie útil del recinto que se encuentra en segundas luces y no inferior a 2 m².

3. Para la adecuada ventilación de los recintos, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Todos los huecos exteriores serán practicables en una superficie no inferior al 50% de la superficie mínima del hueco exigida para iluminación.

b) La cocina deberá disponer de un sistema adicional específico de extracción de humos.

c) Los baños y los aseos que no posean un hueco exterior practicable, deberán estar dotados de un sistema de ventilación que garantice la renovación del aire.

Artículo 33. Salubridad.

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

TÍTULO II**Criterios de las intervenciones en edificios existentes****Artículo 34. Generalidades.**

1. Se considera intervención en viviendas y edificios de vivienda existentes, aquella que tenga por objeto la reforma, la ampliación o el cambio de cualquier uso a residencial vivienda.

2. Las intervenciones en viviendas y edificios existentes tenderán a las condiciones que deben cumplir las viviendas de nueva construcción.

No obstante, se podrá aplicar criterios de flexibilidad en el cumplimiento de esta exigencia en función del tipo de intervención a realizar y en función del tipo de inmueble de la actuación.

3. Tipos de intervención. A efectos del presente título, se consideran cinco tipos de intervención:

a) Reforma sin alteración de la distribución interior: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones en baños, cocinas, instalaciones, envolvente y los refuerzos estructurales, entre otras.

b) Reforma con alteración parcial de la distribución interior de la vivienda o de los elementos comunes: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones que incluyan la demolición de algunas particiones interiores de la vivienda o de los elementos comunes del edificio, la instalación de un nuevo ascensor, la modificación de la rasante del zaguán, etc.

c) Reforma con alteración generalizada de la distribución interior de la vivienda o de los elementos comunes: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones globales en un inmueble, como la demolición de las particiones interiores de las viviendas o la de los elementos comunes del edificio, la variación de la posición de la escalera, la modificación de los patios de iluminación y ventilación o la alteración sustancial de la estructura.

d) Cambio de uso: se incluye en este tipo de intervención la adecuación al uso residencial vivienda en un edificio o en una parte de este destinados originalmente a otro uso, o viceversa.

e) Ampliación: se incluyen en este tipo de intervención las actuaciones en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.

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

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

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

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

a) La introducción de un ascensor en un patio interior, en las condiciones que establece el apartado 2.c del anexo II, del Decreto 65/2019.

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

Artículo 35. Criterios de flexibilidad.

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

a) Criterio de no empeoramiento: la intervención no empeorará las condiciones de la vivienda o del edificio respecto de la situación preexistente cuando estas sean menos exigentes que las contempladas en este decreto para edificios de nueva construcción.

b) Criterio de mayor adecuación: además de cumplir el criterio anterior, se justificará que mediante la intervención en la vivienda o en el edificio, se alcanza el mayor grado posible de adecuación a las condiciones establecidas en el título III «Condiciones en los edificios de nueva construcción».

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

Además, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) En obras de reforma en las que se mantenga el uso, lo establecido en la tabla 2 debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma.

b) Cuando se realice una ampliación de un edificio o vivienda existente, la parte ampliada deberá cumplir la totalidad de las condiciones de nueva construcción.

3. Se justificará documentalmente la adopción de los criterios de flexibilidad correspondientes y el cumplimiento de las condiciones de no empeoramiento y de las condiciones mínimas establecidas en el título I, así como, en su caso, que las soluciones adoptadas alcanzan el mayor grado de adecuación posible a las condiciones de nueva construcción establecidas en el título III.

Artículo 36. Cambio de uso.

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

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

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

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

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

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

- a) No se admitirán cambios de uso de residencial vivienda a otros usos.
- b) Cuando existan viviendas que, fruto de un cambio de uso anterior, estén destinadas a otros usos, deberán revertir su uso a vivienda en el momento en que se produzca el cese de la actividad autorizada en estas.

Artículo 37. Actuaciones prioritarias.

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

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

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

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

TÍTULO III

Condiciones en los edificios de nueva construcción

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 38. Generalidades.

1. Los edificios de vivienda de nueva construcción cumplirán las condiciones establecidas en el presente título.

2. En edificios de vivienda no será compatible en la misma planta el uso de vivienda con otros usos cuando compartan acceso desde la vía pública. En cualquier caso, las plantas con uso de vivienda estarán situadas por encima de las plantas destinadas a otros usos, excepto en el caso de vivienda productiva.

Artículo 39. Supuestos de exención.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de este decreto se establecen los siguientes supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones establecidas en este título:

a) Edificación en solares en ámbitos urbanos consolidados en los que la especial y compleja morfología urbana existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas condiciones.

b) Edificación ubicada en un entorno urbano sujeto a un régimen de protección patrimonial, en aquellas condiciones previstas en estas normas que resulten incompatibles con los valores protegidos.

2. No se podrán acordar exenciones en lo que respecta a la superficie útil mínima total de la vivienda y su altura libre mínima.

CAPÍTULO II

El edificio: elementos comunes

SECCIÓN 1.ª FUNCIONALIDAD

Artículo 40. Circulaciones.

1. Las circulaciones en edificios de tipo residencial colectivo cumplirán lo dispuesto en el DB SUA del CTE y el Decreto 65/2019 y, además, las siguientes condiciones:

a) Acceso.

1.º La puerta de entrada tendrá una anchura libre de paso mínima de 0,90 m medida en el marco, aportada por no más de una hoja y permitirá la visión del interior del zaguán desde el exterior.

2.º La altura libre mínima del hueco será de 2,10 m.

3.º Si la puerta de acceso está retranqueada respecto de la línea de fachada, la anchura libre de paso del espacio exterior será mayor o igual a la profundidad del retranqueo y, como mínimo, 1,80 m. Contará con iluminación artificial.

b) Zaguán.

1.º La anchura libre de paso mínima será de 1,80 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura 1,50 m y de longitud 0,50 m.

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

3.º Su diseño presentará una configuración que facilite el control visual y evite rincones no visibles.

4.º Se dispondrá iluminación artificial con encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado, de manera adicional al encendido manual desde la parte exterior del acceso.

c) Pasillos.

1.º La anchura libre de paso mínima de los pasillos será de 1,20 m, siendo admisibles los estrechamientos puntuales de anchura 1,00 m y de longitud 0,50 m.

2.º La altura libre mínima será de 2,30 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m con ocupación en planta de hasta el 10% de la superficie útil del pasillo, debido a elementos estructurales, paso de instalaciones o similares.

d) Escaleras.

1.º Las escaleras que sean paso necesario desde la vía pública a las viviendas de un edificio o a los espacios de uso común, deberán cumplir las condiciones establecidas en el CTE para las escaleras de uso general.

2.º La altura libre mínima de la escalera será de 2,20 m, medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

3.º Las mesetas o rellanos que sirvan de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,40 m.

e) Rampas. Cumplirán las condiciones establecidas en el CTE para rampas en itinerarios accesibles.

f) Cubiertas. Se permitirá el acceso desde zonas comunes del edificio a las cubiertas comunitarias y a las cubiertas cuyo uso esté reservado a personal especializado de mantenimiento. Las cubiertas contarán con aquellos elementos, dispositivos y sistemas de protección que sean precisos para que las labores de inspección y mantenimiento se puedan realizar en condiciones de seguridad, conforme a la normativa aplicable.

2. El ascensor.

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los casos establecidos en el DB SUA del CTE y el Decreto 65/2019.

b) El ascensor dispondrá de un dispositivo de control de acceso desde y hasta el aparcamiento. El dispositivo de control deberá reunir las condiciones de accesibilidad universal según lo establecido en la UNE-EN 81-70 o norma que la sustituya.

c) Se añadirá un segundo ascensor si en el edificio se cumple alguno de los siguientes supuestos:

1.º Hay que salvar 3 o más plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio y el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 24.

2.º Hay que salvar 9 o más plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

Artículo 41. Locales del edificio.**1. Local de uso colectivo.**

a) En edificios de más de 24 viviendas existirá un local para ser utilizado de forma colectiva por las personas que residan en el edificio. La superficie útil mínima del local será de 1 m² por vivienda.

b) El local de uso colectivo deberá tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio y se situará sobre rasante. La altura libre mínima será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues de altura libre mínima 2,20 m debido a elementos estructurales, paso de instalaciones o similares, con ocupación en planta de hasta el 10% de la superficie útil del recinto.

c) El local de uso colectivo deberá cumplir las condiciones establecidas en el CTE para recintos habitables.

d) Se fomentará la comunicación visual del local con las zonas comunes del edificio mediante elementos transparentes en las particiones.

e) El local dispondrá de la instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación y contará con el siguiente equipamiento mínimo:

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

2.º espacio para frigorífico con conexión eléctrica.

3.º aseo compartimentado.

2. Local para vehículos de acceso doméstico.

a) En edificios que no cuenten con ascensor, se dispondrá de un recinto para guardar vehículos de acceso doméstico, tales como carritos de la compra, para bebés, andadores o similares, con una superficie mínima de 0,80 m² por vivienda.

b) Este recinto se situará próximo a un acceso principal al edificio, al nivel de la vía pública o planta baja, y comunicado con dicho acceso mediante itinerario accesible y podrá ocupar el espacio previsto para la instalación de un ascensor accesible, según establece el artículo 7 del Decreto 65/2019.

c) El recinto tendrá una altura libre mínima de 2,20 m.

d) Se dispondrán mecanismos resistentes con sujeción a pavimento, pared o techo que permitan el candado de los vehículos de acceso doméstico.

3. Cuarto de limpieza.

a) Se dispondrá un cuarto de limpieza con superficie útil mínima de 2 m², donde se pueda inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, sin invadir el barrido de la puerta.

b) El local contará con toma de corriente y vertedero con suministro de agua fría, y evacuación con cierre hidráulico. Además, deberá disponer de algún sistema de ventilación, que podrá ser natural, híbrida o mecánica.

c) En edificios que cuenten con local de uso colectivo, el cuarto de limpieza podrá integrarse en el aseo compartimentado de ese local.

Artículo 42. Aparcamientos.**1. Los aparcamientos cuya superficie útil exceda de 100 m² cumplirán las siguientes condiciones:**

a) Meseta de acceso. Para que la incorporación del vehículo a la vía pública se realice con seguridad, esta se efectuará desde una superficie plana, con pendiente no superior al 5%, con una anchura mínima de 3,00 m y una profundidad mínima de 4,80 m, sin incluir en esta superficie la de uso y dominio público.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la meseta para doble sentido tendrá una anchura mínima de 6,00 m o bien tendrán dos mesetas con anchura mínima de 3,00 m cada una.

b) Hueco de acceso de vehículos. La anchura mínima libre del hueco de acceso será de 2,80 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima libre del hueco de acceso será de 5,80 m para doble sentido, o bien tendrán dos huecos de acceso independientes de sentido único con una anchura mínima libre de 2,80 m para cada hueco de acceso.

c) Rampa:

1.º Anchura. La anchura mínima de la rampa, de único o doble sentido de circulación, será de 3,00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima de la rampa de único sentido de circulación será de 3,00 m, y la anchura mínima de la rampa de doble sentido de circulación será de 6,00 m.

2.º Pendiente de rampa recta: no será mayor del 18%, siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente. En aparcamientos con capacidad menor a 25 plazas, se admitirán pendientes no mayores del 20%. En ambos casos, si las rampas también están previstas para la circulación de personas, y no pertenecen a un itinerario accesible, la pendiente será, como máximo, del 16%.

3.º Pendiente de rampa curva: no será mayor del 15%. El radio de giro mínimo en el eje será de 6,00 m.

d) Ascensores para vehículos y personas: Las cabinas de los ascensores para vehículos y personas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,30 m de anchura, 5,00 m de longitud y 2,10 m de altura libre. Para el acceso a estos ascensores, no será necesaria la meseta previa.

e) Distribución interior:

1.º Altura: en la superficie del local la altura libre mínima será de 2,40 m, permitiéndose descuelgues hasta 2,20 m; asimismo, se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento.

2.º Calle de circulación interior: la anchura mínima de la calle será de 3,00 m. El radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 4,50 m. Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2,40 m por 4,80 m.

3.º Plazas para automóvil: la dimensión mínima por plaza será de 2,40 m de anchura por 4,80 m de longitud, estando esta superficie libre de soportes estructurales u otros elementos constructivos. Para los aparcamientos en batería estas dimensiones se verán modificadas en los siguientes casos:

Caso 1. En las plazas con su longitud menor entre dos soportes, siempre que estos estén situados a partir de una banda de anchura igual a 1,00 m medida desde el fondo de la plaza, se incrementará la anchura de la plaza en 0,20 m.

Caso 2. En las plazas con su longitud mayor perpendicular a la calle y con un lado mayor adyacente a un muro, se incrementará la anchura de la plaza en 0,20 m.

Caso 3. En las plazas del caso 2 que además estén situadas al fondo de una calle y adyacentes a un muro u obstáculo que abarque también su espacio de maniobra, se incrementará la anchura de la plaza en 0,70 m.

4.º Plazas para motocicleta: computarán como una plaza de vehículo por cada tres plazas de motocicletas a los efectos de determinar el número de plazas de aparcamiento, y tendrán unas dimensiones mínimas de 1,60 m por 2,40 m.

2. Los aparcamientos de vehículos cuya superficie útil no exceda de 100 m² o en viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones anteriores con las siguientes particularidades:

a) No será necesaria la meseta previa en garajes en planta baja.

b) La anchura mínima libre del acceso al garaje será de 2,70 m.

c) La anchura mínima de la rampa en tramo recto será de 2,70 m.

d) En el caso de una única plaza, sus dimensiones mínimas serán tales que permitan inscribir en su interior un rectángulo libre de obstáculos de dimensiones 2,60 m por 5,00 m.

e) La superficie útil mínima del aparcamiento será de 14 m².

3. Plazas de aparcamiento accesibles. Todo edificio de viviendas con aparcamiento contará, al menos, con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas, que cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y el Decreto 65/2019.

4. Infraestructura de recarga de vehículos eléctricos. El aparcamiento contará con la dotación mínima para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecida en el DB HE 6 del CTE.

5. Iluminación. Los aparcamientos dispondrán de iluminación artificial eficiente energéticamente con encendido mediante detector de presencia temporizado. Además, preferentemente, dispondrán de iluminación natural.

6. Ventilación. Se atenderá a lo dispuesto en el CTE.

7. Aparcamiento en superficie. Las plazas de aparcamiento en superficie, adscritas al edificio y situadas fuera de este, cumplirán las condiciones de los párrafos anteriores que les sean de aplicación.

Artículo 43. *Espacio para el estacionamiento de bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP).*

Los edificios de tipo residencial colectivo deberán prever emplazamientos específicos, seguros, protegidos y accesibles para el estacionamiento de bicicletas o VMP a razón de una o dos plazas por vivienda, según lo dispuesto y con las excepciones previstas en la Ley 6/2011, de 1 de abril, de movilidad de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya y además cumplirán lo siguiente:

1. El espacio para el estacionamiento se situará preferentemente al nivel de la vía pública o planta baja del edificio, permitiendo el acceso cómodo y fácil desde la red viaria y estará comunicado con las zonas comunes de circulación. En el caso de situarse en otras plantas según los supuestos de la Ley de movilidad, contará con rampa accesible o ascensor con cabina de dimensiones mínimas de 1,10 m de anchura por 1,40 m de profundidad.

2. La altura libre mínima del espacio para el estacionamiento de bicicletas o VMP será 2,20 m.

3. Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones iguales o mayores que: 0,60 m de anchura por 1,90 m de profundidad en el caso de plazas para bicicletas en posición horizontal, y 0,60 m de anchura por 1,10 m de profundidad en el caso de plazas para bicicletas en posición vertical. Preferentemente, se dispondrán en el suelo en posición horizontal por su facilidad de uso. Las dimensiones anteriores podrán reducirse si se aporta solución alternativa debidamente justificada con una distribución más eficiente. En este caso la superficie mínima no será inferior a 0,60 m² por plaza.

Delante de la plaza existirá un espacio de circulación y maniobra de anchura mínima igual a 1,20 m, que se podrá reducir hasta 0,90 m si las plazas se disponen en línea.

4. Las plazas estarán delimitadas y señalizadas en pavimentos o paramentos y dispondrán de mecanismos resistentes que permitan el candado de las bicicletas o VMP.

Artículo 44. Trasteros.

1. Los trasteros anejos a las viviendas serán locales destinados a este fin exclusivo, sin incorporación posible a ninguna de las viviendas. Deberán tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio o desde plazas de aparcamiento, en el caso de que estén vinculados registralmente a estas.

2. La superficie útil del trastero será como mínimo de 3 m². La altura libre mínima será de 2,20 m y la distancia mínima entre paramentos de 1,20 m.

3. En el caso de que el trastero esté asociado a una vivienda accesible, la distancia mínima entre paramentos será de 1,60 m y la puerta cumplirá las condiciones establecidas para itinerarios accesibles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) La superficie mínima de cada espacio se calculará en función del número de ocupantes del conjunto de las viviendas colaborativas para los que se destinan (N), conforme se establece en la columna correspondiente de

la Tabla 3. La superficie resultante se podrá disponer en un único recinto, o bien en la suma de varios recintos con superficie mayor o igual a la determinada para N 10 en la tabla, con la dotación de equipamiento correspondiente.

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

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

3. Lavaderos comunitarios.

a) Los lavaderos comunitarios tendrán la superficie mínima establecida en la tabla 3 y, al menos, el espacio para alojar el siguiente equipamiento: dos lavadoras, una secadora y una pila de lavar.

b) En el caso de que el uso del lavadero esté previsto para más de 10 ocupantes, se incrementará el equipamiento en la siguiente proporción:

- 1.º Lavadoras: en 1 unidad por cada 10 ocupantes adicionales o fracción.
- 2.º Secadoras y pilas de lavar: en 1 unidad por cada 20 ocupantes adicionales o fracción. Podrá reducirse el número de secadoras a la mitad si al menos el 50% del área destinada a tendedero está protegida de la lluvia.

c) Además, el lavadero se distribuirá de acuerdo con los aparatos que contenga considerando el área adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de este, según la tabla 4. Las zonas de uso podrán superponerse.

d) Las lavadoras contarán con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica. Las secadoras contarán con desagüe y conexión eléctrica. Las pilas de lavar contarán con tomas de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. El local contará con sumidero sifónico cuando disponga de tres o más lavadoras.

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

Artículo 46. Instalaciones.

1. Al menos un acceso principal al edificio contará con un dispositivo de intercomunicación con cada vivienda, preferentemente videoportero, que permita la identificación de las viviendas y locales de forma visual y táctil, mediante textos claros, de tamaño adecuado y con contraste con el fondo para su fácil lectura.

2. Para las instalaciones del edificio, tales como la de suministro de agua, evacuación de aguas, instalaciones térmicas (instalación fija de climatización o producción de agua caliente sanitaria), iluminación, ventilación, instalaciones de protección contra incendios, de protección contra el rayo o evacuación de residuos, etc. se estará a lo dispuesto en el CTE y en la normativa sectorial de aplicación.

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

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

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

En caso de que la superficie apta de la cubierta o en espacios libres de la parcela, en razón de su orientación, las sombras recibidas por las edificaciones o demás obstáculos del entorno no sea suficiente o porque el edificio

esté sujeto a protección patrimonial y no se pueda alcanzar la potencia a instalar conforme a lo establecido en este apartado, se deberá justificar esta imposibilidad, analizando los distintos sistemas de generación de energía eléctrica alternativos, y se adoptará la solución que alcance la máxima potencia instalada posible.

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

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

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

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

SECCIÓN 2.ª HABITABILIDAD

Artículo 47. Patios del edificio.

1. Se establecen tres tipos de patios:

a) Tipo 1, incluidos los patios de manzana: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier espacio común del edificio o espacio de la vivienda.

b) Tipo 2: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier espacio común del edificio o espacio de la vivienda, excepto al estar.

c) Tipo 3: Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a las escaleras del edificio.

2. Las dimensiones de estos patios quedan determinadas por el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible según se refleja en la tabla 5, debiéndose satisfacer tanto la condición según altura de patio como el valor mínimo. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea edificio de viviendas de tipo residencial colectivo o unifamiliar.

3. Cuando se agrupen varios espacios en un recinto, el patio al que recaigan sus huecos cumplirá las condiciones especificadas en la tabla 5 para el espacio cuyas condiciones sean más restrictivas.

4. Los paramentos de los patios deberán tener tratamiento de fachada exterior en su diseño y construcción.

Artículo 48. Huecos exteriores.

1. En el diseño de fachadas, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de esta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°.

b) La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los valores que se indican en la tabla 6.

2. Las condiciones anteriores se aplicarán a la fracción del hueco que cumple con la superficie mínima de iluminación, conforme al artículo 62 de la presente disposición.

Artículo 49. Iluminación natural.

Las escaleras del edificio, en el caso de que dispongan de ventilación natural, contarán con iluminación natural, conforme a uno de los siguientes apartados:

a) Iluminación por huecos: la superficie del hueco será como mínimo de 1 m², en cada una de las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de espacios exteriores privativos, tales como balcones o terrazas de las viviendas.

b) Iluminación cenital: será admisible hasta una altura de evacuación de 14,00 m, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera.

Artículo 50. Ventilación natural.

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

2. En los edificios de tipo residencial colectivo, los patios tipo 1, así como aquellos que se utilicen para la ventilación natural de la escalera del edificio, alcanzarán la planta baja y serán de uso comunitario y accesibles desde los espacios comunes de circulación del edificio. Si el patio cuenta con cerramientos, su composición garantizará la ventilación natural.

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

CAPÍTULO III

La vivienda

SECCIÓN 1.ª FUNCIONALIDAD

Artículo 51. Circulaciones.

Las circulaciones horizontales y verticales cumplirán las condiciones de accesibilidad en el interior de las viviendas establecidas en el Decreto 65/2019 y en el CTE, así como las establecidas en el presente apartado.

1. Huecos de paso.

a) El acceso a la vivienda, desde los espacios comunes de circulación del edificio o desde el exterior, será a través de una puerta de anchura libre de paso mayor o igual que 0,80 m, medida en el marco y aportada por no más de una hoja.

b) Las puertas de paso tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,70 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, salvo aquellas reguladas por la normativa vigente en materia de accesibilidad.

c) La altura libre mínima del hueco en todas las puertas será de 2,00 m.

d) Cada vivienda tendrá al menos un hueco al exterior del edificio con una anchura libre de paso mayor o igual que 0,90 m y superficie mayor o igual que 1,50 m².

2. Espacios de circulación.

a) Los pasillos tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,90 m, permitiéndose estrechamientos puntuales de anchura 0,80 m, de longitud 0,50 m y con separación 0,65 m a huecos de paso o a cambios de dirección.

b) Existirán espacios para giro de al menos 1,20 m de diámetro libres de obstáculos al fondo de pasillos de más de 10,00 m.

3. Escaleras.

a) La escalera del interior de la vivienda que permite el acceso a los espacios básicos, así como la que en su caso comunique con el aparcamiento, deberá cumplir las condiciones que se establecen en el CTE para las escaleras de uso restringido.

b) Las mesetas o rellanos tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,80 m, medido en la línea de huella.

Artículo 52. Composición de la vivienda.

1. Toda vivienda estará compuesta por un conjunto de espacios y/o recintos para el desarrollo de los usos básicos conforme a lo estipulado en el artículo 9 del presente decreto. En lo que respecta al tendadero se atenderá a las particularidades establecidas en el artículo 53.3.

2. La vivienda puede tener distintos grados y tipos de compartimentación, según se agrupen o no en un mismo recinto los diferentes espacios básicos. En todo caso, el espacio para la evacuación fisiológica estará compartimentado, pudiendo este recinto albergar equipamiento para la higiene personal y el lavado de la ropa.

3. Todas las viviendas contarán con un dormitorio doble principal, aunque no se materialice físicamente su compartimentación de acuerdo con lo previsto en el artículo 53.1.a de este Título.

4. Todas las viviendas deberán disponer de espacio para la higiene personal con la dotación correspondiente a baño. Las viviendas de tres o más dormitorios contarán con un espacio adicional para la higiene personal con la dotación correspondiente a baño.

Artículo 53. *Relación entre recintos.*

1. La relación entre los espacios de la vivienda cumplirá con las siguientes condiciones:

- a) Cuando en la vivienda exista más de un espacio para dormir, los dormitorios estarán compartimentados.
- b) Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se tendrá que poder acceder a un espacio para la higiene personal desde los espacios de circulación de la vivienda. En todas las plantas de la vivienda en las que se ubique un dormitorio, tendrá que haber también como mínimo un espacio para la higiene personal con la dotación mínima de aseo.
- c) El baño y el aseo no serán paso único para acceder a otra habitación o recinto.
- d) En el caso de viviendas unifamiliares, estas contarán con al menos un estar, un comedor, una cocina, un dormitorio y un baño comunicados interiormente. Además, podrán tener otros espacios comunicados a través de espacios exteriores, siempre y cuando desde cualquier dormitorio se pueda acceder a un baño o aseo sin tener que salir al exterior.

2. El lavadero se podrá ubicar en un recinto específico de la vivienda, interior o exterior, o se integrará en la cocina, baño o en su caso, el aseo.

3. El tendedero se situará preferentemente junto al lavadero. Se podrá optar por una de las siguientes soluciones que contará, en todo caso, con protección de vistas:

- a) Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda: contará con una reserva de espacio libre de obstáculos de 0,90 m por 1,80 m.
- b) Sistema de secado natural en fachada a patios tipo 2 y 3: para ello se dispondrán cuerdas de tendido o dispositivo equivalente, con elementos fijos de protección de vistas sin interferir en el diámetro mínimo de patio exigido.
- c) Espacio exterior independiente de la vivienda con acceso desde los espacios comunes de circulación del edificio: se situará en la misma planta de la vivienda a la que dé servicio y contará con una reserva de espacio libre de obstáculos de 0,90 m por 1,80 m por vivienda.

Artículo 54. *Superficies útiles.*

1. La superficie útil interior mínima total de la vivienda será de 35 m².

2. En función del número de ocupantes de la vivienda, los recintos que la componen contarán con la superficie mínima que se indica en la tabla 7. En estas superficies mínimas no se incluye el espacio para almacenamiento.

3. En el caso de viviendas no compartimentadas, o de recintos cuya combinación de espacios no esté incluida en la tabla 7, la superficie mínima se corresponderá con la suma de las superficies mínimas establecidas para los recintos correspondientes.

4. A efectos de cálculo del número de ocupantes previstos, se contabilizará una persona por cada dormitorio sencillo y dos personas por cada dormitorio doble.

Artículo 55. *Altura libre.*

1. En la vivienda la altura libre mínima será de 2,50 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie útil.

2. En cocinas, la altura libre mínima será de 2,35 m, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m, con ocupación en planta de hasta el 30% de su superficie útil.

3. En espacios de circulación, baños, aseos, la altura libre mínima será de 2,20 m.

4. En las escaleras la altura libre mínima será de 2,20 m medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior, admitiéndose descuelgues hasta 2,10 m cuya ocupación en planta no sea superior al 30% de la superficie de la escalera medida en su proyección horizontal incluidos los rellanos.

5. En recintos abuhardillados se admitirá que hasta el 30% de la superficie útil mínima exigida según el uso del espacio, cuente con una altura libre mayor o igual a 1,80 m.

Artículo 56. Figuras inscribibles.

1. En los recintos o espacios deberán poder inscribirse dos tipos de figuras mínimas:

a) Las figuras libres de obstáculos que permitan la circulación por la vivienda. Estas figuras se pueden superponer entre sí, si los usos se agrupan en el mismo recinto.

b) Las figuras para mobiliario que permitan la ubicación de muebles en la vivienda. Estas figuras no se pueden superponer entre sí.

2. Las figuras inscribibles mínimas son las que se indican en la tabla 8.

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

4. Los baños, aseos o espacios para la higiene personal se dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de este, conforme a las dimensiones mínimas que se indican en la tabla 10.

5. El lavadero se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, considerando el área adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de este, conforme a las dimensiones mínimas indicadas en la tabla 11.

6. Las zonas de uso pueden superponerse.

7. El abatimiento de la puerta puede invadir las figuras inscribibles mínimas y las zonas de uso.

Artículo 57. Equipamiento.

El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Zona de acceso a la vivienda en edificios de tipo residencial colectivo.

a) La zona de acceso a la vivienda contará con un dispositivo de intercomunicación con el exterior del edificio, preferentemente video portero, situado a una altura que determine la normativa de accesibilidad vigente.

b) La puerta de acceso contará con un dispositivo que permita ver, desde el interior de la vivienda, a quien llama desde el otro lado de la puerta.

2. Almacenamiento.

Toda vivienda dispondrá de espacios para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior, en conjunto, a 1,20 m de ancho de armario por ocupante con una profundidad mínima de 0,60 m y altura mínima de 2,00 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas.

3. Gestión de residuos.

Cada vivienda dispondrá de espacios para almacenar los residuos ordinarios generados en ella, conforme a lo establecido en la Sección HS 2 Recogida y evacuación de residuos del DB HS del CTE.

4. Aparatos.

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

a) La cocina incluirá los siguientes espacios para:

- 1.º Fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.
- 2.º Lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.
- 3.º Placa de cocina con conducto para extracción de humos, horno y frigorífico, todos ellos con conexión eléctrica.
- 4.º Bancada, incluido el fregadero y zona de cocción, medida en el borde que limita con la zona de uso, de desarrollo mínimo de 2,40 m y de 3,00 m para viviendas de tres o más dormitorios.

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

b) Baño: un lavabo y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y un inodoro con suministro de agua fría; todos ellos con evacuación con cierre hidráulico.

Los grifos y las cisternas deben contar con dispositivos de ahorro de agua. Los dispositivos que pueden instalarse en cisternas para este fin pueden ser doble pulsador o con interrupción de descarga. La grifería puede disponer de aireadores, sistema de apertura siempre en frío y/o de apertura en dos fases, sensores infrarrojos, pulsador temporizado, llaves de regulación antes de los puntos de consumo, o dispositivos equivalentes.

c) Aseo: un lavabo y un inodoro con las condiciones especificadas para el baño.

d) Lavadero: deberá existir un espacio para la lavadora con toma de agua fría y agua caliente, desagüe y conexión eléctrica. En caso de ser un recinto exclusivo, contará con una pila de lavar con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

e) Zona de planchado: deberá existir un espacio de diámetro Ø1,20 m libre de obstáculos, que podrá coincidir con las figuras libre de obstáculos de la tabla 8 para estar, comedor, cocina, dormitorio y lavadero, y contará con conexión eléctrica.

5. Acabados superficiales:

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

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

Artículo 58. Instalaciones.

1. La vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

a) Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo conforme a la reglamentación vigente. Se procurará que el suministro proceda de fuentes de energía renovable y se podrá realizar por redes urbanas o soluciones alternativas, en su caso.

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

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

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

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

f) Tomas de conexión a las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación, conforme a la reglamentación sectorial vigente.

Artículo 59. Espacios exteriores.

1. Toda vivienda dispondrá de espacios exteriores de superficie útil exterior mínima igual a 1 m² por ocupante de la vivienda y profundidad mínima de 0,80 m, en los que se pueda inscribir una circunferencia de 1,20 m de diámetro, que podrá invadir el espacio interior en los casos en que la carpintería esté enrasada con el pavimento y no se solape con la figura para mobiliario.

En el caso de que la vivienda cuente con espacios intermedios con el exterior, como galerías, miradores o similares, estos computarán a los efectos del cumplimiento de esta condición.

2. Los espacios exteriores de la vivienda se deberán distribuir de forma que se pueda acceder a ellos desde la vivienda y preferentemente desde los espacios del estar, comedor o cocina.

3. Como alternativa, podrá disponerse de espacios exteriores en zonas comunes del edificio o de la parcela, en cuyo caso la superficie útil exterior mínima será de 1,20 m² por ocupante de las viviendas que no dispongan de espacio exterior o este no alcance la superficie mínima exigida.

4. Los espacios exteriores deberán permanecer en estas condiciones durante toda la vida útil del edificio.

5. La superficie útil exterior mínima establecida no computará en la edificabilidad.

Artículo 60. *La vivienda colaborativa.*

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

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

a) Se permite la vivienda colaborativa destinada a una persona, cuyo espacio para descanso cumplirá al menos las condiciones de dormitorio sencillo.

b) Las superficies mínimas de los espacios de estar y comedor se podrán acoger a lo dispuesto en la tabla 12 cuando los usos de relación y ocio e ingestión de alimentos se desarrollen complementariamente en espacios para el uso común ubicados en zonas comunes del edificio. En este sentido, también se podrán reducir las dimensiones de sus figuras para mobiliario establecidas en la tabla 8 en un 20%, con la condición de que el lado menor del correspondiente recinto tenga una dimensión mínima de 2,50 m.

c) La superficie mínima de la cocina en la vivienda colaborativa podrá reducirse de conformidad con la tabla 12 si se dispone de una cocina comunitaria. En este caso, contará con el siguiente equipamiento mínimo:

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

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

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

3. En el caso de recintos cuya combinación de espacios no esté incluida en la tabla 12, la superficie mínima se corresponderá con la suma de las superficies mínimas establecidas para dichos espacios.

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

Artículo 61. *La vivienda accesible.*

1. Los edificios de más de 24 viviendas ya sean de promoción pública o privada y utilicen fondos públicos o no, dispondrán de al menos un 4% de viviendas accesibles, con un mínimo de una, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa en materia de accesibilidad.

2. Las viviendas accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente decreto para la vivienda y a lo establecido para viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva en el DB SUA del CTE, y en el capítulo I del Decreto 65/2019.

SECCIÓN 2.ª HABITABILIDAD

Artículo 62. *Iluminación natural.*

1. Para la adecuada iluminación, los espacios básicos de la vivienda con excepción del baño, aseo y lavadero dispondrán de huecos exteriores, con las siguientes condiciones:

a) Al menos el 30% de la superficie útil interior de la vivienda se iluminará a través de huecos exteriores que recaigan a la vía pública, a espacios libres de parcela o a patio tipo 1.

Necesariamente el recinto o zona de estar quedará incluido en esta superficie.

b) Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de los recintos para alcanzar huecos de fachada tendrán hasta el hueco, una profundidad (P) igual o inferior a la anchura del estrangulamiento (A), excepto en cocinas donde esta relación podrá ser 1,20 veces la anchura del estrangulamiento (A).

c) Existirán sistemas de control de iluminación en los espacios destinados al descanso que posibiliten su oscurecimiento.

d) La superficie mínima de los huecos exteriores, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie útil de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación del hueco, ya sea a vía pública, a espacio libre de parcela o a patios, y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 13. La superficie mínima de iluminación del hueco exterior deberá estar comprendida entre los 0,50 m y los 2,20 m de altura.

e) Los huecos exteriores dispondrán de protecciones ajustadas al soleamiento previsto tales como voladizos, toldos, sistemas de lamas, contraventanas o similar.

2. A los efectos de lo dispuesto en la tabla anterior, no computará la superficie de hueco que se vea obstruida con elementos de protección de vistas del tendedero u otros obstáculos fijos.

3. En el caso de que existan elementos salientes sobre una ventana, cuerpos volados del edificio, espacios intermedios con el exterior, u otros, la superficie de la ventana se calculará igualmente mediante la tabla 13, introduciendo como profundidad del recinto iluminado, la distancia desde el borde exterior del elemento saliente hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado de la ventana.

Artículo 63. Ventilación natural.

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

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

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Tramitación de urgencia para la ocupación de vivienda pública en situaciones de emergencia habitacional.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas o norma que la sustituya, se considera de interés público y será, por tanto, objeto de tramitación de urgencia, la ocupación de vivienda pública destinada a personas o unidades de convivencia en situación de emergencia habitacional, en aquellos municipios que, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje o norma que la sustituya, sometan a licencia expresa la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como el segundo y siguientes actos de ocupación de viviendas.

Segunda. Incidencia presupuestaria.

La aplicación y desarrollo de este decreto no implicará aumento de gasto en el presupuesto consolidado de la Generalitat y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de la conselleria competente en materia de vivienda y arquitectura bioclimática.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. *Aplicación a los planes urbanísticos y licencias en tramitación.*

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

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

Segunda. *Instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas.*

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA**Única.** *Derogación de normativa.*

Queda derogado el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, así como la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad.

Asimismo, queda derogada cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente decreto.

DISPOSICIONES FINALES**Primera.** *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se faculta a la persona titular de la Conselleria competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Segunda. *Entrada en vigor.*

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

València, 26 de mayo de 2023

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda
y Arquitectura Bioclimática,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

ANEXO**Recomendaciones para proyectos de vivienda**

En el presente anexo se recogen criterios adicionales de aplicación en los proyectos de vivienda, dirigidos a introducir mejoras respecto de las condiciones exigidas en los títulos I, II y III del presente decreto. Estas recomendaciones, cuyo cumplimiento no es obligatorio para la satisfacción de las exigencias reguladas en la normativa de ordenación de la edificación y en la presente disposición, van dirigidas a mejorar las prestaciones de la vivienda en línea con los principios enumerados en el artículo 4 de la presente disposición y podrán ser incluidas en las prescripciones técnicas o administrativas de licitaciones públicas o en requisitos o criterios de valoración de procedimientos de concurrencia competitiva para la concesión de subvenciones.

Las recomendaciones, que preferentemente han de adoptarse en la fase de proyecto, se agrupan por temáticas en relación con los principios antes enunciados.

1. Función social de la vivienda

A continuación, se indican una serie de medidas que tienen por objeto reforzar la aptitud de los espacios de las viviendas para el desarrollo de las actividades de cuidado:

- a) Ubicación de la cocina junto al estar y el comedor para reducir las distancias y permitir la comunicación visual.
- b) Agrupación de tendedero, lavadero y en la mayor medida posible de los espacios de planchado, doblado de ropa y almacenamiento, para la adecuada gestión del ciclo de la ropa.
- c) Disposición de un recinto junto al espacio de entrada que al menos cumpla las condiciones de dormitorio sencillo y con acceso a un aseo próximo.

2. Flexibilidad

En aras a dotar a la vivienda de una mayor capacidad de adaptación a las cambiantes necesidades de sus ocupantes, se proponen las siguientes recomendaciones:

- a) Agrupación de los recintos húmedos (cocina, baño, aseo y lavadero) de forma que se propicie la adaptación del resto de los espacios sin tener que llevar a cabo una reforma importante y/o costosa.
- b) Compartimentación de espacios que admitan diferentes usos en función de las necesidades cambiantes de las personas.
- c) Observancia en el proyecto del principio de flexibilidad justificando el comportamiento de las obras respecto a los indicadores de LEVEL(s) (un marco común en Europa de información para evaluar el comportamiento sostenible de los edificios, con carácter voluntario) reportando al menos el primero de los niveles.
- d) La disposición constructiva de las particiones debe permitir su desmontaje, sin causar daños notorios en los elementos adyacentes, ni dejar tras su retirada discontinuidades en los revestimientos contiguos, para de este modo, poder llevar a cabo la remodelación de las estancias de forma sencilla, observando las indicaciones de la norma ISO 20887 (con la herramienta RE10 o mediante los indicadores correspondientes de Levels)

3. Biohabitabilidad

Las siguientes recomendaciones tienen como finalidad mejorar las condiciones del ambiente interior de la vivienda.

a) Limitación de sustancias nocivas o peligrosas en los productos utilizados, para proteger la salud humana y el medio ambiente de los efectos nocivos que pueden causar algunas sustancias químicas presentes en ciertos materiales de construcción tales como:

- 1.º Productos con concentración total de compuestos orgánicos volátiles (COV) entre 0,2-3 mg/m³ de acuerdo con la norma NTP 972.
- 2.º Productos cuyas emisiones de formaldehído estén por debajo del 50% del límite establecido para la clase E-1 definida en el anexo B de la norma UNE-EN 13986 (es decir, que sean inferiores a 1,75 miligramos por hora y por metro cuadrado)
- 3.º Otros productos como pentaclorofenol, isocianatos, así como las sustancias y productos recogidos en la Guía Verde de medidas medioambientales en la contratación pública en el ámbito de la edificación de la Generalitat.

b) En relación con la iluminación natural, se contemplan las siguientes estrategias que pueden ser evaluadas de acuerdo con los criterios de la UNE EN 17037 Iluminación natural de los edificios:

- 1.º Exposición solar que posibilite su duración y evite deslumbramientos.
- 2.º Cantidad de iluminación natural de al menos el 1,80% o 300 lux, en al menos un 50% del plano de referencia de los recintos o zonas de estar con huecos exteriores.
- 3.º Calidad y anchura de la vista exterior adecuada que se percibe desde el interior del edificio en función de la distancia exterior de la vista. Se recomienda que para distancias exteriores de la vista 6,00 m, 20,00 m y 50,00 m, la anchura de la abertura de la vista permita un ángulo horizontal de visión de 14º, 28º y 54º respectivamente.

c) En referencia a la iluminación artificial y al color de los espacios, se debería proporcionar un nivel de luminancia y temperatura de color según las actividades desarrolladas en cada espacio, ofrecer diferentes posibilidades de iluminación (uniforme, zonificada, regulable en intensidad, etc.), así como evitar brillos deslumbrantes y luces intermitentes.

d) Para reducir el tiempo de reverberación y mejorar el confort acústico en espacios comunes o en estancias amplias de la vivienda se podrán utilizar elementos constructivos, acabados superficiales y revestimientos en techos y paredes que sean absorbentes acústicos, así como tejidos porosos en mobiliario y ropa del hogar.

e) Para mejorar el confort térmico en cada estación del año se podrán seguir las recomendaciones establecidas en normas y guías de referencia, relativas a aspectos tales como: temperatura operativa, velocidad del aire, humedad relativa, diferencia vertical de temperatura del aire sobre el suelo, temperatura superficial del suelo, etc.

4. Rehabilitación

Además de los criterios que regulan las intervenciones que se realicen en un edificio o vivienda existente, regulados en el Título II de la presente disposición, y que justifican el cumplimiento de las exigencias básicas, las siguientes recomendaciones supondrán una mejora de las condiciones de la edificación rehabilitada.

a) Adecuación plena a las condiciones establecidas en el título III «Condiciones en los edificios de nueva construcción».

b) Reducción del consumo de energía primaria no renovable en el mayor grado posible, que sea técnica y económicamente viable.

c) Previsión de que al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532/CE modificada por la Decisión 2014/955/UE) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

d) La reducción generalizada del consumo de materiales a un 30% global en la construcción. Primando sistemas constructivos que optimicen el rendimiento del material. Así como el uso de materiales de construcción con el mayor% de contenido en reciclado posible. En rehabilitación, conservar sistemas constructivos y materiales originales del edificio existente tales como carpintería, pavimentos, teja, etc.

5. Sostenibilidad medioambiental

En el presente apartado se recogen medidas encaminadas, a conseguir, entre otros, los siguientes objetivos:

a) Reducir la emisión de gases de efecto invernadero (huella de carbono), producida por el sector de la construcción, tanto la correspondiente al carbono embebido (huella de carbono embebida en los materiales sobre todo en fase de producción) como la huella de carbono operacional (la de la fase de uso derivada de las instalaciones mayoritariamente).

b) Favorecer el ahorro y la eficiencia energética;

c) Fomentar el uso de energías renovables;

d) Lograr una gestión más sostenible del agua;

e) Limitar el uso de sustancias nocivas o peligrosas de los materiales de construcción; y

f) Promover el ahorro de recursos y la reducción de la cantidad de residuos.

5.1. Medidas pasivas

En este apartado se incluyen medidas para favorecer el ahorro de energía y la eficiencia energética, así como la resiliencia de los edificios mediante un diseño arquitectónico basado en estrategias bioclimáticas:

a) Cubiertas y fachadas ventiladas, que impiden que el calor producido por la incidencia de la radiación solar sobre la parte opaca de la envolvente penetre al interior de la edificación.

b) Cubiertas vegetales para retener temporalmente, acumular o infiltrar al terreno el agua de lluvia, y reducir así caudales pico.

c) Cubiertas y fachadas vegetales, que proporcionan aislamiento térmico al edificio, y a nivel urbano crean hábitats que pueden contribuir a la conectividad de la infraestructura verde de la ciudad, reducen el ruido ambiente, mejoran la calidad del aire y el bienestar de las personas, y disminuyen la temperatura, mitigando el efecto «isla de calor». En el caso de las fachadas vegetales es recomendable valorar el coste de mantenimiento.

d) Reducción de la transmitancia térmica de los elementos de la envolvente térmica por debajo de los valores límite establecidos en el DB HE del CTE para disminuir la demanda energética.

5.2. Medidas activas

En este apartado se incluyen medidas para favorecer el ahorro de energía y de agua, mediante la incorporación de instalaciones y sistemas eficientes.

a) Instalaciones cuya fuente son exclusivamente energías renovables, con sistemas de generación de energía eléctrica para uso propio o suministro a la red, o suscribiendo un contrato con una comercializadora de electricidad que proceda de fuentes renovables o participación en comunidades energéticas, para el autoconsumo compartido de energía eléctrica proveniente de instalaciones de energía renovable.

b) Instalaciones de suministro energético de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria basadas en sistemas centralizados y no individuales por vivienda.

c) Iluminación de bajo consumo.

d) Aprovechamiento de aguas pluviales, recogidas en el propio edificio.

e) Sistemas de riego eficientes en ahorro de agua.

f) Ajardinar las zonas verdes del edificio con especies de bajo requerimiento hídrico y no invasoras.

g) Instalar contadores para controlar/monitorizar dónde se produce el consumo de agua.

Estas medidas podrán implantarse tanto en las viviendas nuevas como existentes, siendo las medidas de ahorro de agua especialmente relevantes en las demarcaciones hidrográficas que presentan niveles de estrés hídrico.

5.3. Sostenibilidad

a) Diseño del edificio y de técnicas de construcción que apoyen la circularidad de conformidad con la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios. Según los principios recogidos en estas normas los edificios deben ser más eficientes en el uso de recursos, versátiles, convertibles, tener capacidad de ampliación (en planta o en altura), ser desmontables para permitir la reutilización y reciclaje. Además, deberían incorporar sistemas constructivos de fácil reparación o sustitución, con facilidad de acceso, simplicidad, reutilizados, reutilizables (sin tratamientos o acabados innecesarios), con alto porcentaje de contenido reciclado y materiales naturales.

b) Elección de productos con etiquetados ambientales (tipo I y tipo III o Declaraciones Ambientales de Productos - DAP) que garanticen el cumplimiento de criterios para reducir los impactos ambientales durante todo su ciclo de vida.

c) Observancia en el proyecto del principio de sostenibilidad ambiental justificando el comportamiento de las obras respecto a los indicadores de LEVEL(s) reportando al menos el primero de los niveles.

El marco Level(s) recoge los indicadores básicos para definir la sostenibilidad en la edificación en base a seis áreas de las que derivan 16 indicadores que permiten poner métricas al comportamiento de los edificios en todo su ciclo de vida:

- 1.º La huella de carbono del ciclo de vida
- 2.º La circularidad de los materiales
- 3.º La gestión del agua
- 4.º Los espacios saludables
- 5.º La adaptación al cambio climático
- 6.º Coste del ciclo de vida y creación de valor

6. Comunidad

Disposición de espacios para el uso común en zonas comunes del edificio, más allá de los exigidos en los Títulos I, II y III del Decreto.

7. Resiliencia

A continuación, se indican medidas para dotar a las viviendas de una mayor capacidad para dar respuesta a las situaciones de emergencia.

a) Elementos constructivos modulares, para facilitar la flexibilidad y adaptabilidad de los espacios, reducir el tiempo de ejecución y el coste, reducir residuos y consumo de material y posibilitar su sustitución y en su caso, su desmantelamiento y con ello la reutilización.

b) Diseño resiliente frente a inundaciones en los edificios situados en zonas inundables, con medidas preventivas para reducir el impacto de las inundaciones.

c) Disposición de instalaciones vistas o registrables para evitar la ejecución de rozas, la generación de residuos y facilitar el acceso a las instalaciones para su retirada.

d) Uso de componentes y materiales de calidad y fácil reposición, para conseguir la máxima vida útil del edificio.

8. Calidad

Inclusión, en el correspondiente pliego de prescripciones técnicas particulares, de la exigencia de emplear materiales, productos y procesos que dispongan de un distintivo de calidad oficialmente reconocido (DCOR) (Art. 4.2.2. Código Estructural)

9. Innovación

Instalación de tecnologías digitales que permitan la conectividad del edificio, sus viviendas y sus ocupantes, tales como:

a) Monitorización y seguimiento de personas vulnerables.

b) Telemedicina y teleasistencia.

c) Interacción con servicios de movilidad urbana y otros servicios profesionales.

d) Sistemas domóticos, que realizan una función de automatización para diversos fines, además de optimizar el consumo de agua y energía, también la seguridad (sistemas anti-intrusión o los que resuelven situaciones de incendio, fugas de gas o de agua), la accesibilidad, el confort, etc., mediante el control y el accionamiento de receptores de forma centralizada o remota.

Estos sistemas deben ser inclusivos, con instrucciones, funcionalidades e interfaces de uso accesibles, ofreciendo prestaciones a todas las personas sin discriminación por género, edad, discapacidad o cualquier otra condición.

10. Relación con el entorno

Ubicación de vegetación en espacios exteriores (cubiertas, patios y otras zonas comunes, así como en terrazas y balcones en las viviendas) para una mejor relación con el entorno, reducción de la huella ecológica y promoción de procesos de renaturalización.

Atención a las condiciones del lugar en el que se implanta el edificio en cuanto a su climatología, sistemas constructivos, aspectos culturales, color, etc.