

Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica

DECRET 80/2023, de 26 de maig, del Consell, pel qual s'aproven les normes de disseny i qualitat en edificis d'habitatge. [2023/6094]

Índex

PREÀMBUL
TÍTOL PRELIMINAR
CAPÍTOL I. Disposicions generals
Article 1. Objectiu
Article 2. Àmbit d'aplicació
Article 3. Definicions i terminologia
Article 4. Principis de les normes de disseny i qualitat
Article 5. Deure de compliment. Supòsits d'exempció
Article 6. Solucions alternatives i edificis experimentals
Article 7. Comissió de seguiment
CAPÍTOL II. Exigències de funcionalitat
Secció 1a. Utilització o adequació a l'ús
Article 8. Exigències d'utilització o adequació a l'ús
Article 9. Espais bàsics de l'habitatge
Article 10. Disposició i dimensions dels espais bàsics de l'habitatge

Article 11. Sobreocupació
Article 12. Espais bàsics de l'edifici
Secció 2a. Accessibilitat
Article 13. Exigències d'accessibilitat
Secció 3a. Dotació
Article 14. Exigències de dotació
CAPÍTOL III. Exigències de seguretat i habitabilitat
Article 15. Exigències de seguretat
Article 16. Exigències d'habitabilitat
Article 17. Il·luminació
Article 18. Ventilació
CAPÍTOL IV. Ús i manteniment de l'edifici
Article 19. Ús i manteniment de l'edifici
TÍTOL I. Condicions mínimes en els edificis existents
CAPÍTOL I. Disposicions generals
Article 20. Generalitats
Article 21. Supòsits d'exempció
CAPÍTOL II. L'edifici: elements comuns
Secció 1a. Funcionalitat
Article 22. Circulacions
Article 23. Instal·lacions
Secció 2a. Seguretat
Article 24. Seguretat
Secció 3a. Habitabilitat
Article 25. Il·luminació
Article 26. Salubritat
CAPÍTOL III. L'habitatge
Secció 1a. Funcionalitat
Article 27. Composició i superfície útil dels espais
Article 28. Dimensions lineals
Article 29. Equipament
Article 30. Instal·lacions
Secció 2a. Seguretat
Article 31. Seguretat
Secció 3a. Habitabilitat
Article 32. Il·luminació i ventilació
Article 33. Salubritat
TÍTOL II. Criteris de les intervencions en edificis existents
Article 34. Generalitats
Article 35. Criteris de flexibilitat
Article 36. Canvi d'ús
Article 37. Actuacions prioritàries
TÍTOL III. Condicions en els edificis de nova construcció
CAPÍTOL I. Disposicions generals
Article 38. Generalitats
Article 39. Supòsits d'exempció

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

DECRETO 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda. [2023/6094]

Índice

PREÁMBULO
TÍTULO PRELIMINAR
CAPÍTULO I. Disposiciones generales
Artículo 1. Objeto
Artículo 2. Ámbito de aplicación
Artículo 3. Definiciones y terminología
Artículo 4. Principios de las normas de diseño y calidad
Artículo 5. Deber de cumplimiento. Supuestos de exención
Artículo 6. Soluciones alternativas y edificios experimentales
Artículo 7. Comisión de seguimiento
CAPÍTULO II. Exigencias de funcionalidad
Sección 1ª. Utilización o adecuación al uso
Artículo 8. Exigencias de utilización o adecuación al uso
Artículo 9. Espacios básicos de la vivienda
Artículo 10. Disposición y dimensiones de los espacios básicos de la vivienda
Artículo 11. Sobreocupación
Artículo 12. Espacios básicos del edificio
Sección 2ª. Accesibilidad
Artículo 13. Exigencias de accesibilidad
Sección 3ª. Dotación
Artículo 14. Exigencias de dotación
CAPÍTULO III. Exigencias de seguridad y habitabilidad
Artículo 15. Exigencias de seguridad
Artículo 16. Exigencias de habitabilidad
Artículo 17. Iluminación
Artículo 18. Ventilación
CAPÍTULO IV. Uso y mantenimiento del edificio
Artículo 19. Uso y mantenimiento del edificio
TÍTULO I. Condiciones mínimas en los edificios existentes
CAPÍTULO I. Disposiciones generales
Artículo 20. Generalidades
Artículo 21. Supuestos de exención
CAPÍTULO II. El edificio: elementos comunes
Sección 1ª. Funcionalidad
Artículo 22. Circulaciones
Artículo 23. Instalaciones
Sección 2ª. Seguridad
Artículo 24. Seguridad
Sección 3ª. Habitabilidad
Artículo 25. Iluminación
Artículo 26. Salubridad
CAPÍTULO III. La vivienda
Sección 1ª. Funcionalidad
Artículo 27. Composición y superficie útil de los espacios
Artículo 28. Dimensiones lineales
Artículo 29. Equipamiento
Artículo 30. Instalaciones
Sección 2ª. Seguridad
Artículo 31. Seguridad
Sección 3ª. Habitabilidad
Artículo 32. Iluminación y ventilación
Artículo 33. Salubridad
TÍTULO II. Criterios de las intervenciones en edificios existentes
Artículo 34. Generalidades
Artículo 35. Criterios de flexibilidad
Artículo 36. Cambio de uso
Artículo 37. Actuaciones prioritarias
TÍTULO III. Condiciones en los edificios de nueva construcción
CAPÍTULO I. Disposiciones generales
Artículo 38. Generalidades
Artículo 39. Supuestos de exención



CAPÍTOL II. L'edifici: elements comuns
Secció 1a. Funcionalitat
Article 40. Circulacions
Article 41. Locals de l'edifici
Article 42. Aparcaments
Article 43. Espai per a l'estacionament de bicicletes o vehicles de mobilitat personal (VMP)
Article 44. Trasters
Article 45. Espais per a l'ús comú en edificis d'habitatge col·laboratiu
Article 46. Instal·lacions
Secció 2a. Habitabilitat
Article 47. Patis de l'edifici
Article 48. Buits exteriors
Article 49. Il·luminació natural
Article 50. Ventilació natural
CAPÍTOL III. L'habitatge
Secció 1a. Funcionalitat
Article 51. Circulacions
Article 52. Composició de l'habitatge
Article 53. Relació entre recintes
Article 54. Superfícies útils
Article 55. Altura lliure
Article 56. Figures inscriptibles
Article 57. Equipament
Article 58. Instal·lacions
Article 59. Espais exteriors
Article 60. L'habitatge col·laboratiu
Article 61. L'habitatge accessible
Secció 2a. Habitabilitat
Article 62. Il·luminació natural
Article 63. Ventilació natural
DISPOSICIONS ADDICIONALS
Primera. Tramitació d'urgència per a l'ocupació d'habitatge públic en situacions d'emergència residencial
Segona. Incidència pressupostària
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES
Primera. Aplicació als plans urbanístics i llicències en tramitació
Segona. Instal·lacions de captació, recuperació i reutilització d'aigües
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA
Única. Derogació de normativa
DISPOSICIONS FINALS
Primera. Habilitació per al desplegament reglamentari
Segona. Entrada en vigor
ANNEX: Recomanacions per a projectes d'habitatge

PREÀMBUL

La tercera dècada del segle XXI ha acumulat en només dos anys dos esdeveniments globals en els quals l'habitatge ha jugat un paper protagonista. Bé per necessitat, bé per conveniència, ambdós marcaran sens dubte el rumb a mitjà termini.

Durant la crisi sanitària de la covid-19, totes les persones vam poder fer experiència de la necessitat de disposar d'un recer. Aquesta, per damunt d'altres consideracions, va ser la més rotunda conclusió dels múltiples estudis que durant aquells mesos es van poder donar. En segon terme, per a aquelles persones que sí que disposaven d'un recer garantit, es va fer més palesa que mai la importància que té no sols l'accés a l'habitatge —dret fonamental i condició indispensable per a exercir-ne d'altres amb garanties—, sinó les seues prestacions i, molt particularment, la seua capacitat per a adaptar-se als canvis sobrevinguts.

El segon esdeveniment, la guerra a Ucraïna, va accelerar l'escassetat i crisi energètica que la comunitat científica havia estat anticipant dècades abans. Aquest fet, malgrat el seu indubtable caràcter conjuntural, obliga a assumir amb urgència canvis estructurals en la manera de concebre l'habitatge i el seu ús. La sostenibilitat econòmica, ecològica i social del parc construït d'habitatges ha d'estar garantida i han d'im-

CAPÍTULO II. El edificio: elementos comunes
Sección 1ª. Funcionalidad
Artículo 40. Circulaciones
Artículo 41. Locales del edificio
Artículo 42. Aparcamientos
Artículo 43. Espacio para el estacionamiento de bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP)
Artículo 44. Trasteros
Artículo 45. Espacios para el uso común en edificios de vivienda colaborativa
Artículo 46. Instalaciones
Sección 2ª. Habitabilidad
Artículo 47. Patios del edificio
Artículo 48. Huecos exteriores
Artículo 49. Iluminación natural
Artículo 50. Ventilación natural
CAPÍTULO III. La vivienda
Sección 1ª. Funcionalidad
Artículo 51. Circulaciones
Artículo 52. Composición de la vivienda
Artículo 53. Relación entre recintos
Artículo 54. Superficies útiles
Artículo 55. Altura libre
Artículo 56. Figuras inscribibles
Artículo 57. Equipamiento
Artículo 58. Instalaciones
Artículo 59. Espacios exteriores
Artículo 60. La vivienda colaborativa
Artículo 61. La vivienda accesible
Sección 2ª. Habitabilidad
Artículo 62. Iluminación natural
Artículo 63. Ventilación natural
DISPOSICIONES ADICIONALES
Primera. Tramitación de urgencia para la ocupación de vivienda pública en situaciones de emergencia habitacional
Segunda. Incidencia presupuestaria
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
Primera. Aplicación a los planes urbanísticos y licencias en tramitación
Segunda. Instalaciones de captación, recuperación y reutilización de aguas
DISPOSICIÓN DEROGATORIA
Única. Derogación de normativa
DISPOSICIONES FINALES
Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario
Segunda. Entrada en vigor
ANEXO: Recomendaciones para proyectos de vivienda

PREÁMBULO

La tercera dècada 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 sobrevenidos.

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 imple-



plementar-se les necessàries mesures perquè la transició cap a aquest escenari siga tan ràpida i equitativa com siga possible.

Tots dos esdeveniments assenyalen, d'altra banda, una deficiència essencial: la inadequació dels habitatges on habita la gran majoria de les persones a les actuals condicions socials i materials.

Tot això mostra amb claredat que aquesta inadequació no és merament una disfuncionalitat, sinó que intensifica les desigualtats socials ja existents: aquelles persones més vulnerables habiten habitatges de pitjors condicions, la qual cosa afecta no sols la seua qualitat de vida, sinó també, i amb freqüència, la seua salut, la conciliació de la vida laboral i familiar, la dignitat de les activitats de la vida quotidiana, etc. En suma, la inadequació dels habitatges revest un caràcter d'injustícia social que ha de revertir-se. I, en aquest context, la normativa de qualitat i disseny cobra una importància merescuda. Es tracta, en efecte, d'una normativa que marca un llinar comú per a totes les persones, d'ací el seu caràcter igualitarista, i comú a totes les iniciatives en l'àmbit de l'habitatge, d'ací la seua capacitat transformadora.

Així mateix, la seua tendència igualitarista i transformadora revest, no obstant això, un risc que ha de ponderar-se en aquesta norma. D'una banda, la reivindicació d'un habitatge digne per a totes les persones és una màxima fora de tot dubte, però en la mesura en què una norma de disseny aspira a fixar qualitats específiques del que cal entendre per «digne», es corre el risc de tendir a criteris que limiten la diversitat d'aspiracions de la societat i la flexibilitat. L'objectiu és atendre la totalitat de la població en la seua diversitat, definint un habitatge que satisfaga l'adequació a les necessitats dels seus ocupants al llarg de la seua vida, dignifique tota activitat domèstica i assumisca el compromís d'asequibilitat que garantisca la preceptiva justícia social. Es tracta, en definitiva, d'una via d'accés a la promesa d'un millor habitatge des de claus arquitectòniques comproment-se amb la definició i proposició de nous models residencials i, ateses les demandes i necessitats del moment, avançant-se fins i tot a les futures.

En conseqüència, aquesta norma respon a una sèrie de reptes transversals, insuficientment atesos en l'actual legislació. El primer d'aquests és posar el focus en mecanismes d'adequació del teixit construït existent, tenint en compte que un futur sostenible i respectuós amb la memòria exigeix reinterpretar els mecanismes de reutilització en tots els àmbits. El segon repte suposa incorporar a l'actual normativa criteris de regulació de la nova tecnologia domèstica amb la finalitat d'anticipar-se al seu imparable avanç en un marc que potencie les seues indubtables qualitats positives i frene els seus ja constatables perjudicis socials. El tercer repte suposa aconseguir que l'habitatge ha de deixar d'entendre's com el terreny aïllat de la realització de la individualitat. L'habitatge ha de socialitzar-se amb la finalitat de ser un motor, una vegada més, de canvi. Finalment, tot això resultaria inert sense afrontar decididament el major dels reptes als quals la nostra societat s'enfronta: l'habitatge ha de ser sostenible, tant en un sentit social com econòmic i mediambiental.

Per a això, la Generalitat compta amb competències en matèria d'habitatge i defensa de les persones consumidores i usuàries a l'empària de l'Estatut d'Autonomia, i també, en virtut de les transferències, en matèria de regulació i control de la qualitat d'edificació i del patrimoni arquitectònic.

Aquest decret s'aprova, per tant, a l'empària del que estableixen els articles 49.1.9a i 49.3.12a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana i en desplegament de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (a partir d'ara, LOFCE), segons el que disposen els articles 5 i 12 i la disposició final segona.

Concretament, tant la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (a partir d'ara, LOE), com el Codi tècnic de l'edificació (a partir d'ara, CTE), aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, com a normativa bàsica estatal, així com la ja referida LOFCE, estableixen un marc legal per al conjunt d'activitats del procés edificatori, del qual formen part essencial els requisits bàsics de qualitat, relatius a la funcionalitat, la seguretat i l'habitabilitat dels edificis, orientats a la satisfacció de les necessitats de les persones usuàries.

En desplegament de la legislació esmentada, el Decret 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament, regulava les

mentarse 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 indubtables cualidades positivas y frene sus ya constatables perjuicios sociales. El tercer reto supone lograr que la vivienda debe dejar 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 inert 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



exigències bàsiques de qualitat que havien de complir els edificis d'habitatge, per a satisfer els requisits bàsics que estaven fora de l'àmbit del CTE esmentat.

Al llarg dels últims anys, l'aplicació i modificació del CTE i els documents bàsics de seguretat estructural (DB SE), seguretat en cas d'incendi (DB SI), seguretat d'utilització i accessibilitat (DB SUA), estalvi d'energia (DB HE), protecció davant del soroll (DB HR) i salubritat (DB HS), ha reforçat la conveniència de la revisió de les normes de desenvolupament autonòmiques, per a adequar-les i harmonitzar-les amb la reglamentació d'àmbit estatal.

Aquesta disposició s'adapta, així mateix, a aspectes regulats en normativa de major rang com la Llei 6/2011, d'1 d'abril, de mobilitat de la Comunitat Valenciana, referent a l'estacionament de bicicletes; el Decret llei 14/2020, de 7 d'agost, del Consell, de mesures per a accelerar la implantació d'instal·lacions per a l'aprofitament de les energies renovables per l'emergència climàtica i la necessitat de la urgent reactivació econòmica, quant a la instal·lació d'energies renovables, i el Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell, d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge. A més, pel que fa a l'àmbit de l'accessibilitat universal en l'edificació, la norma s'adequa al que es regula en el Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics, i especifica uns certs paràmetres per a l'ús residencial d'habitatge.

Finalment, assumeix com a principis inspiradors els que regula l'article 9 de la recentment aprovada Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana.

Per tot això, aquest decret s'adequa al principi de necessitat perquè, a causa del desplegament normatiu dels últims anys, es precisa l'aprovació d'un nou reglament que harmonitze termes i paràmetres amb el que es disposa en la normativa autonòmica i estatal esmentada. Respon, a més, al principi d'eficàcia, pel fet que es tracta d'un instrument adequat per a garantir els objectius que busca, com ara el foment de la rehabilitació del parc edificat residencial, amb la revisió dels criteris de les intervencions en edificis existents i precisió de les exigències bàsiques que satisfacen els requisits de l'edificació per a l'ús residencial d'habitatge conformement a unes condicions de disseny i qualitat que n'asseguren el compliment. Així mateix, dona resposta a les noves necessitats i formes de vida de les persones, amb la regulació de l'habitatge col·laboratiu i la possibilitat d'adoptar solucions alternatives i edificis experimentals, entre altres.

En la seua redacció s'ha seguit, així mateix, el principi de proporcionalitat, comprenent la regulació imprescindible per al desenvolupament dels fonaments recollits en la LOE i la LOFCE sense imposar mesures restrictives de drets ni obligacions excessives a les persones destinatàries.

Amb la finalitat de garantir el principi de seguretat jurídica, el contingut d'aquest decret és coherent amb la resta de l'ordenament jurídic, establint una regulació d'acord amb la normativa bàsica i la de rang superior per a crear un instrument jurídic de caràcter estable i clarificador.

Igualment, s'ha tingut en consideració el principi d'eficiència, evitant càrregues administratives innecessàries o accessòries, aclarint procediments i racionalitzant amb això la gestió dels recursos públics.

A l'efecte de l'aplicació del principi de transparència i bona regulació, s'han definit clarament i justificat els objectius d'aquest decret en aquest preàmbul i s'ha possibilitat la participació activa de les persones i les entitats destinatàries en la seua elaboració, amb la constitució d'una comissió de professionals, l'organització de taules sectorials i a través dels corresponents tràmits de consulta pública i d'informació pública mitjançant publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*. A més, en la seua tramitació, s'han recaptat els informes preceptius tant de l'Advocacia de la Generalitat com els d'impacte normatiu que resulten d'aplicació per la legislació sectorial, i s'ha pres en consideració la perspectiva de gènere.

En virtut de tot el que antecedeix, a proposta del vicepresident segon i conseller d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, d'acord amb l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, del Consell, confor-

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 possibilitado 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

me amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, i amb deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 26 de maig de 2023,

DECRETE

TÍTOL PRELIMINAR

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. Objectiu

1. Aquest decret té per objecte establir les normes de disseny i qualitat que han de complir els habitatges situats a la Comunitat Valenciana, així com els edificis d'ús principal residencial d'habitatge que els alberguen (a partir d'ara, edificis d'habitatge), per a garantir que siguen dignes i adequats.

2. A aquest efecte, s'estableixen les exigències bàsiques per a satisfer els requisits de l'edificació particularitzats per a l'ús residencial d'habitatge, en desenvolupament del que preveu la disposició final segona de la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació.

3. El compliment, segons siga procedent, de les condicions de disseny i qualitat contingudes en els títols I, II i III serà considerat suficient per a la satisfacció de les exigències plantejades en aquest títol.

4. Per a la millor consecució dels principis d'aquesta norma, s'inclou en l'annex d'aquest decret un conjunt de recomanacions per a projectes d'habitatge.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquest decret s'aplicarà a tots els habitatges i edificis d'habitatge en l'àmbit de la Comunitat Valenciana. S'hi inclouen els edificis d'habitatge col·laboratiu previstos en la Llei 3/2023, de 13 d'abril, d'habitatges col·laboratius de la Comunitat Valenciana o norma que la substituïska (a partir d'ara, Llei 3/2023). En aquests últims s'aplicarà el que es regula en aquesta norma per a habitatge, amb les particularitats que es recullen expressament per a aquest tipus residencial en els articles 9, 12, 45 i 60.

2. En el cas que els habitatges se situen en edificis l'ús principal dels quals no siga residencial d'habitatge, s'aplicarà també als elements comuns vinculats a aquests.

3. Els edificis d'ús principal residencial públic, destinats a proporcionar allotjament temporal, regentats per un titular de l'activitat diferent del conjunt dels ocupants, inclosos els blocs d'apartaments turístics, residències, hotels, hostals, pensions, o anàlegs queden exclosos d'aquest decret i es regiran per la seua normativa específica.

4. En l'aplicació de les condicions de disseny i qualitat contingudes en els títols I, II i III, s'estableixen tres nivells, segons es tracte d'un edifici existent, una intervenció en un edifici existent o un edifici de nova construcció:

a) En el primer nivell es determinen les condicions mínimes de disseny i qualitat que ha de complir tot habitatge i edifici d'habitatge existent perquè siga habitable.

La seua regulació es recull en el títol I. Es considera infrahabitatge aquella habitatge que no complisca amb el que determina el títol I, cosa que pot donar lloc a la declaració com a inhabitable, de conformitat amb el que disposa la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, d'habitatge de la Comunitat Valenciana o norma que la substituïska.

b) El segon nivell determina els criteris que regulen les intervencions que es realitzen en habitatge o edifici d'habitatge existent, partint com a mínim del compliment de les condicions del nivell anterior. S'aplica també al canvi de l'ús d'un edifici, o part d'aquest, a ús residencial d'habitatge.

La seua regulació es recull en el títol II.

c) El tercer nivell es refereix a les condicions que ha de complir l'edificació de nova construcció.

La seua regulació es recull en el títol III.

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.



Article 3. Definicions i terminologia

Les següents expressions contingudes en l'articulat d'aquest decret han d'utilitzar-se conforme al significat que ací s'estableix per a cadascuna d'aquestes:

a) **Altura lliure:** distància entre el pla superior del paviment i el primer obstacle fix situat sobre la seua vertical.

b) **Altura de pati (H):** distància vertical entre el pla superior del paviment de la planta inferior d'ús habitatge amb il·luminació pel pati i la cota més elevada dels paraments que conformen el perímetre del pati, incloent-hi les edificacions adjacents. En cas que les edificacions adjacents es troben fora d'ordenació, es prendrà com a referència la màxima altura permesa pel planejament vigent.

A l'efecte del mesurament de l'altura del pati, no es computaran les sobreelevacions que donen a aquests destinades a caixes d'escaleres, ascensors o depòsits la longitud dels quals no supere el 25 % del perímetre del pati.

c) **Amplària lliure de pas:** distància horitzontal entre ambdós costats d'un espai de circulació mesurada perpendicularment al seu eix.

d) **Compartimentació:** subdivisió d'espais mitjançant elements arquitectònics que reuneixen les prestacions exigides en la reglamentació (resistència, estabilitat, aïllament acústic...) en funció dels recintes que separen.

e) **Edifici d'ús principal residencial d'habitatge o edifici d'habitatge:** edifici en el qual la major part de la seua superfície útil es destina a allotjament permanent, com ara habitatges unifamiliars o de tipus residencial col·lectiu.

f) **Elements comuns de l'edifici, espais comuns de l'edifici o zones comunes de l'edifici:** espais, recintes o instal·lacions (vestíbul, elements de circulació horitzontal i vertical, recintes d'instal·lacions, locals de l'edifici o altres) que, no sent d'ús privat, són necessaris per a la utilització i el funcionament de l'edifici.

g) **Espai exterior de l'habitatge:** espai xafable d'altura lliure igual o superior a 2,20 m obert a l'exterior per un o més dels seus costats i/o per la part superior, com ara balcó, terrassa, porxo, pati, terrassa d'ús privatiu o similars.

h) **Espai intermedi amb l'exterior:** espai xafable tancat d'altura lliure igual o superior a 2,20 m que, situat fora de l'envolupant de la superfície habitable interior, pot oferir una resposta versàtil i eficaç davant els condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren espais intermedis amb l'exterior aquells susceptibles d'obrir-se i tancar-se segons les condicions climàtiques, garantint la il·luminació i ventilació dels espais habitables que donen a aquests, com ara galeries, miradors o similars.

Per a garantir la il·luminació i ventilació de l'espai intermedi amb l'exterior, la seua superfície envidrada serà com a mínim:

1r El 80 % de la superfície del seu tancament exterior.

2n La suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que hi recauen.

i) **Buit exterior:** element transparent de l'envolupant tèrmica de l'edifici recaient a via pública, pati o espai lliure de parcel·la; comprén les finestres i les claraboies (buits de coberta) i les portes envidrades.

j) **Perímetre de façana:** el que resulta de la suma de les longituds de cadascuna de les façanes que recauen a via pública, pati o espai lliure de parcel·la i que siguen aptes per a complir les condicions exigides de ventilació i il·luminació.

k) **Recinte en segones llums:** recinte que rep il·luminació i ventilació natural a través d'un buit obert a un altre recinte que disposa de buits exteriors.

l) **Superfície construïda:** superfície compresa en el perímetre definit per la cara exterior dels tancaments amb l'exterior i, si és el cas, pels eixos de les seues parets mitgeres, deduïda la superfície dels desllunats. Balcons, terrasses, porxos i altres elements anàlegs que estiguen coberts es computaran al 50 % de la seua superfície, llevat que estiguen tancats per tres de les seues quatre orientacions, i en aquest cas es computaran al 100 %. No es computaran com a superfície construïda els espais d'altura lliure inferior a 1,50 metres.

m) **Superfície útil:** superfície compresa en el perímetre definit per la cara interior dels tancaments. Queda exclosa la superfície ocupada en

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 estancias 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 recaente 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

planta per les particions interiors, fixes o mòbils, elements estructurals verticals i canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 500 cm². No es computaran com a superfície útil els espais d'altura lliure inferior a 1,50 metres.

n) Superfície útil exterior: suma de la superfície útil de tots els espais exteriors de l'habitatge o dels espais comuns de l'edifici, inclosos els espais intermedis amb l'exterior. Es computaran al 100 % de la seua superfície xafable.

o) Superfície útil interior: suma de la superfície útil de tots els espais interiors de l'habitatge o dels espais comuns de l'edifici.

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

q) Habitatge: edifici o part d'un edifici de caràcter privatiu destinat a allotjament permanent.

r) Habitatge productiu: habitatge que incorpora un espai contigu o adjacent, comunicat i vinculat registralment, que permet a les persones usuàries desenvolupar una activitat professional de tipus terciari conforme a la normativa que siga aplicable.

Article 4. Principis de les normes de disseny i qualitat

Aquestes normes de disseny i qualitat es fonamenten en el principi de qualitat en l'arquitectura, definit en l'article 4 de la Llei 9/2022, de 14 de juny, de qualitat de l'arquitectura, i s'inspiren en els següents principis generals definits en l'article 9 de la Llei 3/2023:

1. Principi de funció social de l'habitatge en relació amb l'adequació a les activitats de cura que s'hi desenvolupen, segons la seua grandària i accessibilitat per a les característiques de la persona, família o unitat de convivència a què es destine.

2. Principi de flexibilitat per a la seua adequació a les diverses funcions i a les necessitats canviants de residència de les persones que utilitzen l'habitatge.

3. Principi de biohabitabilitat en relació amb la il·luminació, la ventilació i el confort tèrmic.

4. Principi de rehabilitació, a fi de fomentar la recuperació i conservació del parc edificat residencial, així com la conversió d'edificis d'altres usos, per a donar una resposta sostenible a la necessitat residencial.

5. Principi de sostenibilitat mediambiental a raó de l'eficiència energètica, reducció d'emissions, instal·lació d'energies renovables, economia circular i minoració en la generació de residus, tenint en compte el cicle complet de vida útil de l'habitatge.

6. Principi de comunitat, respecte a la incorporació d'espais necessaris per al suport al funcionament de la comunitat d'usuaris i usuàries, per a facilitar-ne la reunió i trobada.

7. Principi de resiliència, quant a la capacitat per a donar resposta a les situacions d'emergència i a conseqüència del canvi climàtic.

8. Principi de qualitat, amb la finalitat de garantir-ne l'adequat ús i manteniment, i, per tant, la durabilitat.

9. Principi d'innovació, a fi d'incorporar els avanços científicotecnològics i la implantació de la digitalització.

10. Principi de relació amb l'entorn, quant al vincle dels edificis residencials amb la ciutat i dels habitatges amb l'ambient exterior.

Article 5. Deure de compliment. Supòsits d'exempció

1. Els organismes o les corporacions que intervinguen preceptivament en el visat, la supervisió o l'informe dels projectes, així com en la concessió de les pertinents autoritzacions municipals, consideraran i verificaran, dins de les seues respectives atribucions i competències, l'adequació dels projectes i documents tècnics a les prescripcions d'aquest decret.

2. En els supòsits previstos en els articles 21 i 39 d'aquest decret, els ajuntaments podran eximir del compliment d'alguna de les condicions de disseny i qualitat contingudes en els títols I, II i III segons s'assenyala a continuació:

a) Per a cada exempció haurà de justificar-se documentalment que s'adequa en la mesura del possible a les condicions de disseny i qualitat, i que no es menyscaben les exigències bàsiques contingudes en els

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 documentalment 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



capítols II i III d'aquest títol, amb caràcter previ a l'obtenció del títol habilitant d'edificació.

La justificació haurà de reflectir-se en un apartat específic dels documents tècnics necessaris per a la sol·licitud del títol habilitant d'edificació en els casos d'intervenció en edificis existents i de nova construcció (projecte bàsic, projecte d'execució i documentació final d'obra).

b) Els ajuntaments hauran de remetre a la direcció general competent en matèria de qualitat de l'edificació cada expedient d'exempció que s'autoritze per a edificis de nova construcció, en el mateix moment en què es notifique a la persona interessada la resolució estimatòria, i que haurà d'incloure:

1r La sol·licitud d'exempció juntament amb la documentació que l'acompanya.

2n La resolució emesa per l'ajuntament.

c) La direcció general esmentada podrà sol·licitar als ajuntaments la documentació complementària que estime oportuna, amb la finalitat de valorar les exempcions autoritzades a l'efecte de, si és el cas, dictar les instruccions precises per a unificar criteris a l'hora d'eximir del compliment de les condicions d'aquesta norma.

Article 6. Solucions alternatives i edificis experimentals

1. La Generalitat podrà autoritzar solucions alternatives per a intervenció en edificis existents i edificis de nova construcció que, encara que diferisquen de les condicions establides, segons el cas, en els títols I, II i III d'aquesta norma, satisfacen els requisits bàsics de l'edificació i les exigències bàsiques contingudes en la normativa d'ordenació de l'edificació i en aquest títol, amb les següents condicions:

a) La persona projectista podrà, sota la seua responsabilitat i amb la conformitat prèvia de la persona promotora, adoptar solucions alternatives, sempre que es justifique documentalment que l'habitatge o l'edifici projectat compleix les exigències bàsiques establides en aquest títol.

b) L'esmentada autorització serà prèvia a la sol·licitud de llicència municipal d'edificació o títol habilitant equivalent, i s'haurà de justificar el compliment de les exigències bàsiques referides. Per a això, s'especificaran les condicions dels títols I, II o III a les quals es proposa donar un compliment prestacional, amb indicació dels motius pels quals es considera justificada l'adopció de solucions alternatives.

c) L'autorització haurà de ser atorgada per la direcció general competent en matèria de qualitat en l'edificació, que disposarà d'un termini de tres mesos per a resoldre i notificar. El silenci administratiu serà positiu.

2. Abans de l'autorització, podrà efectuar-se una consulta prèvia, no vinculant, davant la direcció general referida.

3. En tot cas, aquesta autorització té caràcter singular, per la qual cosa no es podran extrapolar solucions genèriques que siguen objecte de repetició.

4. Aquesta autorització de solucions alternatives també podrà arribar a la construcció de nous edificis i intervencions en edificis existents que impliquen la introducció de nous tipus d'habitatge, que afecten les prestacions de l'edifici o altres circumstàncies que donaren lloc a considerar l'edifici com a experimental.

5. Quan en un habitatge s'haja autoritzat alguna solució alternativa a l'aplicació de les condicions de disseny i qualitat dels títols I, II o III en virtut d'aquest article, n'haurà de quedar constància expressa en la llicència municipal d'edificació, indicant la resolució d'autorització de solucions alternatives i edificis experimentals.

Article 7. Comissió de seguiment

1. Amb l'objectiu de coordinar i millorar l'aplicació d'aquest decret, es constitueix una comissió de seguiment que serà un òrgan col·legiat de la conselleria competent en matèria de qualitat en l'edificació, i el funcionament de la qual es regirà per la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic o norma que la substituïska.

2. Competiran a la comissió de seguiment les funcions següents:

a) Fer el seguiment referent a l'aplicació de la normativa continguda en el present decret.

b) Establir criteris d'aplicació i altres orientacions que es consideren oportunes.

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 estimatòria, 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 podrà autoritzar solucions alternatives para intervenció en edificios existents 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 propostes per a millorar-ne l'aplicació pràctica.
- d) Emetre una proposta prèvia a la resolució d'autorització de solucions alternatives i edificis experimentals.

3. Aquesta comissió de seguiment tindrà la següent composició, que respectarà el principi de presència equilibrada entre dones i homes:

a) Presidència: la persona titular de la direcció general competent en matèria de qualitat en l'edificació.

b) Secretaria: una persona funcionària de la direcció general competent en matèria de qualitat en l'edificació que es designe per a aquesta comesa.

c) Vocals:

1r Dos membres de la direcció general competent en matèria de qualitat en l'edificació.

2n Un membre de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

3r Un membre de l'Associació Espanyola de Gestors Públics d'Habitatge i Sòl de la Comunitat Valenciana.

4t Un membre del Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana.

5é Un membre del Consell de Col·legis Oficials d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana.

6é Un membre de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.

7é Un membre de l'Associació de Promotors i Constructores de la Comunitat Valenciana.

8é Un membre de l'Institut Valencià de l'Edificació.

9é Un membre de la Confederació Espanyola de Persones amb Discapacitat Física i Orgànica de la Comunitat Valenciana.

10é Un membre en representació de les associacions de consumidors i usuaris de la Comunitat Valenciana.

CAPÍTOL II

Exigències de funcionalitat

Secció 1a. Utilització o adequació a l'ús

Article 8. Exigències d'utilització o adequació a l'ús

1. Els habitatges i edificis d'habitatge s'hauran de projectar, construir, mantindre i conservar de tal manera que permeten el desenvolupament del projecte de vida de les persones que els habiten.

2. L'habitatge és l'espai en el qual es desenvolupen fonamentalment activitats de cura, enteses com aquelles que són necessàries per al sosteniment de la llar i de la vida de les persones. Per tant, la disposició dels seus espais, instal·lacions i equipament, així com les seues dimensions, hauran de facilitar la realització d'aquestes activitats.

3. Així mateix, els espais de l'habitatge hauran de ser aptes i conformes als usos que s'hi desenvolupen, i hi podrà haver la possibilitat de compartimentació entre aquests. A l'efecte d'aquest decret, es consideren els usos bàsics següents:

a) Relació i oci, activitats pròpies de la convivència i l'oci dels seus ocupants, així com la relació social.

b) Ingestió d'aliments, que podran fer simultàniament el conjunt de persones usuàries.

c) Preparació i emmagatzematge d'aliments, i conservació i neteja dels utensilis emprats.

d) Neteja de les coses, que inclou la llavada, l'eixugada i el manteniment de la roba de vestir, així com dels estris i elements continguts en l'espai habitable.

e) Descans, que permeta que tots els seus ocupants hi puguem dormir simultàniament.

f) Higiene personal, que inclou els usos de neteja personal i evacuació fisiològica. L'espai que tinga aquest últim haurà d'estar diferenciat i compartimentat.

g) Formació i treball, com l'estudi i el teletreball.

h) Relació amb l'ambient exterior, que permet el vincle de les persones usuàries amb l'entorn i el gaudi a l'aire lliure. Aquest ús podrà realitzar-se en l'habitatge o en els espais comuns de l'edifici.

4. En els títols I, II i III s'expressen les condicions el compliment de les quals assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

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) Secretaria: 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 1ª. 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 teletreball.

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.



Article 9. Espais bàsics de l'habitatge

1. Es consideren espais bàsics els que contenen els usos als quals es refereix l'article anterior. Segons la compartimentació que presenten, es podran correspondre amb recintes o zones de l'habitatge. La denominació que tenen s'estableix en la taula següent:

Taula 1. Usos i espais bàsics
Tabla 1. Usos y espacios básicos

Relació i oci <i>Relación y ocio</i>	Ingestió d'aliments <i>Ingestión de alimentos</i>	Preparació d'aliments <i>Preparación de alimentos</i>	Neteja de coses <i>Limpieza de cosas</i>	Descans <i>Descanso</i>	Higiene personal	Formació i treball <i>Formación y trabajo</i>	Relació amb l'ambient exterior <i>Relación con el ambiente exterior</i>
Estar	Menjador <i>Comedor</i>	Cuina <i>Cocina</i>	Safareig, Estenedor <i>Lavadero, Tendedero</i>	Dormitori <i>Dormitorio</i>	Bany, Lavabo <i>Baño, Aseo</i>	(1)	Espai exterior <i>Espacio exterior</i>

(1) L'ús de formació i treball podrà desenvolupar-se en un espai exclusiu o es podrà incorporar en espais compatibles com la sala d'estar, el menjador o el dormitori, comptant amb el dimensionament adequat.

(1) *El uso formación y trabajo podrá desarrollarse en un espacio exclusivo o se podrá incorporar en espacios compatibles como estar, comedor o dormitorio contando con el dimensionamiento adecuado.*

2. En els plans dels projectes d'edificació de nova construcció o d'intervencions en edificis existents s'haurà de fer constar, per a cada habitatge o habitatge col·laboratiu, la superfície útil, l'ús i el nombre de tots els espais bàsics que conté. En edificis d'habitatge col·laboratiu, a més, s'haurà de fer constar aquesta mateixa informació per als espais bàsics per a l'ús comú que complementen les unitats privatives.

3. Tot habitatge haurà de disposar com a mínim els següents espais bàsics: sala d'estar, menjador, cuina, safareig, estenedor, dormitori, bany i, si és el cas, lavabo.

4. En el cas de l'habitatge col·laboratiu, s'haurà de tindre en compte el que disposa la Llei 3/2023.

Article 10. Disposició i dimensions dels espais bàsics de l'habitatge

La disposició dels espais bàsics de l'habitatge haurà d'adequar-se a les següents condicions:

1. La relació i la comunicació entre els espais bàsics hauran de ser adequades al seu ús, per a facilitar les tasques de la cura i impedir la coincidència d'usos no compatibles. Es consideren usos no compatibles el d'evacuació fisiològica amb altres zones que no siguin d'higiene personal i de llavada de roba.

2. Els recintes o les zones que alberguen espais bàsics hauran de disposar d'una superfície suficient per al nombre de persones usuàries i dimensions lineals adequades per a la realització dels usos bàsics corresponents.

3. Els espais destinats a evacuació fisiològica se situaran en recintes compartimentats, podran albergar l'espai de neteja personal i de llavada de roba. No podran servir de pas obligat a la resta de peces que integren l'habitatge.

4. La relació dels espais interiors de l'edifici amb l'exterior proporcionarà espais saludables amb qualitat ambiental. Es considera que els espais de la sala d'estar, el menjador, la cuina i el dormitori han de disposar de buits exteriors de l'edifici, practicables i amb la superfície i posició que permeten la percepció visual de l'exterior, a més de la il·luminació i ventilació natural.

5. A més, l'habitatge de nova construcció disposarà d'accés a espais exteriors que afavorisquen l'estada de les persones, com ara terrasses i balcons. Els espais exteriors hauran de formar part de l'habitatge o bé es podran situar en zones comunes, com ara cobertes de l'edifici i espais lliures de la parcel·la.

Article 11. Sobreocupació

1. Amb la finalitat de garantir la funció social de l'habitatge, la seua superfície total haurà de ser adequada al nombre d'ocupants que hi resideixen amb caràcter permanent i evitar situacions de sobreocupació per explotació econòmica de conformitat amb la Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana o la norma que la substituïska.

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 nombre màxim d'ocupants per habitatge, a l'efecte de considerar si l'habitatge està sobreocupat, serà el major dels obtinguts pels següents criteris:

- a) El que fixen els articles 27.4 i 54.4, segons corresponga.
- b) 10 m² de superfície útil de l'habitatge per persona.

Article 12. Espais bàsics de l'edifici

1. Els edificis s'hauran de projectar, construir, mantindre i conservar de tal manera que permeten el desenvolupament dels usos bàsics que els són propis com a residencial habitatge.

2. Per a aquest fi, els edificis disposaran dels espais i locals, siguen d'ús privatiu o bé comunitari, adequats a l'activitat o la funció que s'hi preveja desenvolupar i de manera que s'eviten interferències que es pugen donar entre els diversos usos.

3. A l'efecte d'aquest decret, es consideren els següents espais bàsics:

a) Espais de circulació: Els accessos i les circulacions horitzontals i verticals hauran de facilitar la seua utilització i accessibilitat, i hauran de tindre les dimensions suficients, segons el nombre de persones usuàries de l'edifici, per a permetre accedir-hi i que es pugen evacuar, a més de permetre accés de mobiliari o estris. Així mateix, s'hauran d'identificar clarament els elements i recorreguts previstos, especialment, per a casos d'emergència. Hauran de disposar d'il·luminació i s'haurà de facilitar la visibilitat dels espais, així com de les mesures necessàries per a garantir la seguretat real i percebuda.

b) Espais exteriors: Les terrasses i altres espais exteriors de l'edifici han de proporcionar salut i benestar a les persones ocupants, per a la qual cosa hauran de tindre les dimensions adequades al seu ús específic i facilitar la permanència en l'habitatge en períodes prolongats en el temps.

c) Patis de l'edifici: els patis comptaran amb les dimensions suficients per a garantir les condicions mínimes d'il·luminació natural i de qualitat de l'aire interior de l'habitatge, per a facilitar l'accés per a l'ús comunitari.

d) Aparcaments: els aparcaments de vehicles de motor estaran situats en locals independents de la resta d'usos de l'edifici o en espais exteriors de la parcel·la. Hauran de tindre les dimensions suficients per a permetre l'accés, la maniobra i l'eixida de vehicles amb facilitat. Disposaran d'un itinerari per als vianants que comuniqui amb els espais interiors de circulació de l'edifici, i tindran comunicació directa amb l'exterior en els casos regulats reglamentàriament.

e) Locals: Els espais, siguen comuns, com ara locals d'instal·lacions, neteja o emmagatzematge, o bé privats, com ara locals comercials, trasters o altres, hauran de tindre les dimensions adequades al seu ús i les seues reglamentacions específiques.

f) Espais per a l'ús comú en edificis d'habitatge col·laboratiu d'acord amb la Llei 3/2023: Aquests espais desenvoluparan els usos bàsics corresponents.

Secció 2a. Accessibilitat

Article 13. Exigències d'accessibilitat

Els edificis d'habitatge han d'estar dissenyats per a totes les persones, i per a això han de concebre's, projectar-se, construir-se, mantindre's, utilitzar-se i, si és el cas, rehabilitar-se seguint criteris d'accessibilitat universal, en els termes i les condicions previstes en el Decret 65/2019, de 26 d'abril, del Consell, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics, que actualitza i harmonitza la normativa de desplegament de la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació, o norma que el substituisca (a partir d'ara, Decret 65/2019).

Secció 3a. Dotació

Article 14. Exigències de dotació

1. Els edificis d'habitatge hauran de disposar de la dotació suficient d'equipament, elements auxiliars i instal·lacions que permeten el desenvolupament dels usos bàsics i de subministrament necessaris, així com l'accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

2. El número màxim de ocupants 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 comuniquen 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 2ª. 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 3ª. 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 tot habitatge hi ha d'haver una dotació que complisca amb les condicions següents:

a) Equipament

1r Espai per a l'emmagatzematge d'estrís necessaris en la vida quotidiana de les persones usuàries, així com dels residus, amb les dimensions adequades a l'ocupació de l'habitatge. El dimensionament dels espais d'emmagatzematge immediat per a residus ordinaris en habitatges es regula en el Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, sense perjudici del que pugua establir, si és el cas, la norma que el substituïska (CTE).

2n Solució arquitectònica que permeta el secatge de la roba. En edificis de nova construcció, a més, serà per mitjà de secatge natural en l'ambient exterior, amb la roba protegida de les vistes des de la via pública.

3r Aparells sanitaris i els mecanismes necessaris per a l'adequat funcionament, situats en els corresponents espais bàsics.

b) Instal·lacions

1r Subministrament d'aigua freda i calenta per a aparells sanitaris i electrodomèstics.

2n Xarxa interior de desguàs d'aparells sanitaris i electrodomèstics.

3r Sistema general de ventilació.

4t Xarxa interior de subministrament d'energia elèctrica per a il·luminació i altres usos, prioritzant l'ús d'energia renovable d'autoconsum.

5é Instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació.

El compliment dels reglaments específics de les instal·lacions enunciades anteriorment assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

c) Acabaments superficials

Les superfícies interiors que delimiten els espais hauran de disposar dels acabaments adequats als usos que s'hi desenvolupen.

CAPÍTOL III

Exigències de seguretat i habitabilitat

Article 15. Exigències de seguretat

1. Els habitatges i els edificis que els contenen hauran de conformar una construcció estable, amb condicions d'habitabilitat adequades per a la residència permanent de persones.

2. Les exigències de seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi i seguretat d'utilització i accessibilitat estan regulades en el CTE i altra normativa d'aplicació.

3. Tots els espais comuns, incloent-hi vestíbul i escales, seran projectats i executats amb una configuració espacial adequada per tal de garantir la percepció de seguretat. Per a això, la seua configuració espacial haurà de ser clara i regular, i comptaran amb il·luminació adequada, així com amb els dispositius necessaris per a garantir la correcta visibilitat dels espais i evitar l'accés indegut a l'edifici.

Article 16. Exigències d'habitabilitat

1. Amb la finalitat de garantir el benestar de les persones i la protecció al medi ambient, els habitatges i edificis que les contenen han de concebre's, projectar-se, construir-se, mantindre's, utilitzar-se i, si és el cas, rehabilitar-se segons el que disposa el CTE i altra normativa d'aplicació quant a les exigències de salubritat, exigències d'estalvi d'energia i exigències de protecció davant del soroll.

2. Les exigències d'habitabilitat no desenvolupades per l'esmentat codi s'estableixen en els articles següents.

Article 17. Il·luminació

1. La il·luminació en l'habitatge i en l'edifici d'habitatge haurà de ser natural, afavorint l'asseïllament en els espais durant el major temps possible, podent prescindir de la il·luminació natural en espais per a circulació, emmagatzematge i higiene personal.

2. Les escales d'ús general disposaran preferentment d'il·luminació natural, amb les modalitats i condicions que es prescriuen en els títols següents i altres normatives d'aplicació.

3. La il·luminació artificial s'haurà de donar, en tot cas, com a suport a la il·luminació natural, per a poder dur a terme les activitats previstes de manera que afavorisca la percepció de seguretat a qualsevol

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

hora del dia. La il·luminació artificial ha de ser energèticament eficient, i per a això, haurà d'instal·lar-se de manera que permeta la seua optimització i menor consum.

Article 18. Ventilació

1. En els edificis d'habitatge s'hauran d'adoptar les solucions arquitectòniques o els dispositius mecànics que permeten una renovació periòdica de l'aire interior, així com l'extracció de l'aire viciat, fums procedents de la combustió, gasos densos o altres, per a afavorir la ventilació encreuada dels habitatges.

2. Tots els espais habitables dels habitatges hauran de disposar de ventilació natural, que es podrà dispensar en espais per a circulació, emmagatzematge i higiene personal. En els espais per a higiene personal podrà ser natural o forçada amb els dispositius necessaris per a evitar el pas d'aire entre diferents habitatges d'un mateix edifici.

3. Els trasters hauran de tindre ventilació natural o artificial i complir les condicions establides en el CTE.

CAPÍTOL IV

Ús i manteniment de l'edifici

Article 19. Ús i manteniment de l'edifici

1. Per a prolongar la vida útil dels edificis i que aquests continuen complint els requisits de funcionalitat, habitabilitat i seguretat, les persones usuàries i propietàries dels edificis hauran d'usar-los de manera apropiada i fer els treballs i les obres precises per a la seua conservació o millora. Si es disposa de llibre de l'edifici se seguiran les disposicions corresponents.

2. Les intervencions que es realitzen en l'edifici, siguen de reparació, reforma o rehabilitació, no alteraran el disseny original de les façanes (revestiments, fusteries, etc.) llevat que dispose de les llicències i autoritzacions preceptives.

3. Si és el cas, les unitats exteriors d'equips de generació de calor i fred s'hauran d'instal·lar en les zones de l'habitatge o de l'edifici que establisca la normativa o l'ordenança aplicable i, en tot cas, hauran d'estar protegides de vistes des de la via pública.

TÍTOL I

Condicions mínimes en els edificis existents

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 20. Generalitats

1. Els edificis d'habitatge existents han d'haver-se construït a l'empara de les autoritzacions preceptives en el moment de la seua execució i en ulteriors intervencions, o, si és el cas, hauran de legalitzar-se conforme a la legislació urbanística d'aplicació vigent. A més, hauran d'estar en bon estat d'ús i conservació, i adequar-se a les condicions de funcionalitat, seguretat i habitabilitat que s'estableixen en aquest títol.

2. Aquells amb antiguitat superior a 50 anys hauran de comptar amb l'Informe d'avaluació de l'edifici d'habitatges (IEEV.CV) en les condicions establides en el Decret 53/2018, de 27 d'abril, del Consell, pel qual es regula la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial d'habitatge i el seu registre autonòmic en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, o norma que el substituïska (a partir d'ara, Decret 53/2018).

Article 21. Supòsits d'exempció

El procediment de supòsits d'exempció previst en l'article 5 d'aquest decret es podrà aplicar en les següents situacions:

a) Habitatges i edificis d'habitatge existents que, fins i tot no complint estrictament algun dels paràmetres establits en aquest títol, presenten valors alternatius d'acord amb les exigències bàsiques contingudes en el títol preliminar i, a més, es troben en bon estat d'ús, conservació, salubritat, higiene i seguretat.

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 posteriores 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 existents 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) Edificis d'habitatge patrimonialment protegits o catalogats, quan el compliment de les condicions establides en aquest títol siga incompatible amb el grau de protecció de l'immoble.

CAPÍTOL II
L'edifici: elements comuns

Secció 1a. Funcionalitat

Article 22. Circulacions

Els espais de circulació de l'edifici hauran de comptar amb una amplària lliure de pas i altura lliure suficients per a permetre el desplaçament dels seus ocupants.

Article 23. Instal·lacions

1. L'edifici haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:
 - a) Instal·lació de subministrament d'energia elèctrica.
 - b) Instal·lació de fontaneria per a subministrar aigua als aparells i equips higièncs existents. L'aigua subministrada per a consum humà ha de complir el que s'estableix en la legislació vigent pel que fa al cas.
 - c) Instal·lació de sanejament per a evacuar correctament les aigües residuals de l'habitatge a la xarxa de clavegueram públic o sistema de depuració i, si és el cas, les aigües pluvials.
2. Les instal·lacions de l'edifici referides en l'apartat anterior i altres que poguera tindre estaran en condicions de seguretat i aptitud a l'ús.

Secció 2a. Seguretat

Article 24. Seguretat

1. En l'edifici no haurà d'haver-hi danys evidents, que tinguen el seu origen o afecten la fonamentació, els pilars, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o altres elements estructurals, i que comprometen la resistència mecànica i l'estabilitat de l'edifici.
2. Els elements constructius, incloent-hi els seus revestiments, i les instal·lacions no hauran d'estar afectades per clevills, desprendiments, deformacions o altres danys evidents que suposen un risc per a la seguretat dels seus ocupants, que afecten habitatges confrontants o terceres persones en la via pública.
3. L'ús normal de l'edifici no suposarà risc d'accident per a les persones.

Secció 3a. Habitabilitat

Article 25. Il·luminació

Els accessos i les circulacions horitzontals i verticals de l'edifici hauran de disposar, en tot cas, d'una instal·lació d'il·luminació artificial.

Article 26. Salubritat

A l'interior de l'edifici no haurà d'existir la presència inadequada d'aigua o humitat que pugua provocar que les persones usuàries, en condicions normals d'utilització, patisquen molèsties inacceptables o malalties.

CAPÍTOL III
L'habitatge

Secció 1a. Funcionalitat

Article 27. Composició i superfície útil dels espais

1. Tot habitatge estarà compost per espais per al desenvolupament d'almenys els següents usos bàsics: relació i oci, preparació i ingestió d'aliments, neteja de les coses, descans i higiene personal. Aquest últim ús s'ha de desenvolupar amb l'equipament corresponent a bany.
2. Almenys l'espai per a l'evacuació fisiològica haurà de disposar de compartimentació, podent aquest recinte albergar la zona d'higiene

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 1ª. 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 2ª. 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 3ª. 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 inacceptables o enfermedades.

CAPÍTULO III
La vivienda

Sección 1ª. 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, i en cap cas serà pas obligatori per a accedir a un altre espai o recinte.

3. La superfície útil interior mínima de l'habitatge serà de 24 m².

4. El nombre màxim d'ocupants de l'habitatge s'estableix en funció del nombre de dormitoris i de la seua superfície útil, segons els següents valors:

a) 1 persona per cada dormitori de superfície útil igual o superior a 4 m².

b) 2 persones per cada dormitori de superfície útil igual o superior a 8 m².

Article 28. Dimensions lineals

1. En l'habitatge, l'altura lliure mínima haurà de ser de 2,10 m. Excepcionalment, s'admetran despenjaments puntuals que no interrompen la lliure circulació d'altura no inferior a 2,00 m.

2. En espais amb golfes, les superfícies mínimes definides en l'article anterior hauran de tindre una altura lliure mínima d'1,75 m.

3. L'amplària lliure de pas mínima dels corredors serà de 0,80 m, amb estretes puntuals d'amplària $\geq 0,70$ m.

Article 29. Equipament

L'equipament dels habitatges haurà de complir les condicions següents:

1. Aparells

En l'habitatge, els recintes o les zones que s'indiquen a continuació hauran de disposar de l'equipament mínim següent:

a) Cuina: una aigüera amb subministrament d'aigua i evacuació amb tancament hidràulic; espai per a placa de cuina i per a frigorífic, aquest últim amb connexió elèctrica.

b) Bany: un lavabo i una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta, un vàter amb subministrament d'aigua freda; tots aquests amb evacuació amb tancament hidràulic.

c) Safareig (en cuina, bany, lavabo o recinte específic): un espai interior o exterior de l'habitatge per a la llavadora, amb presa d'aigua freda, desguàs i connexió elèctrica, excepte en el cas que aquest equipament es dispose en un safareig comunitari.

d) Estenedor: en un espai exterior de l'habitatge o en la seua façana (amb cordes d'estendre o dispositiu equivalent) per al secatge natural, o en un espai interior de l'habitatge per al secador, o bé en zones comunes per al secatge natural o mitjançant secadores.

2. Acabats superficials

Els paraments dels espais o recintes humits (cuina, safareig, bany i lavabo) hauran d'estar revestits amb material llavable i impermeable en les àrees en contacte amb les zones per a cuinar, llavar i d'higiene personal. El revestiment en l'àrea de cocción haurà de ser, a més, incombustible.

Article 30. Instal·lacions

1. L'habitatge haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:

a) Xarxa interior de subministrament d'energia elèctrica als punts de consum en condicions d'ús i seguretat.

b) Xarxa interior de subministrament d'aigua per a consum humà i per als aparells sanitaris i electrodomèstics existents, si és el cas, en condicions d'ús i salubritat.

c) Xarxa interior de desguàs d'aparells sanitaris i electrodomèstics existents, si és el cas, en condicions d'ús i salubritat; s'haurà de disposar de tancament hidràulic en l'eixida de desguàs de cada aparell, o bé d'una caixa sifònica registrable abans de l'escomesa al baixant.

2. Les instal·lacions interiors de l'habitatge hauran de seguir les normes i els reglaments sectorials vigents.

Secció 2a. Seguretat

Article 31. Seguretat

Els elements constructius, incloent-hi els seus revestiments, i les instal·lacions no hauran d'estar afectades per clevills, desprendiments, deformacions o altres danys evidents que suposen un risc per a la seguretat dels seus ocupants, que afecten habitatges confrontants o terceres persones en la via pública.

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 $\geq 0,70$ 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 hidràulico; 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 hidràulico.

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) Tendedor: 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 existents, en su caso, en condiciones de uso y salubridad.

c) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos existents, en su caso, en condiciones de uso y salubridad; dispondrá de cierre hidràulico 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 2ª. 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.

Secció 3a. Habitabilitat

Article 32. Il·luminació i ventilació

1. Els espais com la sala d'estar, el menjador, la cuina i els dormitoris hauran de tindre buits exteriors per a la il·luminació i ventilació naturals. La superfície d'aquests buits no podrà ser inferior al 5 % de la superfície útil del recinte.

2. Es permetrà que el menjador i els dormitoris es troben en segones llums si es compleixen les condicions següents:

a) La il·luminació i ventilació natural del menjador no es produeix a través d'un dormitori o d'un espai per a la higiene personal que continga el vàter, la banyera o la dutxa.

b) La il·luminació i ventilació natural del dormitori no es produeix a través de la cuina, d'un altre dormitori o d'un espai per a l'evacuació fisiològica.

c) El buit entre el recinte en segones llums i el recinte amb il·luminació directa a l'exterior haurà de tindre una superfície superior al 30 % de la superfície útil del recinte que es troba en segones llums i no inferior a 2 m².

3. Per a la ventilació adequada dels recintes, s'hauran de complir les condicions següents:

a) Tots els buits exteriors seran practicables en una superfície no inferior al 50 % de la superfície mínima del buit exigida per a il·luminació.

b) La cuina haurà de disposar d'un sistema adicional específic d'extracció de fums.

c) Els banys i els lavabos que no posseïsquen un buit exterior practicable hauran d'estar dotats d'un sistema de ventilació que garantisca la renovació de l'aire.

Article 33. Salubritat

A l'interior de l'habitatge no haurà d'existir la presència inadequada d'aigua o humitat que pugui provocar que les persones usuàries, en condicions normals d'utilització, patisquen molèsties inacceptables o malalties.

TÍTOL II

Críteris de les intervencions en edificis existents

Article 34. Generalitats

1. Es considera intervenció en habitatges i edificis d'habitatge existents aquella que tinga per objecte la reforma, l'ampliació o el canvi de qualsevol ús a residencial d'habitatge.

2. Les intervencions en habitatges i edificis existents busquen assolir les condicions que han de complir els habitatges de nova construcció.

No obstant això, s'hi podran aplicar criteris de flexibilitat en el compliment d'aquesta exigència en funció del tipus d'intervenció que es realitze i en funció del tipus d'immoble de l'actuació.

3. Tipus d'intervenció. A l'efecte d'aquest títol, es consideren cinc tipus d'intervenció:

a) Reforma sense alteració de la distribució interior: s'inclouen en aquesta mena d'intervenció les actuacions en banys, cuines, instal·lacions, envolupant i els reforços estructurals, entre altres.

b) Reforma amb alteració parcial de la distribució interior de l'habitatge o dels elements comuns: s'inclouen en aquesta mena d'intervenció les actuacions que incloguen la demolició d'algunes particions interiors de l'habitatge o dels elements comuns de l'edifici, la instal·lació d'un nou ascensor, la modificació de la rasant del vestíbul, etc.

c) Reforma amb alteració generalitzada de la distribució interior de l'habitatge o dels elements comuns: s'inclouen en aquesta mena d'intervenció les actuacions globals en un immoble, com la demolició de les particions interiors dels habitatges o la dels elements comuns de l'edifici, la variació de la posició de l'escala, la modificació dels patis d'il·luminació i ventilació o l'alteració substancial de l'estructura.

d) Canvi d'ús: s'inclou en aquesta mena d'intervenció l'adequació a l'ús residencial d'habitatge en un edifici o en una part d'aquest destinats originalment a un altre ús, o viceversa.

Sección 3ª. 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 inacceptables o enfermedades.

TÍTULO II

Críteris 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, envoltante 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 substancial 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) Ampliació: s'inclouen en aquest tipus d'intervenció les actuacions en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts.

4. A l'efecte d'aquest títol, es consideren dos tipus d'immoble:

a) Habitatge unifamiliar o habitatge inclòs en un edifici residencial col·lectiu.

b) Edifici residencial col·lectiu.

5. Per al càlcul de l'ocupació prevista en l'habitatge que resulte d'una intervenció, s'hi aplicarà el que disposa per a habitatge existent l'article 27.4, excepte en cas d'ampliació, en què s'haurà d'aplicar el que estableix per a habitatges de nova construcció l'article 54.4.

6. En intervencions d'adequació a la normativa vigent d'accessibilitat i millora de l'eficiència energètica es considera que no suposa una minoració de les exigències d'habitabilitat previstes en aquest decret:

a) La introducció d'un ascensor en un pati interior, en les condicions que estableix l'apartat 2.c de l'annex II, del Decret 65/2019.

b) L'extradossat exterior per a aïllament tèrmic dels paraments de l'envolupant del pati, sempre que les seues dimensions no es reduïsquen en més del 10 % respecte als mínims exigits en aquesta norma.

Article 35. Criteris de flexibilitat

1. En funció del tipus d'intervenció i del tipus d'immoble descrits en l'article anterior, s'estableixen els següents criteris de flexibilitat:

a) Criteri de no empitjorament: la intervenció no pot empitjorar les condicions de l'habitatge o de l'edifici respecte de la situació preexistent quan aquestes siguen menys exigents que les previstes en aquest decret per a edificis de nova construcció.

b) Criteri de major adequació: a més de complir el criteri anterior, es justificarà que, mitjançant la intervenció en l'habitatge o en l'edifici, s'assoleix el major grau possible d'adequació a les condicions establides en el títol III «Condicions en els edificis de nova construcció».

2. Els criteris de flexibilitat s'aplicaran conforme al que estableix la taula 2, en funció del tipus d'intervenció i del tipus d'immoble.

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.

Taula 2. Criteris de flexibilitat en intervencions en edificis existents
 Tabla 2. Criterios de flexibilidad en intervenciones en edificios existentes

Tipus d'immoble <i>Tipo de inmueble</i>	Tipus d'intervenció <i>Tipo de intervención</i>		
	Reforma sense alteració de la distribució <i>Reforma sin alteración de la distribución</i>	Reforma amb alteració parcial de la distribució <i>Reforma con alteración parcial de la distribución</i>	Reforma amb alteració generalitzada de la distribució <i>Reforma con alteración generalizada de la distribución</i>
Habitatge (incloent-hi habitatge unifamiliar) <i>Vivienda (incl. vivienda unifamiliar)</i>	No empitjorament <i>No empeoramiento</i>	No empitjorament <i>No empeoramiento</i>	Major adequació <i>Mayor adecuación</i>
Edifici residencial col·lectiu <i>Edificio residencial colectivo</i>		Major adequació <i>Mayor adecuación</i>	

A més, s'ha de tindre en compte el següent:

a) En obres de reforma en les quals es mantinga l'ús, el que s'estableix en la taula 2 ha d'aplicar-se als elements de l'edifici modificats per la reforma.

b) Quan es faça una ampliació d'un edifici o habitatge existent, la part ampliada haurà de complir la totalitat de les condicions de nova construcció.

3. S'haurà de justificar documentalment l'adopció dels criteris de flexibilitat corresponents i el compliment de les condicions de no empitjorament i de les condicions mínimes establides en el títol I, així com, si és el cas, que les solucions adoptades assolisquen el màxim grau d'adequació possible a les condicions de nova construcció establides en el títol III.

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.

Article 36. Canvi d'ús

1. En les intervencions de canvi d'altres usos a residencial habitatge se seguirà el criteri de major adequació. Quan un canvi d'ús afecte únicament part d'un edifici, aquest criteri haurà d'aplicar-se a aquesta part.

2. A més, quan es tracte de locals en planta baixa s'haurà de complir el següent:

a) L'habitatge resultant haurà de comptar amb un perímetre de façana mínim, en funció de la superfície útil total de l'habitatge (Su), que no podrà ser inferior a la relació Su/9, mesurada en metres lineals.

b) Quan no hi haja soterrani haurà de garantir-se l'aïllament i la protecció de l'habitatge davant de la humitat respecte del terreny.

c) La part del local de planta baixa que no puga complir el que disposa aquest apartat per a destinar-lo a habitatge haurà d'independitzar-se de l'habitatge resultant, deixant-ne constància en registre de la propietat.

3. Amb la finalitat d'evitar la implantació d'usos que menyscaben l'habitabilitat dels habitatges en edificis d'habitatge, a excepció de les seues plantes baixes, s'haurà de complir el següent:

a) No s'admetran canvis d'ús de residencial habitatge a altres usos.

b) Quan hi haja habitatges que, fruit d'un canvi d'ús anterior, estiguen destinats a altres usos, hauran de revertir el seu ús a habitatge en el moment en què es produïska el cessament de l'activitat autoritzada en aquests.

Article 37. Actuacions prioritàries

Les intervencions en edificis existents hauran de preveure, a més del que estableixen els articles anteriors d'aquest títol, les següents actuacions prioritàries:

1. Adequació de l'estat de conservació. A fi de garantir l'estat adequat de conservació s'haurà de complir el que s'estableix a continuació:

a) En les intervencions realitzades en edificis d'habitatge que, segons el Decret 53/2018, tinga l'obligatorietat de disposar d'un IEEV.CV, s'haurà de justificar que en la intervenció s'inclou la realització de les actuacions en matèria de conservació d'acord amb el que assenyalava l'IEEV.CV com a «intervencions de caràcter urgent».

b) En les intervencions realitzades en edificis d'habitatge no inclosos en l'apartat anterior, s'haurà de justificar documentalment que els elements de l'edifici no presenten lesions d'importància moderada generalitzada o alta que requerisquen una intervenció urgent. En el cas contrari, s'haurà de justificar que en la intervenció s'inclou la realització de les actuacions necessàries per a l'esmena de deficiències detectades.

TÍTOL III Condicions en els edificis de nova construcció

CAPÍTOL I Disposicions generals

Article 38. Generalitats

1. Els edificis d'habitatge de nova construcció hauran de complir les condicions establides en aquest títol.

2. En edificis d'habitatge no serà compatible en la mateixa planta l'ús d'habitatge amb altres usos quan compartisquen accés des de la via pública. En qualsevol cas, les plantes amb ús d'habitatge estaran situades per damunt de les plantes destinades a altres usos, excepte en el cas d'habitatge productiu.

Article 39. Supòsits d'exempció

1. D'acord amb el que disposa l'article 5 d'aquest decret s'estableixen els següents supòsits d'exempció del compliment de les condicions establides en aquest títol:

a) Edificació en solars en àmbits urbans consolidats en els quals l'especial i complexa morfologia urbana existent impossibilita el compliment estricte de les condicions esmentades.

b) Edificació situada en un entorn urbà subjecte a un règim de protecció patrimonial, en aquelles condicions previstes en aquestes normes que resulten incompatibles amb els valors protegits.

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 perímetre 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. Adequación 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 documentalment 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 imposibilita 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 es podran recordar exempcions pel que fa a la superfície útil mínima total de l'habitatge i la seua altura lliure mínima.

CAPÍTOL II
L'edifici: elements comuns

Secció 1a. Funcionalitat

Article 40. Circulacions

1. Les circulacions en edificis de tipus residencial col·lectiu hauran de complir el que disposa el DB SUA del CTE i el Decret 65/2019 i, a més, les següents condicions:

a) Accés.

1r La porta d'entrada tindrà una amplària lliure de pas mínima de 0,90 m mesurada en el marc, aportada per no més d'un batent, i permetrà la visió de l'interior del vestíbul des de l'exterior.

2n L'altura lliure mínima del buit serà de 2,10 m.

3r Si la porta d'accés està reculada respecte de la línia de façana, l'amplària lliure de pas de l'espai exterior haurà de ser major o igual a la profunditat de la reculada i, com a mínim, d'1,80 m. Haurà de comptar amb il·luminació artificial.

b) Vestíbul.

1r L'amplària lliure de pas mínima haurà de ser d'1,80 m, permetent-se estretes puntuals d'amplària $\geq 1,50$ m i de longitud $\leq 0,50$ m.

2n L'altura lliure mínima serà de 2,50 m, admetent-se despenjaments de fins a 2,20 m amb ocupació en planta de fins al 10 % de la seua superfície útil, a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o similars.

3r El seu disseny presentarà una configuració que facilite el control visual i evite racons no visibles.

4t Es disposarà il·luminació artificial amb encesa i apagament per sistema de detecció de presència temporitzat, de manera addicional a l'encesa manual des de la part exterior de l'accés.

c) Corredors.

1r L'amplària lliure de pas mínima dels corredors serà d'1,20 m, sent admissibles les estretes puntuals d'amplària $\geq 1,00$ m i de longitud $\leq 0,50$ m.

2n L'altura lliure mínima serà de 2,30 m, admetent-se despenjaments de fins a 2,20 m amb ocupació en planta de fins al 10 % de la superfície útil del corredor, a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o similars.

d) Escales.

1r Les escales que siguen pas necessari des de la via pública als habitatges d'un edifici o als espais d'ús comú hauran de complir les condicions establides en el CTE per a les escales d'ús general.

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

3r Els replans que servisquen d'accés a habitatges o locals tindran una amplària mínima d'1,20 m i la distància mínima entre l'aresta de l'últim escaló i el buit de les portes a les quals servisca serà de 0,40 m.

e) Rampes. Hauran de complir les condicions establides en el CTE per a rampes en itineraris accessibles.

f) Cobertes. Es permetrà l'accés des de zones comunes de l'edifici a les cobertes comunitàries i a les cobertes l'ús de les quals estiga reservat a personal especialitzat de manteniment. Les cobertes comptaran amb aquells elements, dispositius i sistemes de protecció que siguen precisos perquè les tasques d'inspecció i manteniment es puguin fer en condicions de seguretat, conforme a la normativa aplicable.

2. L'ascensor.

a) Els edificis disposaran d'ascensor accessible o rampa accessible que comuniqui les plantes d'entrada accessible a l'edifici amb les plantes que no siguen d'ocupació nul·la en els casos establits en el DB SUA del CTE i el Decret 65/2019.

b) L'ascensor disposarà d'un dispositiu de control d'accés des de i fins a l'aparcament. El dispositiu de control haurà de reunir les condicions d'accessibilitat universal segons el que s'estableix en l'UNE-EN 81-70 o norma que la substituïska.

c) S'afegirà un segon ascensor si en l'edifici se compleix algun dels següents supòsits:

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 1ª. 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 $\geq 1,50$ m y de longitud $\leq 0,50$ 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 $\geq 1,00$ m y de longitud $\leq 0,50$ 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 comuniqui 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:



1r Cal salvar 3 o més plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici i el nombre d'habitatges servits per l'ascensor és superior a 24.

2n Cal salvar 9 o més plantes des d'alguna entrada principal accessible a l'edifici.

Article 41. Locals de l'edifici

1. Local d'ús col·lectiu.

a) En edificis de més de 24 habitatges hi haurà un local per a ser utilitzat de manera col·lectiva per les persones que hi residisquen. La superfície útil mínima del local serà d'1 m² per habitatge.

b) El local d'ús col·lectiu haurà de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici i situar-se sobre rasant. L'altura lliure mínima serà de 2,50 m, admetent-se despenjaments d'altura lliure mínima de 2,20 m a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o similars, amb ocupació en planta de fins al 10 % de la superfície útil del recinte.

c) El local d'ús col·lectiu haurà de complir les condicions establides en el CTE per a recintes habitables.

d) Es fomentarà la comunicació visual del local amb les zones comunes de l'edifici mitjançant elements transparents en les particions.

e) El local disposarà de la instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació i comptarà amb el següent equipament mínim:

1r Espai per a aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic.

2n Espai per a frigorífic amb connexió elèctrica.

3r Lavabo compartimentat.

2. Local per a vehicles d'accés domèstic.

a) En edificis que no disposen d'ascensor, es disposarà d'un recinte per a guardar vehicles d'accés domèstic, com ara carrets de la compra, per a bebès, caminadors o similars, amb una superfície mínima de 0,80 m² per habitatge.

b) Aquest recinte se situarà pròxim a un accés principal a l'edifici, al nivell de la via pública o planta baixa, i comunicat amb aquest accés mitjançant itinerari accessible, i podrà ocupar l'espai previst per a la instal·lació d'un ascensor accessible, segons estableix l'article 7 del Decret 65/2019.

c) El recinte tindrà una altura lliure mínima de 2,20 m.

d) Es disposaran mecanismes resistents amb subjecció a paviment, paret o sostre que permeten el cademat dels vehicles d'accés domèstic.

3. Cambra de neteja.

a) S'haurà de disposar d'una cambra de neteja amb superfície útil mínima de 2 m², on es pugui inscriure un cercle d'1,20 m de diàmetre, sense envair l'agranament de la porta.

b) El local comptarà amb presa de corrent i abocador amb subministrament d'aigua freda, i evacuació amb tancament hidràulic. A més, haurà de disposar d'algun sistema de ventilació, que podrà ser natural, híbrida o mecànica.

c) En edificis que disposen de local d'ús col·lectiu, la cambra de neteja podrà integrar-se en el lavabo compartimentat d'aquest local.

Article 42. Aparcaments

1. Els aparcaments la superfície útil dels quals excedisca de 100 m² hauran de complir les següents condicions:

a) Altiplà d'accés. Perquè la incorporació del vehicle a la via pública es faça amb seguretat, s'ha d'efectuar des d'una superfície plana, amb pendent no superior al 5 %, amb una amplària mínima de 3,00 m i una profunditat mínima de 4,80 m, sense incloure en aquesta superfície la d'ús i domini públic.

En aparcaments amb capacitat superior a 100 places, l'altiplà per a doble sentit tindrà una amplària mínima de 6,00 m o bé tindran dos altiplans amb amplària mínima de 3,00 m cadascuna.

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

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

c) Rampa:

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 de 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:



1r Amplària. L'amplària mínima de la rampa, d'únic o doble sentit de circulació, serà de 3,00 m.

En aparcaments amb capacitat superior a 100 places, l'amplària mínima de la rampa d'únic sentit de circulació haurà de ser de 3,00 m, i l'amplària mínima de la rampa de doble sentit de circulació haurà de ser de 6,00 m.

2a Pendent de rampa recta: no podrà ser superior al 18 %, sempre que es resolga la transició entre trams de diferent pendent. En aparcaments amb capacitat inferior a 25 places, s'admetran pendents no superiors al 20 %. En els dos casos, si les rampes també estan previstes per a la circulació de persones, i no pertanyen a un itinerari accessible, el pendent haurà de ser, com a màxim, del 16 %.

3a Pendent de rampa corba: no serà superior al 15 %. El radi de gir mínim en l'eix serà de 6,00 m.

d) Ascensors per a vehicles i persones: Les cabines dels ascensors per a vehicles i persones haurà de tindre unes dimensions mínimes de 2,30 m d'amplària, 5,00 m de longitud i 2,10 m d'altura lliure. Per a l'accés a aquests ascensors, no serà necessari el replà previ.

e) Distribució interior:

1r Altura: en la superfície del local l'altura lliure mínima serà de 2,40 m, permetent-se despenjaments fins a 2,20 m. Així mateix, es permetrà disminuir l'altura lliure fins a 1,80 m en una franja màxima de 0,80 m en el fons de la plaça d'aparcament.

2n Carrer de circulació interior: l'amplària mínima del carrer haurà de ser de 3,00 m. El radi de gir mínim en l'eix del carrer haurà de ser de 4,50 m. Només s'haurà de fer maniobra per a estacionar el vehicle, per a la qual cosa caldrà deixar un espai lliure en el front de la plaça d'almenys 2,40 m per 4,80 m.

3r Places per a automòbil: la dimensió mínima per plaça haurà de ser de 2,40 m d'amplària per 4,80 m de longitud, i aquesta superfície haurà d'estar lliure de suports estructurals o altres elements constructius. Per als aparcaments en bateria aquestes dimensions es veuran modificades en els casos següents:

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

Cas 2. En les places amb la longitud major perpendicular al carrer i amb un costat major adjacent a un mur, s'haurà d'incrementar l'amplària de la plaça en 0,20 m.

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

4t Places per a motocicleta: hauran de computar com una plaça de vehicle per cada tres places de motocicletes a l'efecte de determinar el nombre de places d'aparcament, i hauran de tindre unes dimensions mínimes d'1,60 m per 2,40 m.

2. Els aparcaments de vehicles la superfície útil dels quals no excedisca els 100 m² o en habitatges unifamiliars compliran les condicions anteriors amb les següents particularitats:

a) No serà necessària el replà previ en garatges en planta baixa.

b) L'amplària mínima lliure de l'accés al garatge haurà de ser de 2,70 m.

c) L'amplària mínima de la rampa en tram recte haurà de ser de 2,70 m.

d) En el cas d'una única plaça, les dimensions mínimes hauran de ser tals que permeten inscriure en l'interior un rectangle lliure d'obstacles de dimensions 2,60 m per 5,00 m.

e) La superfície útil mínima de l'aparcament serà de 14 m².

3. Places d'aparcament accessibles. Tot edifici d'habitatges amb aparcament haurà de disposar, almenys, d'una plaça d'aparcament accessible per cada habitatge accessible per a usuaris de cadira de rodes, que haurà de complir les condicions establides en el CTE i el Decret 65/2019.

4. Infraestructures de recàrrega de vehicles elèctrics. L'aparcament haurà de disposar de la dotació mínima per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics establida en el DB HE 6 del CTE.

5. Il·luminació. Els aparcaments hauran de disposar d'il·luminació artificial eficient energèticament amb encesa per mitjà d'un detector de presència temporitzat. A més, preferentment, hauran de disposar d'il·luminació natural.

6. Ventilació. Caldrà atindre's al que es disposa en el CTE.

1.º Anchura. La anchura mínima de la rampa, de únic o doble sentit de circulació, serà 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.

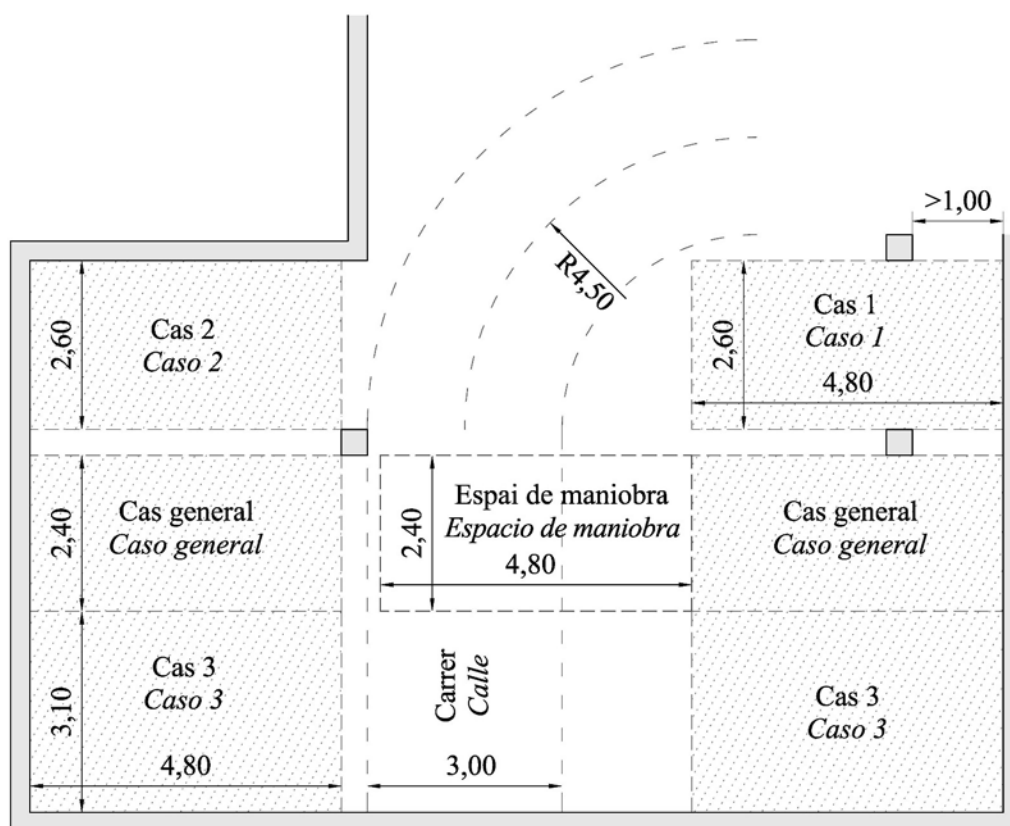
3. Plazas de aparcamiento accesibles. Todo edificio de viviendas con aparcamiento contará, al menos, con una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible para usuarios de silla de ruedas, que cumplirá las condiciones establecidas en el CTE y el Decreto 65/2019.

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.

Figura 1. Aparcaments
 Figura 1. Aparcamientos



7. Aparcament en superfície. Les places d'aparcament en superfície, adscrites a l'edifici i situades fora d'aquest, hauran de complir les condicions dels paràgrafs anteriors que els siguen aplicables.

Article 43. Espai per a l'estacionament de bicicletes o vehicles de mobilitat personal (VMP)

Els edificis de tipus residencial col·lectiu hauran de preveure emplaçaments específics, segurs, protegits i accessibles per a l'estacionament de bicicletes o VMP a raó d'una o dues places per habitatge, segons el que es disposa i amb les excepcions previstes en la Llei 6/2011, d'1 d'abril, de mobilitat de la Comunitat Valenciana o norma que la substituisca, i, a més, hauran de complir el següent:

1. L'espai per a l'estacionament se situarà preferentment al nivell de la via pública o planta baixa de l'edifici, permetent l'accés còmode i fàcil des de la xarxa viària, i estarà comunicat amb les zones comunes de circulació. En el cas de situar-se en altres plantes segons els supòsits de la Llei de mobilitat, comptarà amb rampa accessible o ascensor amb cabina de dimensions mínimes d'1,10 m d'amplària per 1,40 m de profunditat.

2. L'altura lliure mínima de l'espai per a l'estacionament de bicicletes o VMP serà 2,20 m.

3. Les places d'aparcament hauran de tindre unes dimensions iguals o superiors a: 0,60 m d'amplària per 1,90 m de profunditat en el cas de places per a bicicletes en posició horitzontal, i 0,60 m d'amplària per 1,10 m de profunditat en el cas de places per a bicicletes en posició vertical. Preferentment, caldrà disposar-les a terra en posició horitzontal per facilitar-ne l'ús. Les dimensions anteriors es podran reduir si s'aporta una solució alternativa degudament justificada amb una distribució més eficient. En aquest cas, la superfície mínima no serà inferior a 0,60 m² per plaça.

Davant de la plaça hi haurà un espai de circulació i maniobra d'amplària mínima igual a 1,20 m, que es podrà reduir fins a 0,90 m si les places es disposen en línia.

4. Les places estaran delimitades i senyalitzades en paviments o paraments i disposaran de mecanismes resistents que permeten el cadanat de les bicicletes o VMP.

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 horitzontal, y 0,60 m de anchura por 1,10 m de profunditat en el caso de plazas para bicicletas en posición vertical. Preferentemente, se dispondrán en el suelo en posición horitzontal 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.



Article 44. Trasters

1. Els trasters annexos als habitatges seran locals destinats a aquest efecte exclusiu, sense incorporació possible a cap dels habitatges. Hauran de tindre accés des de zones comunes de circulació de l'edifici o des de places d'aparcament, en el cas que estiguen vinculats registralment a aquestes.

2. La superfície útil del traster serà com a mínim de 3 m². L'altura lliure mínima serà de 2,20 m i la distància mínima entre paraments, d'1,20 m.

3. En el cas que el traster estiga associat a un habitatge accessible, la distància mínima entre paraments serà d'1,60 m i la porta complirà les condicions establides per a itineraris accessibles.

Article 45. Espais per a l'ús comú en edificis d'habitatge col·laboratiu

1. En els edificis d'habitatge col·laboratiu, part dels usos bàsics dels habitatges podran desenvolupar-se en espais per a l'ús comú de l'edifici, de manera complementària a la part privativa. El tipus d'espais per a l'ús comú que s'han de disposar en l'edifici està en funció d'aquells que s'inclouen en els habitatges col·laboratius segons l'article 60. Aquests espais hauran de complir les condicions establides en la Llei 3/2023 i a més les següents:

a) Tindran accés des de les zones comunes de circulació de l'edifici.

b) L'altura lliure mínima serà de 2,50 m, admetent-se despenjaments d'altura lliure mínima de 2,20 m a causa d'elements estructurals, pas d'instal·lacions o similars, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10 % de la seua superfície útil.

c) Compliran les condicions establides en el CTE per a recintes habitables i les d'il·luminació i ventilació natural que disposa aquesta norma per a aquests espais bàsics a l'habitatge.

d) Es fomentarà la comunicació visual d'aquests espais amb les zones comunes de l'edifici mitjançant particions transparents.

e) Disposaran de les instal·lacions que resulten d'aplicació segons la reglamentació sectorial vigent en funció de l'ús al qual es destine.

f) Els espais per a l'ús comú d'estar, menjador i treball comptaran amb almenys un lavabo situat en la mateixa planta, podent servir a diferents espais compartits.

g) Els edificis que disposen d'espais per a l'ús comú d'estar, menjador o treball es podran eximir, si és el cas, de disposar de local d'ús col·lectiu, sempre que la superfície útil resultant siga almenys l'exigida per aplicació de l'article 41.1.

h) La superfície mínima de cada espai es calcularà en funció del nombre d'ocupants del conjunt dels habitatges col·laboratius per als quals es destinen (N), segons s'estableix en la columna corresponent de la taula 3. La superfície resultant es podrà disposar en un únic recinte, o bé en la suma de diversos recintes amb superfície major o igual a la determinada per a $N \leq 10$ en la taula, amb la dotació d'equipament corresponent.

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 $N \leq 10$ en la tabla, con la dotación de equipamiento correspondiente.

Taula 3. Superfície mínima dels espais per a l'ús comú de l'edifici (m²)
Tabla 3. Superficie mínima de los espacios para el uso común del edificio (m²)

Espais per a l'ús comú <i>Espacios para el uso común</i>	Nombre d'ocupants que serveix l'espai (N) <i>Número de ocupantes a los que sirve el espacio (N)</i>		
	$N \leq 10$	$11 \leq N \leq 50$	$51 \leq N \leq 100$
Estar	1,5 x N (mín. 9)	1,2 x N + 5	N + 15
Menjador <i>Comedor</i>	1,5 x N (mín. 9)	1,2 x N + 5	N + 15
Cuina <i>Cocina</i>	8	0,6 x N + 2	0,5 x N + 7
Treball <i>Trabajo («coworking»)</i>	N (mín. 8)	0,8 x N + 2	0,6 x N + 12
Safareig <i>Lavadero</i>	4	0,1 x N + 3	
Secatge natural <i>Secado natural</i>	1 m ² per habitatge col·laboratiu <i>1 m² por vivienda colaborativa</i>		



2. Les cuines compartides hauran de tindre la superfície mínima establida en la taula 3 i, almenys, l'espai per a allotjar el següent equipament per a un màxim de 10 ocupants. Aquesta dotació s'incrementarà 1 unitat de cadascun dels aparells previstos i 3,00 m de bancada per cada 15 ocupants addicionals o fracció.

a) Una aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta i evacuació amb tancament hidràulic.

b) Un llavaplats amb presa d'aigua freda i calenta, desguàs i connexió elèctrica.

c) Una placa de cuina amb sistema d'extracció de fums, forn i un frigorífic, tots ells amb connexió elèctrica.

d) Bancada, incloent-hi l'aigüera i la placa de cuina, de desenvolupament mínim igual a 3,00 m, mesurada en la vora que limita amb la zona d'ús.

3. Safarettjos comunitaris.

a) Els safarettjos comunitaris tindran la superfície mínima establida en la taula 3 i, almenys, l'espai per a allotjar el següent equipament: dues llavadores, una secadora i una pica de llavar.

b) En el cas que l'ús del safareig estiga previst per a més de 10 ocupants, caldrà incrementar l'equipament en la proporció següent:

1r Llavadores: en 1 unitat per cada 10 ocupants addicionals o fracció.

2n Secadores i piques de llavar: en 1 unitat per cada 20 ocupants addicionals o fracció. Es podrà reduir el nombre de secadores a la meitat si almenys el 50 % de l'àrea destinada a estenedor està protegida de la pluja.

c) A més, el safareig s'haurà de distribuir d'acord amb els aparells que continga considerant l'àrea adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest, segons la taula 4. Les zones d'ús es podran superposar.

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.

Taula 4. Dimensions mínimes d'aparells per a safareig comunitari (m)
Tabla 4. Dimensiones mínimas de aparatos para lavadero comunitario (m)

Tipus d'aparell Tipo aparato	Zona d'aparell Zona de aparato		Zona d'ús Zona de uso	
	Amplària Anchura	Profunditat Profundidad	Amplària Anchura	Profunditat Profundidad
Llavadora Lavadora	0,60 (1)	0,60 (1)	0,80	1,20
Eixugadora Secadora	0,60 (1)			
Pica de llavar Pila de lavar	0,45			

(1) Es podrà requerir una dimensió més gran en el cas de llavadores i eixugadores industrials.

(1) Podrà requerirse una mayor dimensión en el caso de lavadoras y secadoras industriales.

d) Les llavadores hauran de disposar de presa d'aigua freda i calenta, desguàs i connexió elèctrica. Les eixugadores hauran de disposar de desaigüe i connexió elèctrica. Les piques de llavar hauran de disposar de preses d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic. El local haurà de tindre embornal sifònic quan dispoese de tres o més llavadores.

4. En el cas que en l'habitatge col·laboratiu no hi haja cap solució per al secatge natural de la roba, segons s'estableix en l'article 53.3, es disposarà algun sistema per al secatge natural en altres zones de l'edifici, incloent-hi les cobertes, protegit de vistes des de la via pública. La reserva d'espai per al secatge natural, lliure d'obstacles, serà almenys l'establida en la taula 3.

Article 46. Instal·lacions

1. Almenys un accés principal a l'edifici comptarà amb un dispositiu d'intercomunicació amb cada habitatge, preferentment videoporter, que permeta la identificació dels habitatges i locals de manera visual i tàctil, mitjançant textos clars, de grandària adequada i amb contrast amb el fons per a la fàcil lectura.

2. Per a les instal·lacions de l'edifici, com ara la de subministrament d'aigua, evacuació d'aigües, instal·lacions tèrmiques (instal·lació fixa de climatització o producció d'aigua calenta sanitària), il·lumina-

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 videoporter, 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,

ció, ventilació, instal·lacions de protecció contra incendis, de protecció contra llamps o evacuació de residus, etc., s'hauran d'ajustar al que es disposa en el CTE i en la normativa sectorial d'aplicació.

3. La ubicació d'instal·lacions, com ara unitats exteriors d'equips de climatització, antenes, etc., es realitzarà en la coberta o en espais protegits de vistes des de la via pública. En cas d'edificis que no disposen d'instal·lació de climatització es preveurà la possibilitat d'una futura col·locació dels equips exteriors i de la seua connexió amb les unitats interiors en les mateixes condicions.

4. Els edificis d'habitatge, incloent-hi els habitatges unifamiliars, disposaran de sistemes de generació d'energia elèctrica procedent de fonts renovables per a ús propi o subministrament a la xarxa. La potència mínima a instal·lar serà la que resulte major de les següents:

a) La potència necessària per a generar anualment energia elèctrica equivalent al 30 % del consum d'energia primària total previst en el certificat d'eficiència energètica de projecte.

En cas que la superfície apta de la coberta o en espais lliures de la parcel·la, per raó de la seua orientació, les ombres rebudes per les edificacions o altres obstacles de l'entorn, no siga suficient o perquè l'edifici estiga subjecte a protecció patrimonial i no es puga assolir la potència a instal·lar conforme al que s'estableix en aquest apartat, s'haurà de justificar aquesta impossibilitat, analitzant els diferents sistemes de generació d'energia elèctrica alternatius, i s'adoptarà la solució que assolisca la màxima potència instal·lada possible.

b) Si és el cas, la potència necessària per a acreditar el compliment del DB HE del CTE.

c) Si és el cas, la potència que corresponga segons el que disposa el Decret llei 14/2020, de 7 d'agost, del Consell.

5. Els edificis d'habitatge, incloent-hi els habitatges unifamiliars, disposaran de les instal·lacions de captació, recuperació i reutilització d'aigües en les condicions que es fixen reglamentàriament amb el fi de reduir el seu consum.

6. Per motius de seguretat, l'edifici haurà de disposar d'un sistema d'alarma que active una sirena audible per les persones de l'interior de l'edifici mitjançant pulsadors fixos almenys en l'aparcament. Els pulsadors se situaran en àrees visibles de circulació per als vianants i compliran les característiques de mecanismes accessibles.

Secció 2a. Habitabilitat

Article 47. Patis de l'edifici

1. S'estableixen tres tipus de patis:

a) Tipus 1, inclosos els patis d'illa: Aquests patis podran servir simultàniament a qualsevol espai comú de l'edifici o espai de l'habitatge.

b) Tipus 2: Aquests patis podran servir simultàniament a qualsevol espai comú de l'edifici o espai de l'habitatge, excepte a l'estar.

c) Tipus 3: Aquests patis podran servir únicament a banys, lavabos, safarejos i a les escales de l'edifici.

2. Les dimensions d'aquests patis queden determinades pel diàmetre mínim de la circumferència inscriptible segons es reflecteix en la taula 5, havent-se de satisfer tant la condició segons altura de pati com el valor mínim. El diàmetre mínim de la circumferència inscriptible és variable segons siga edifici d'habitatges de tipus residencial col·lectiu o unifamiliar.

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 2ª. 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 inscriptible 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 inscriptible es variable según sea edificio de viviendas de tipo residencial colectivo o unifamiliar.

Taula 5. Dimensions dels patis
Tabla 5. Dimensiones de los patios

Tipus de pati Tipo de patio	Diàmetre mínim de la circumferència inscriptible (m) (1) Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (m) (1)		
	Segons altura de pati (H) Según altura de patio (H)	Valor mínim en edifici Valor mínimo en edificio	
		Edifici R. col·lectiu Edificio R. colectiva	Edifici unifamiliar Edificio unifamiliar
1	2/3 H	6,00	4,00
2	1/3 H	3,00	2,00
3	1/5 H	2,00	1,50

(1) En el cas d'escales obertes a l'exterior, els buits del qual donen a pati, s'haurà de complir, a més, el que s'estableix en el DB SI del CTE.

(1) En el caso de escaleras abiertas al exterior cuyos huecos recaigan a patio, se cumplirá además lo establecido en el DB SI del CTE.

3. Quan s'agrupen diversos espais en un recinte, el pati al qual recaiguen els seus buits haurà de complir les condicions especificades en la taula 5 per a l'espai les condicions del qual siguen més restrictives.

4. Els paraments dels patis hauran de tindre tractament de façana exterior pel que fa al disseny i la construcció.

Article 48. Buits exteriors

1. En el disseny de façanes, tant interiors com exteriors, per a limitar possibles escanyaments, es tindran en compte les següents condicions:

a) Des d'un punt qualsevol d'un buit d'il·luminació i ventilació i en el pla horitzontal que passe per aquest punt, es podrà observar sense obstruccions un segment de L metres de longitud, paral·lel a la façana i situat a L metres d'aquesta, de tal manera que l'angle de visió que definisca el punt amb aquest segment siga igual o superior a 45°.

b) La dimensió L, en funció del tipus de pati, prendrà els valors que s'indiquen en la taula 6.

3. Cuando se agrupan 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.

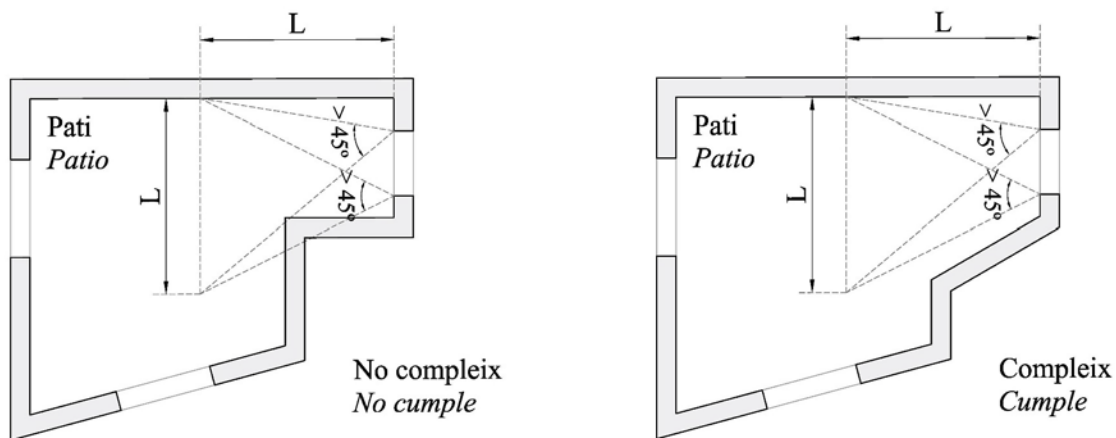
Taula 6. Valor mínim del segment L (m)
 Tabla 6. Valor mínimo del segmento L (m)

Tipus de pati <i>Tipo de patio</i>	Valor mínim de L <i>Valor mínimo de L</i>	
	Edifici plurifamiliar <i>Edificio plurifamiliar</i>	Edifici unifamiliar <i>Edificio unifamiliar</i>
1	6,00	4,00
2	3,00	2,00
3	2,00	1,50

2. Les condicions anteriors s'aplicaran a la fracció del buit que compleix amb la superfície mínima d'il·luminació, conforme a l'article 62 d'aquesta disposició.

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.

Figura 2. Buits exteriors
 Figura 2. Huecos exteriores



Article 49. Il·luminació natural

Les escales de l'edifici, en el cas que disposen de ventilació natural, comptaran amb il·luminació natural, conforme a un dels següents apartats:

a) Il·luminació per buits: la superfície del buit haurà de ser com a mínim d'1 m², en cadascuna de les plantes en les quals hi haja habitatges. Aquesta no es produirà a través d'espais exteriors privatis, com ara balcons o terrasses dels habitatges.

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) Il·luminació zenital: serà admissible fins a una altura d'evacuació de 14,00 m, per a la qual cosa ha de quedar un buit central lliure en tota l'altura de l'escala en el qual es puga inscriure un cercle d'1,10 m de diàmetre i ha de tindre una superfície translúcida superior als 2/3 de la superfície en planta de la caixa d'escala.

Article 50. Ventilació natural

1. Els espais dels edificis d'habitatges inclosos en l'àmbit d'aplicació del DB HS 3 del CTE compliran les condicions de qualitat de l'aire interior establides en aquest.

2. En els edificis de tipus residencial col·lectiu, els patis tipus 1, així com aquells que s'utilitzen per a la ventilació natural de l'escala de l'edifici, arribaran a la planta baixa i seran d'ús comunitari i accessibles des dels espais comuns de circulació de l'edifici. Si el pati compta amb tancaments, la seua composició garantirà la ventilació natural.

A més, els patis tipus 1 es dissenyaran per a afavorir l'estada i convivència de les persones que residisquen en l'edifici i comptaran amb vegetació.

CAPÍTOL III L'habitatge

Secció 1a. Funcionalitat

Article 51. Circulacions

Les circulacions horitzontals i verticals hauran de complir les condicions d'accessibilitat a l'interior dels habitatges establits en el Decret 65/2019 i en el CTE, així com les establides en aquest apartat.

1. Buïts de pas.

a) L'accés a l'habitatge, des dels espais comuns de circulació de l'edifici o des de l'exterior, serà a través d'una porta d'amplària lliure de pas major o igual que 0,80 m, mesurada en el marc i aportada per no més d'un batent.

b) Les portes de pas tindran una amplària lliure de pas major o igual que 0,70 m mesurada en el marc i aportada per no més d'un batent, excepte aquelles regulades per la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

c) L'altura lliure mínima del buit en totes les portes serà de 2,00 m.

d) Cada habitatge tindrà almenys un buit a l'exterior de l'edifici amb una amplària lliure de pas major o igual que 0,90 m i superfície major o igual que 1,50 m².

2. Espais de circulació.

a) Els corredors hauran de tindre una amplària lliure de pas superior o igual a 0,90 m, tot i que es permeten estretiments puntuals d'amplària $\geq 0,80$ m, de longitud $\leq 0,50$ m i amb separació $\geq 0,65$ m a buïts de pas o a canvis de direcció.

b) Hi haurà espais per a gir d'almenys 1,20 m de diàmetre lliures d'obstacles al fons de corredors de més de 10,00 m.

3. Escales.

a) L'escala de l'interior de l'habitatge que permet l'accés als espais bàsics, així com la que, si és el cas, comuniqui amb l'aparcament, haurà de complir les condicions que s'estableixen en el CTE per a les escales d'ús restringit.

b) Els replans hauran de tindre una amplària mínima igual a l'amplària del tram major que desembarca en aquest, i una longitud mínima de 0,80 m, mesurada en la línia de petjada.

Article 52. Composició de l'habitatge

1. Tot habitatge haurà d'estar compost per un conjunt d'espais i/o recintes per al desenvolupament dels usos bàsics d'acord amb el que s'estipula en l'article 9 d'aquest decret. Pel que fa a l'estenedor, s'hauran d'atendre les particularitats establides en l'article 53.3.

2. L'habitatge pot tindre diferents graus i tipus de compartimentació, segons s'agrupen o no en un mateix recinte els diferents espais bàsics. En tot cas, l'espai per a l'evacuació fisiològica haurà d'estar compartimentat i aquest recinte podrà albergar equipament per a la higiene personal i la llavada de la roba.

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 translúcida 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 1ª. 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 $\geq 0,80$ m, de longitud $\leq 0,50$ m y con separación $\geq 0,65$ 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 comuniqui 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. Tots els habitatges hauran de disposar d'un dormitori doble principal, encara que no se'n materialitze físicament la compartimentació d'acord amb el que es preveu en l'article 53.1.a d'aquest títol.

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

Article 53. Relació entre recintes

1. La relació entre els espais de l'habitatge haurà de complir amb les condicions següents:

a) Quan en l'habitatge hi haja més d'un espai per a dormir, els dormitoris estaran compartimentats.

b) Quan l'habitatge tinga més d'un dormitori, s'haurà de poder accedir a un espai per a la higiene personal des dels espais de circulació de l'habitatge. En totes les plantes de l'habitatge en les quals se situe un dormitori, haurà d'haver-hi també com a mínim un espai per a la higiene personal amb la dotació mínima d'higiene.

c) El bany i el lavabo no seran pas únic per a accedir a una altra habitació o recinte.

d) Els habitatges unifamiliars hauran de disposar almenys d'un espai d'estar, un menjador, una cuina, un dormitori i un bany comunicats interiorment. A més, podran tindre altres espais comunicats a través d'espais exteriors, sempre que des de qualsevol dormitori es puga accedir a un bany sense haver d'eixir a l'exterior.

2. El safareig es podrà situar en un recinte específic de l'habitatge, interior o exterior, o s'integrarà en la cuina, bany o, si és el cas, el lavabo.

3. L'estenedor s'haurà de situar preferentment al costat del safareig. Es podrà optar per una de les següents solucions, que haurà de disposar, en tot cas, de protecció de vistes:

a) Sistema de secatge natural en un espai exterior de l'habitatge: comptarà amb una reserva d'espai lliure d'obstacles de 0,90 m per 1,80 m.

b) Sistema de secatge natural en façana a patis tipus 2 i 3: per a això es disposaran cordes d'estendre o dispositiu equivalent, amb elements fixos de protecció de vistes sense interferir en el diàmetre mínim de pati exigít.

c) Espai exterior independent de l'habitatge amb accés des dels espais comuns de circulació de l'edifici: se situarà en la mateixa planta de l'habitatge a la qual done servei i comptarà amb una reserva d'espai lliure d'obstacles de 0,90 m per 1,80 m per habitatge.

Article 54. Superfícies útils

1. La superfície útil interior mínima total de l'habitatge serà de 35 m².

2. En funció del nombre d'ocupants de l'habitatge, els recintes que el componen disposaran de la superfície mínima que s'indica en la taula 7. En aquestes superfícies mínimes no s'inclou l'espai per a emmagatzematge.

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. Superfícies 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.

Taula 7. Superfície útil mínima dels recintes (m²)
Tabla 7. Superfície útil mínima de los recintos (m²)

Tipus Tipos	Nre. màxim d'ocupants de l'habitatge Núm. máximo de ocupantes de la vivienda				
	2	4	6	8	≥ 9
Dormitori doble principal (1) <i>Dormitorio doble principal (1)</i>	10				
Resta de dormitoris dobles (1) <i>Resto de dormitorios dobles (1)</i>	8				
Dormitori senzill <i>Dormitorio sencillo</i>	6				
Cuina <i>Cocina</i>	6	7	8	9	10
Menjador <i>Comedor</i>	7	8	9	10	11



Cuina-menjador <i>Cocina-comedor</i>	11	13	15	17	19
Estar	12	13	14	15	16
Estar-menjador <i>Estar-comedor</i>	14	16	18	20	22
Estar-menjador-cuina <i>Estar-comedor-cocina</i>	19	22	25	28	31
Dormitori-estar-menjador-cuina <i>Dormitorio-estar-comedor-cocina</i>	29	–	–	–	–
Bany (2) (3) <i>Baño (2) (3)</i>				4	
Lavabo (3) <i>Aseo (3)</i>				2	
Safareig (4) <i>Lavadero (4)</i>				2	

(1) Serà possible reduir la superfície mínima dels dormitoris adjacents a zones de circulació fins a un 20 %, de manera que altres usos del dormitori diferents del de descans, com els d'estudi o treball, es puguen situar en aquestes zones de circulació, sempre que en el dormitori es puguen inscriure les figures corresponents establides en l'article 56. Per a això, aquestes zones disposaran de la superfície mínima restant, tindran una amplària mínima d'1,80 m i comptaran amb la il·luminació i ventilació natural prevista en els articles 62 i 63.

(1) Serà posible reducir la superficie mínima de los dormitorios colindantes a zonas de circulación hasta un 20 %, de forma que otros usos del dormitorio distintos al de descanso, como los de estudio o trabajo, se puedan ubicar en estas zonas de circulación, siempre que en el dormitorio se puedan inscribir las figuras correspondientes establecidas en el artículo 56. Para ello estas zonas dispondrán de la superficie mínima restante, tendrán una anchura mínima de 1,80 m, y contarán con la iluminación y ventilación natural prevista en los artículos 62 y 63.

(2) Almenys un bany haurà de tindre aquesta superfície i els altres banys podran tindre una superfície mínima de 3 m².

(2) Al menos un baño tendrá aquesta superficie, pudiendo el resto de los baños tener una superficie mínima de 3 m².

(3) En cas de compartimentació de l'espai per a evacuació fisiològica, aquest recinte tindrà com a mínim una superfície d'1,50 m².

(3) En caso de compartimentación del espacio para evacuación fisiológica, aquest recinto tendrá como mínimo una superficie de 1,50 m².

(4) Si el safareig s'integra en la cuina, en el bany o en el lavabo, no s'exigirà aquesta superfície i la de la cuina, bany o lavabo s'haurà d'incrementar en 1 m².

(4) Si el lavadero se integra en la cocina, en el baño o en el aseo, no se exigirá aquesta superficie y la de la cocina, baño o aseo se incrementará en 1 m².

3. En el cas d'habitatges no compartimentats, o de recintes amb una combinació d'espais no inclosa en la taula 7, la superfície mínima haurà de correspondre amb la suma de les superfícies mínimes establides per als recintes corresponents.

4. A l'efecte de càlcul del nombre d'ocupants previstos, es comptabilitzarà una persona per cada dormitori senzill i dues persones per cada dormitori doble.

Article 55. Altura lliure

1. En l'habitatge, l'altura lliure mínima serà de 2,50 m, admetent-se despenjaments fins a 2,20 m, amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10 % de la seua superfície útil.

2. En cuines, l'altura lliure mínima serà de 2,35 m, admetent-se despenjaments fins a 2,20 m, amb ocupació en planta de fins al 30 % de la seua superfície útil.

3. En espais de circulació, banys, lavabos, l'altura lliure mínima haurà de ser de 2,20 m.

4. En les escales l'altura lliure mínima serà de 2,20 m mesurada des de l'aresta exterior de l'escaló fins a la cara inferior del tram immediatament superior, admetent-se despenjaments fins a 2,10 m l'ocupació en planta dels quals no siga superior al 30 % de la superfície de l'escala mesurada en la seua projecció horitzontal, incloent-hi els replans.

5. En recintes amb golfes s'admetrà que fins al 30 % de la superfície útil mínima exigida segons l'ús de l'espai dispose d'una altura lliure major o igual a 1,80 m.

Article 56. Figures inscriptibles

1. En els recintes o espais s'hauran de poder inscriure dos tipus de figures mínimes:

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

b) Les figures per a mobiliari que permeten la ubicació de mobles en l'habitatge. Aquestes figures no es poden superposar entre si.

2. Les figures inscriptibles mínimes són les que s'indiquen en la taula 8.

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.

Taula 8. Figures inscriptibles mínimes (m)
 Tabla 8. Figuras inscribibles mínimas (m)

	Estar	Menjador Comedor	Cuina Cocina	Dormitori Dormitorio	Bany Baño	Safareig Lavadero
Figura lliure d'obstacles <i>Figura libre de obstáculos</i>	Ø1,20 (1)	Ø1,20	Ø1,20	Ø1,20 (2)	Ø1,20 (3)	Ø1,20
Figura per a mobiliari <i>Figura para mobiliario</i>	2,50 x 3,00 o 2,80 x 2,80	Ø 2,50 o 2,30 x 3,00 (4)	1,00 m lliure davant de la bancada en tota la longitud <i>libre delante de la bancada en toda su longitud</i>	Principal: 2,60 x 2,60 Doble: 2,00 x 2,60 o 4,10 x 1,80 Senzill <i>Sencillo:</i> 2,00 x 2,00	Vegeu Taula 10 <i>Ver Tabla 10</i>	Vegeu Taula 11 <i>Ver tabla 11</i>

- (1) En la zona d'accés a l'habitatge es complirà també aquesta figura.
 (1) *En la zona de acceso a la vivienda se cumplirá también aquesta figura.*
 (2) Almenys en un dormitori doble es podrà inscriure aquesta figura.
 (2) *Al menos en un dormitorio doble se podrá inscribir aquesta figura.*
 (3) Almenys en un bany es podrà inscriure aquesta figura.
 (3) *Al menos en un baño se podrá inscribir aquesta figura.*
 (4) El rectangle de 2,30 x 3,00 s'admetrà com a figura alternativa en el cas que el menjador estiga combinat amb altres espais i el costat menor del recinte resultant tinga una dimensió mínima de 2,50 m.
 (4) *El rectángulo de 2,30 x 3,00 se admitirá como figura alternativa en el caso de que el comedor esté combinado con otros espacios y el lado menor del recinto resultante tenga una dimensión mínima de 2,50 m.*

3. La cuina es dimensionarà d'acord amb els aparells que continga:

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

Taula 9. Dimensions mínimes d'aparells per a cuina (m)
 Tabla 9. Dimensiones mínimas de aparatos para cocina (m)

Tipus aparell <i>Tipo aparato</i>	Zona d'aparell <i>Zona de aparato</i>		Zona d'ús <i>Zona de uso</i>	
	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>
Placa de cuina (1) <i>Placa de cocina (1)</i>	0,60	0,60	Dimensió igual que aparell <i>Dimensión igual que aparato</i>	1,00
Forn (1) <i>Horno (1)</i>	0,60	0,60		
Aigüera <i>Fregadero</i>	0,60	0,60		
Llavaplat <i>Lavavajillas</i>	0,60 (2)	0,60		
Frigorífic <i>Frigorífico</i>	0,60	0,60		

- (1) Les zones de placa de cuina i forn poden superposar-se.
 (1) *Las zonas de placa de cocina y horno pueden superponerse.*
 (2) Podrà reduir-se a 0,45 m en habitatges amb 2 dormitoris o menys.
 (2) *Podrá reducirse a 0,45 m en viviendas con 2 dormitorios o menos.*

4. Els banys, lavabos o espais per a la higiene personal es dimensionaran segons els aparells sanitaris que continguen, considerant la zona adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest, conforme a les dimensions mínimes que s'indiquen en la taula 10.

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.

Taula 10. Dimensions mínimes d'aparells sanitaris i de les zones d'ús (m)
 Tabla 10. Dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y de las zonas de uso (m)

Tipus aparell sanitari <i>Tipo aparato sanitario</i>	Zona d'aparell sanitari <i>Zona de aparato sanitario</i>		Zona d'ús <i>Zona de uso</i>	
	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>
Dutxa <i>Ducha</i>	0,70	0,70	0,60	0,60
Banyera <i>Bañera</i>	0,70	1,50	0,60	
Pica <i>Lavabo</i>	0,70	Dimensió igual que aparell sanitari <i>Dimensión igual que aparato sanitario</i>	0,70	
Bidet <i>Bidé</i>	0,70 (1)		0,70 (1)	
Inodor <i>Inodoro</i>	0,70 (1)		0,70 (1)	

(1) En el cas que l'aparell se situe entre parets, l'amplària mínima haurà de ser de 0,80 m.
 (1) En el caso de que el aparato se sitúe entre paredes la anchura mínima será de 0,80 m.

5. El safareig es dimensionarà d'acord amb els aparells que continga, considerant l'àrea adscrita a cada aparell, així com la zona d'ús d'aquest, conforme a les dimensions mínimes indicades en la taula 11.

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.

Taula 11. Dimensions mínimes d'aparells per a safareig (m)
 Tabla 11. Dimensiones mínimas de aparatos para lavadero (m)

Tipus aparell <i>Tipo aparato</i>	Zona d'aparell <i>Zona de aparato</i>		Zona d'ús <i>Zona de uso</i>	
	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>	Amplària <i>Anchura</i>	Profunditat <i>Profundidad</i>
Llavadora <i>Lavadora</i>	0,60	0,60	Dimensió igual que aparell <i>Dimensión igual que aparato</i>	0,60
Pica de llavar <i>Pila de lavar</i>	0,45			

6. Les zones d'ús poden superposar-se.

7. L'abatiment de la porta pot envair les figures inscribibles mínimes i les zones d'ús.

Article 57. Equipament

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

1. Zona d'accés a l'habitatge en edificis de tipus residencial col·lectiu.

a) La zona d'accés a l'habitatge comptarà amb un dispositiu d'intercomunicació amb l'exterior de l'edifici, preferentment videoporter, situat a una altura que determine la normativa d'accessibilitat vigent.

b) La porta d'accés haurà de disposar d'un dispositiu que permete veure, des de l'interior de l'habitatge, qui està a l'altre costat de la porta.

2. Emmagatzematge.

Tot habitatge haurà de disposar d'espais per a emmagatzematge de la roba i estris que no podrà ser inferior, en conjunt, a 1,20 m d'amplària d'armari per ocupant amb una profunditat mínima de 0,60 m i altura mínima de 2,00 m, que es podrà materialitzar mitjançant armaris de paret, mitjançant reserva de superfície per a la disposició de mobiliari o ambdós.

3. Gestió de residus.

Cada habitatge haurà de disposar d'espais per a emmagatzemar els residus ordinaris que s'hi generen, conforme al que estableix la secció HS 2 Recollida i evacuació de residus del DB HS del CTE.

4. Aparells.

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 ordinaris 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 tot habitatge, els recintes o les zones que s'expressen a continuació hauran de disposar de l'equipament mínim següent:

a) La cuina inclourà els següents espais per a:

1a Aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic.

2n Rentaplats amb presa d'aigua freda i calenta, desguàs i connexió elèctrica.

3r Plaça de cuina amb conducte per a extracció de fums, forn i frigorífic, tots amb connexió elèctrica.

4t Bancada, incloent-hi l'aigüera i zona de cocció, mesurada en la vora que limita amb la zona d'ús, de desenvolupament mínim de 2,40 m i de 3,00 m per a habitatges de tres o més dormitoris.

Les cuines d'habitatges de protecció pública hauran de comptar, a més, amb la col·locació de bancada, aigüera, placa de cuina, forn i extractor de fums.

b) Bany: un lavabo i una dutxa o banyera amb subministrament d'aigua freda i calenta i un vàter amb subministrament d'aigua freda; tots amb evacuació amb tancament hidràulic.

Les aixetes i les cisternes han de tindre dispositius d'estalvi d'aigua. Els dispositius que es poden instal·lar en cisternes per a aquest fi poden ser de doble pulsador o amb interrupció de descàrrega. L'aixeteria pot disposar d'airejadors, sistema d'obertura sempre en fred i/o d'obertura en dues fases, sensors infrarojos, pulsador temporitzat, claus de regulació abans dels punts de consum o dispositius equivalents.

c) Lavabo: un lavabo i un vàter amb les condicions especificades per al bany.

d) Safareig: haurà d'haver-hi un espai per a la llavadora amb presa d'aigua freda i aigua calenta, desguàs i connexió elèctrica. En cas de ser un recinte exclusiu, haurà de disposar d'una pica de llavar amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic.

e) Zona de planxament: haurà d'haver-hi un espai de diàmetre Ø1,20 m lliure d'obstacles, que podrà coincidir amb les figures lliures d'obstacles de la taula 8 per a estar, menjador, cuina, dormitori i safareig, i comptar amb connexió elèctrica.

5. Acabaments superficials:

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

b) En la resta d'espais o recintes humits (safareig, bany i lavabo), així com qualsevol zona en la qual estiga situada una dutxa o banyera, aquests estaran revestits amb material llavable i impermeable fins a una altura mínima de 2,00 m.

Article 58. Instal·lacions

1. L'habitatge haurà de disposar almenys de les instal·lacions següents:

a) Xarxa interior a l'habitatge per a subministrament d'energia elèctrica a punts de consum d'acord amb la reglamentació vigent. Es procurarà que el subministrament procedisca de fonts d'energia renovable i es podrà fer per xarxes urbanes o solucions alternatives, si és el cas.

b) Instal·lació de ventilació d'acord amb el DB HS 3 del CTE.

c) Xarxa interior a l'habitatge per a subministrament d'aigua als aparells sanitaris i electrodomèstics en condicions d'ús, d'acord amb el DB HS 4 del CTE.

d) Xarxa interior a l'habitatge de desguàs d'aparells sanitaris i electrodomèstics, d'acord amb el DB HS 5 del CTE.

e) Instal·lacions de captació, recuperació i reutilització d'aigües en les condicions que es fixen reglamentàriament.

f) Preses de connexió a les infraestructures comunes d'accés als serveis de telecomunicació, conforme a la reglamentació sectorial vigent.

Article 59. Espais exteriors

1. Tot habitatge disposarà d'espais exteriors de superfície útil exterior mínima igual a 1 m² per ocupant de l'habitatge i profunditat mínima de 0,80 m, en els quals es puga inscriure una circumferència d'1,20 m de diàmetre, que podrà envair l'espai interior en els casos en què la fusteria estiga enrasada amb el paviment i no se solape amb la figura per a mobiliari.

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 hidràulico.

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 cocció, 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 hidràulico.

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 hidràulico.

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 llavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m, y en el área de cocció 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 llavable 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 cas que l'habitatge dispose d'espais intermedis amb l'exterior, com ara galeries, miradors o similars, aquests computaran a l'efecte del compliment d'aquesta condició.

2. Els espais exteriors de l'habitatge s'hauran de distribuir de manera que s'hi puga accedir des de l'habitatge i preferentment des dels espais d'estar, menjador o cuina.

3. Com a alternativa, es podrà disposar d'espais exteriors en zones comunes de l'edifici o de la parcel·la, en el qual cas la superfície útil mínima haurà de ser d'1,20 m² per ocupant dels habitatges que no disposen d'espai exterior o aquest espai no arribe a la superfície mínima exigida.

4. Els espais exteriors hauran de romandre en aquestes condicions durant tota la vida útil de l'edifici.

5. La superfície útil exterior mínima establida no computarà en l'edificabilitat.

Article 60. L'habitatge col·laboratiu

1. L'habitatge col·laboratiu estarà compost, com a mínim, dels espais que estableix la Llei 3/2023.

2. Aquests espais hauran de complir les condicions que s'estableixen per a l'habitatge de nova construcció amb les particularitats següents:

a) Es permet l'habitatge col·laboratiu destinat a una persona, l'espai per a descans del qual haurà de complir almenys les condicions de dormitori senzill.

b) Les superfícies mínimes dels espais d'estar i menjador es podran acollir al que es disposa en la taula 12 quan els usos de relació i oci i ingestió d'aliments es desenvolupen complementàriament en espais per a l'ús comú situats en zones comunes de l'edifici. En aquest sentit, també es podran reduir les dimensions de les seues figures per a mobiliari establides en la taula 8 en un 20 %, amb la condició que el costat menor del corresponent recinte tinga una dimensió mínima de 2,50 m.

c) La superfície mínima de la cuina en l'habitatge col·laboratiu podrà reduir-se de conformitat amb la taula 12 si es disposa d'una cuina comunitària. En aquest cas, haurà de disposar del següent equipament mínim:

1r Espai per a aigüera amb subministrament d'aigua freda i calenta, i evacuació amb tancament hidràulic.

2n Espai per a placa de cuina amb conducte per a extracció de fums, forn i frigorífic, tots amb connexió elèctrica.

d) La llavada i el secatge de roba es podrà desenvolupar en l'habitatge o en espais per a l'ús comú conforme al que es preveu en l'article 45.

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 hidràulico.

2.º Espacio para placa de cocina con conducto para extracción de humos, horno y frigorífic, 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.

Taula 12. Superfície mínima dels recintes, sense incloure espai per a emmagatzematge (m²).
 Tabla 12. Superficie mínima de los recintos, sin incluir espacio para almacenamiento (m²).

Tipus Tipos	Nre. màxim d'ocupants de l'habitatge col·laboratiu Núm. máximo de ocupantes de la vivienda colaborativa					
	1	2	4	6	8	≥ 9
Cuina Cocina	5		6	7	8	9
Menjador Comedor	6		7	8	9	10
Cuina-menjador Cocina-comedor	10		12	14	16	18
Estar	10		11	12	13	14
Estar-menjador Estar-comedor	12		14	16	18	20
Estar-menjador-cuina Estar-comedor-cocina	15		18	21	24	27
Dormitori-estar-menjador-cuina Dormitorio-estar-comedor-cocina	18	20	-	-	-	-

3. En el cas de recintes la combinació d'espais dels quals no estiga inclosa en la taula 12, la superfície mínima es correspondrà amb la suma de les superfícies mínimes establides per a aquests espais.

4. La superfície útil interior mínima dels habitatges col·laboratius serà de 23 m².

Article 61. L'habitatge accessible

1. Els edificis de més de 24 habitatges, siguen de promoció pública o privada i utilitzen fons públics o no, hauran de disposar d'almenys un 4 % d'habitatges accessibles, amb un mínim d'un, sense perjudici del que es disposa en la normativa en matèria d'accessibilitat.

2. Els habitatges accessibles s'hauran d'adequar amb caràcter general al que s'estableix en aquest decret per a l'habitatge i al que s'estableix per a habitatges accessibles per a persones usuàries de cadira de rodes i per a persones amb discapacitat auditiva en el DB SUA del CTE, i en el capítol I del Decret 65/2019.

Secció 2a. Habitabilitat

Article 62. Il·luminació natural

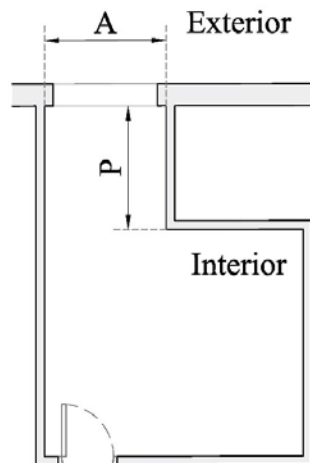
1. Per a l'adequada il·luminació, els espais bàsics de l'habitatge, amb excepció del bany, lavabo i safareig, hauran de disposar de buits exteriors, amb les següents condicions:

a) Almenys el 30 % de la superfície útil interior de l'habitatge s'il·luminarà a través de buits exteriors que donen a la via pública, a espais lliures de parcel·la o a pati tipus 1.

Necessàriament el recinte o zona d'estar haurà de quedar inclòs en aquesta superfície.

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

Figura 3. Il·luminació natural
Figura 3 Iluminación natural



En general: $P \leq A$
Cuines / Cocinas: $P \leq 1,20 A$

c) Hi haurà d'haver sistemes de control d'il·luminació en els espais destinats al descans que en possibiliten l'enfosquiment.

d) La superfície mínima dels buits exteriors, en la qual s'inclou la superfície ocupada per la fusteria, haurà de ser una fracció de la superfície útil de tot el recinte il·luminat, tenint en compte la situació del buit, siga a via pública, a espai lliure de parcel·la o a patis, i la profunditat del recinte il·luminat, segons s'estableix en la taula 13. La superfície mínima d'il·luminació del buit exterior haurà d'estar compresa entre els 0,50 m i els 2,20 m d'altura.

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 2ª. 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) Els buits exteriors hauran de disposar de proteccions ajustades a l'assolament previst com ara voladissos, tendals, sistemes de làmines, finestrons o similar.

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

Taula 13. Superfície dels buits d'il·luminació en relació amb la superfície útil de tot el recinte il·luminat
 Tabla 13. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado.

		Situació del buit exterior <i>Situación del hueco exterior</i>	
		Via pública i pati tipus 1 <i>Vía pública y patio tipo 1</i>	Patis tipus 2 i 3 <i>Patios tipo 2 y 3</i>
Profunditat del recinte il·luminat <i>Profundidad del recinto iluminado</i>	< 4 m	10 %	15 %
	≥ 4 m	15 %	18 %

2. A l'efecte del que es disposa en la taula anterior, no computarà la superfície de buit que es veja obstruïda amb elements de protecció de vistes de l'estenedor o altres obstacles fixos.

3. En el cas que hi haja elements ixents sobre una finestra, cossos volats de l'edifici, espais intermedis amb l'exterior o altres, la superfície de la finestra es calcularà igualment mitjançant la taula 13, introduint com a profunditat del recinte il·luminat la distància des de la vora exterior de l'element ixent fins al parament interior del recinte il·luminat més allunyat de la finestra.

Article 63. Ventilació natural

1. Per a l'adequada ventilació, l'habitatge haurà de complir les condicions que s'estableixen en el DB HS del CTE.

2. Es garantirà la ventilació natural creuada per a proporcionar un major confort tèrmic a través de buits exteriors en façana, considerant també aquells que donen als patis tipificats en aquesta norma.

3. En aquells casos en els quals no es puga proporcionar la ventilació creuada amb buits exteriors, es disposaran sistemes de ventilació natural alternatius, com ara aquells amb tir tèrmic o similars.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Tramitació d'urgència per a l'ocupació d'habitatge públic en situacions d'emergència residencial

A l'efecte del que es disposa en l'article 33 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o la norma que la substituïska, es considera d'interès públic i serà, per tant, objecte de tramitació d'urgència, l'ocupació d'habitatge públic destinat a persones o unitats de convivència en situació d'emergència residencial, en aquells municipis que, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 233 del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge o la norma que la substituïska, sotmeten a llicència expressa la primera ocupació de les edificacions i les instal·lacions, conclosa la construcció d'aquestes, així com el segon i següents actes d'ocupació d'habitatges.

Segona. Incidència pressupostària

L'aplicació i el desplegament d'aquest decret no implicarà cap augment de despesa en el pressupost consolidat de la Generalitat i, en tot cas, s'haurà d'atendre amb els mitjans personals i materials de la conselleria competent en matèria d'habitatge i arquitectura bioclimàtica.

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 tendadero 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 Consejo 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.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Aplicació als plans urbanístics i llicències en tramitació

1. Serà preceptiva l'adaptació a aquest decret dels instruments urbanístics que es tramiten per a l'aprovació definitiva pels òrgans competents, sempre que no s'haja iniciat el procediment de participació pública i les consultes a les administracions afectades.

2. El present Decret serà aplicable als projectes de llicència municipal d'edificació o títol habilitant equivalent dels quals se sol·licite a partir de la data de la seua entrada en vigor.

Segona. Instal·lacions de captació, recuperació i reutilització d'aigües

L'obligatorietat d'instal·lacions de captació, recuperació i reutilització d'aigües establida en els articles 46.5 i 58 d'aquest decret serà aplicable quan ho determine el seu desplegament reglamentari, sense perjudici de l'exigència per altres normes o ordenances d'aplicació.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació de normativa

Queda derogat el Decret 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament, així com l'Ordre, de 7 de desembre de 2009, de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge per la qual s'aproven les condicions de disseny i qualitat.

Així mateix, queda derogada qualsevol altra disposició d'igual o inferior rang que s'opose al que s'estableix en aquest decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació per al desplegament reglamentari

Es faculta la persona titular de la conselleria competent en matèria de qualitat en l'edificació per a dictar totes les disposicions que siguen necessàries per al desplegament d'aquest decret.

Segona. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor sis mesos després de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 26 de maig de 2023

El president de la Generalitat,
XIMO PUIG I FERRER

El vicepresident segon i conseller d'Habitatge
i Arquitectura Bioclimàtica,
HÉCTOR ILLUECA BALLESTER

ANNEX

Recomanacions per a projectes d'habitatge

En aquest annex es recullen criteris addicionals d'aplicació en els projectes d'habitatge, dirigits a introduir millores respecte de les condicions exigides en els títols I, II i III d'aquest decret. Aquestes recomanacions, el compliment de les quals no és obligatori per a la satisfacció de les exigències regulades en la normativa d'ordenació de l'edificació i en aquesta disposició, van dirigides a millorar les prestacions de l'habitatge en línia amb els principis enumerats en l'article 4 d'aquesta disposició i podran ser incloses en les prescripcions tècniques o administratives de licitacions públiques o en requisits o criteris de valoració de procediments de concurrència competitiva per a la concessió de subvencions.

Les recomanacions, que preferentment s'han d'adoptar en la fase de projecte, s'agrupen per temàtiques en relació amb els principis enunciats abans.

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 de 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 concurrència 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. Funció social de l'habitatge

A continuació, s'indiquen una sèrie de mesures que tenen per objecte reforçar l'aptitud dels espais dels habitatges per al desenvolupament de les activitats de cura:

- a) Ubicació de la cuina al costat de la sala d'estar i el menjador per a reduir les distàncies i permetre la comunicació visual.
- b) Agrupació d'estenedor, safareig i en la major mesura possible dels espais de planxada, plegament de roba i emmagatzematge, per a la gestió adequada del cicle de la roba.
- c) Disposició d'un recinte al costat de l'espai d'entrada que almenys complisca les condicions de dormitori senzill i amb accés a un lavabo pròxim.

2. Flexibilitat

Per tal de dotar l'habitatge de més capacitat d'adaptació a les necessitats canviants dels seus ocupants, es proposen les recomanacions següents:

- a) Agrupació dels recintes humits (cuina, bany, lavabo i safareig) de manera que es propicie l'adaptació de la resta dels espais sense haver de dur a terme una reforma important i/o costosa.
- b) Compartimentació d'espais que admeten diferents usos en funció de les necessitats canviants de les persones.
- c) Observança en el projecte del principi de flexibilitat justificant el comportament de les obres respecte als indicadors de LEVEL(s) (un marc comú a Europa d'informació per a avaluar el comportament sostenible dels edificis, amb caràcter voluntari) reportant almenys el primer dels nivells.
- d) La disposició constructiva de les particions ha de permetre'n el desmuntatge, sense causar danys notoris en els elements adjacents, ni deixar després de la retirada discontinuïtats en els revestiments contigus, per a, d'aquesta manera, poder dur a terme la remodelació de les estances de manera senzilla, observant les indicacions de la norma ISO 20887 (amb l'eina RE10 o mitjançant els indicadors corresponents de Levels)

3. Biohabitabilitat

Les recomanacions següents tenen com a finalitat millorar les condicions de l'ambient interior de l'habitatge.

a) Limitació de substàncies nocives o perilloses en els productes utilitzats, per a protegir la salut humana i el medi ambient dels efectes nocius que poden causar algunes substàncies químiques presents en uns certs materials de construcció com ara:

1r Productes amb concentració total de compostos orgànics volàtils (COV) entre 0,2–3 mg/m³ d'acord amb la norma NTP 972.

2n Productes les emissions de formaldehid dels quals estiguen per davall del 50 % del límit establert per a la classe E-1 definida en l'annex B de la norma UNE-EN 13986 (és a dir, que siguen inferiors a 1,75 mil·ligrams per hora i per metre quadrat)

3r Altres productes com pentaclorofenol, isocianats, així com les substàncies i productes recollits en la Guia verda de mesures mediambientals en la contractació pública en l'àmbit de l'edificació de la Generalitat.

b) En relació amb la il·luminació natural, es preveuen les següents estratègies que poden ser avaluades d'acord amb els criteris de l'UNE EN 17037 Il·luminació natural dels edificis:

1r Exposició solar que possibilita la duració i evite enlluernaments.

2n Quantitat d'il·luminació natural d'almenys l'1,80 % o 300 luxs, en almenys un 50 % del pla de referència dels recintes o zones d'estar amb buits exteriors.

3r Qualitat i amplària de la vista exterior adequada que es percep des de l'interior de l'edifici en funció de la distància exterior de la vista. Es recomana que per a distàncies exteriors de la vista $\geq 6,00$ m, 20,00 m i 50,00 m, l'amplària de l'obertura de la vista permeta un angle horitzontal de visió de $\geq 14^\circ$, 28° i 54° , respectivament.

c) En referència a la il·luminació artificial i al color dels espais, s'hauria de proporcionar un nivell de luminància i temperatura de color segons les activitats desenvolupades en cada espai, oferir diferents possibilitats d'il·luminació (uniforme, zonificada, regulable en intensitat, etc.), així com evitar lluentors enlluernadores i llums intermitents.

d) Per a reduir el temps de reverberació i millorar el confort acústic en espais comuns o en estances àmplies de l'habitatge es podran

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 $\geq 6,00$ m, 20,00 m y 50,00 m, la anchura de la abertura de la vista permita un ángulo horizontal de visión de $\geq 14^\circ$, 28° y 54° 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



utilitzar elements constructius, acabats superficials i revestiments en sostres i parets que siguen absorbents acústics, així com teixits porosos en mobiliari i roba de la llar.

e) Per a millorar el confort tèrmic en cada estació de l'any es podran seguir les recomanacions establides en normes i guies de referència, relatives a aspectes com ara temperatura operativa, velocitat de l'aire, humitat relativa, diferència vertical de temperatura de l'aire sobre el sòl, temperatura superficial del sòl, etc.

4. Rehabilitació

A més dels criteris que regulen les intervencions que es fan en un edifici o habitatge existent, regulats en el títol II d'aquesta disposició, i que justifiquen el compliment de les exigències bàsiques, les següents recomanacions suposaran una millora de les condicions de l'edificació rehabilitada.

a) Adequació plena a les condicions establides en el títol III «Condicions en els edificis de nova construcció».

b) Reducció del consum d'energia primària no renovable en el major grau possible, que siga tècnicament i econòmicament viable.

c) Previsió que almenys el 70 % (en pes) dels residus de construcció i demolició no perillosos (excloent-ne el material natural esmentat en la categoria 17 05 04 en la llista europea de residus establida per la Decisió 2000/532/CE modificada per la Decisió 2014/955/UE) generats al lloc de construcció es prepararà per a reutilitzar-los, reciclar-los i recuperar-los d'altres materials, incloent-hi les operacions de reblliment utilitzant residus per a substituir altres materials, d'acord amb la jerarquia de residus i el Protocol de gestió de residus de construcció i demolició de la UE.

d) La reducció generalitzada del consum de materials a un 30 % global en la construcció. Prevalent sistemes constructius que optimitzen el rendiment del material. Així com l'ús de materials de construcció amb el major percentatge de contingut en reciclatge possible. En rehabilitació, conservar sistemes constructius i materials originals de l'edifici existent com ara fusteria, paviments, teula, etc.

5. Sostenibilitat mediambiental:

En aquest apartat es recullen mesures encaminades a aconseguir, entre altres, els objectius següents:

a) Reduir l'emissió de gasos d'efecte d'hivernacle (petjada de carboni), produïda pel sector de la construcció, tant la corresponent al carboni embegut (petjada de carboni embeguda en els materials, sobretot en fase de producció) com la petjada de carboni operacional (la de la fase d'ús derivada de les instal·lacions majoritàriament).

b) Afavorir l'estalvi i l'eficiència energètica;

c) Fomentar l'ús d'energies renovables;

d) Aconseguir una gestió més sostenible de l'aigua;

e) Limitar l'ús de substàncies nocives o perilloses dels materials de construcció, i

f) Promoure l'estalvi de recursos i la reducció de la quantitat de residus.

5.1. Mesures passives

En aquest apartat s'inclouen mesures per a afavorir l'estalvi d'energia i l'eficiència energètica, així com la resiliència dels edificis per mitjà d'un disseny arquitectònic basat en estratègies bioclimàtiques:

a) Cobertes i façanes ventilades, que impedeixen que la calor produïda per la incidència de la radiació solar sobre la part opaca de l'envolupant penetre a l'interior de l'edificació.

b) Cobertes vegetals per a retindre temporalment, acumular o infiltrar al terreny l'aigua de pluja, i reduir així cabals pic.

c) Cobertes i façanes vegetals, que proporcionen aïllament tèrmic a l'edifici, i a escala urbana creen hàbitats que poden contribuir a la connectivitat de la infraestructura verda de la ciutat, reduceixen el soroll ambient, milloren la qualitat de l'aire i el benestar de les persones i disminueixen la temperatura, mitgant l'efecte «illa de calor». En el cas de les façanes vegetals, és recomanable valorar el cost de manteniment.

d) Reducció de la transmitància tèrmica dels elements de l'envolupant tèrmica per davall dels valors límit establits en el DB HE del CTE per a disminuir la demanda energètica.

5.2. Mesures actives

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 la calor producida 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 aquest apartat s'inclouen mesures per a afavorir l'estalvi d'energia i d'aigua, mitjançant la incorporació d'instal·lacions i sistemes eficients.

a) Instal·lacions la font de les quals són exclusivament energies renovables, amb sistemes de generació d'energia elèctrica per a ús propi o subministrament a la xarxa, o subscriuint un contracte amb una comercialitzadora d'electricitat que procedisca de fonts renovables o participació en comunitats energètiques, per a l'autoconsum compartit d'energia elèctrica provinent d'instal·lacions d'energia renovable.

b) Instal·lacions de subministrament energètic de calefacció, refrigeració i aigua calenta sanitària basades en sistemes centralitzats i no individuals per habitatge.

c) Il·luminació de baix consum.

d) Aprofitament d'aigües pluvials, recollides en el mateix edifici.

e) Sistemes de reg eficients en estalvi d'aigua.

f) Enjardinar les zones verdes de l'edifici amb espècies de baix requeriment hídric i no invasores.

g) Instal·lar comptadors per a controlar/monitorar on es produeix el consum d'aigua.

Aquestes mesures podran implantar-se tant en els habitatges nous com en els ja existents, sent les mesures d'estalvi d'aigua especialment rellevants en les demarcacions hidrogràfiques que presenten nivells d'estrés hídric.

5.3. Sostenibilitat

a) Disseny de l'edifici i de tècniques de construcció que donen suport a la circularitat de conformitat amb l'ISO 20887 o altres normes per a avaluar la capacitat de desmuntatge o adaptabilitat dels edificis. Segons els principis recollits en aquestes normes, els edificis han de ser més eficients en l'ús de recursos, versàtils, convertibles, tindre capacitat d'ampliació (en planta o en altura), ser desmuntables per a permetre la reutilització i reciclatge. A més, haurien d'incorporar sistemes constructius de fàcil reparació o substitució, amb facilitat d'accés, simplicitat, reutilitzats, reutilitzables (sense tractaments o acabats innecessaris), amb alt percentatge de contingut reciclat i materials naturals.

b) Elecció de productes amb etiquetatges ambientals (tipus I i tipus III o declaracions ambientals de productes – DAP) que garanteixen el compliment de criteris per a reduir els impactes ambientals durant tot el seu cicle de vida..

c) Observança en el projecte del principi de sostenibilitat ambiental justificant el comportament de les obres respecte als indicadors de LEVEL(s) reportant almenys el primer dels nivells.

El marc Level(s) recull els indicadors bàsics per a definir la sostenibilitat en l'edificació sobre la base de sis àrees de les quals deriven 16 indicadors que permeten posar mètriques al comportament dels edificis en tot el seu cicle de vida:

1r La petjada de carboni del cicle de vida

2n La circularitat dels materials

3r La gestió de l'aigua

4t Els espais saludables

5é L'adaptació al canvi climàtic

6é Cost del cicle de vida i creació de valor

6. Comunitat

Disposició d'espais per a l'ús comú en zones comunes de l'edifici, més enllà dels exigits en els títols I, II i III del Decret.

7. Resiliència

A continuació, s'indiquen mesures per a dotar els habitatges de més capacitat per a donar resposta a les situacions d'emergència.

a) Elements constructius modulars, per a facilitar la flexibilitat i l'adaptabilitat dels espais, reduir el temps d'execució i el cost, reduir residus i consum de material i possibilitar-ne la substitució i, si és el cas, el desmantellament i, amb això, la reutilització.

b) Disseny resilient contra inundacions en els edificis situats en zones inundables, amb mesures preventives per a reduir l'impacte de les inundacions.

c) Disposició d'instal·lacions vistes o enregistrables per a evitar l'execució de regates, la generació de residus i facilitar l'accés a les instal·lacions per a retirar-los.

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) Ajudinar 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 garantizan 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 modulars, 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) Ús de components i materials de qualitat i fàcil reposició, per aconseguir la màxima vida útil de l'edifici.

8. Qualitat

Inclusió, en el corresponent plec de prescripcions tècniques particulars, de l'exigència d'emprar materials, productes i processos que disposen d'un distintiu de qualitat reconegut oficialment (DCOR) (art. 4.2.2. Codi estructural)

9. Innovació

Instal·lació de tecnologies digitals que permeten la connectivitat de l'edifici, els habitatges i els ocupants, com ara:

a) Monitoratge i seguiment de persones vulnerables.

b) Telemedicina i teleassistència.

c) Interacció amb serveis de mobilitat urbana i altres serveis professionals.

d) Sistemes domòtics, que fan una funció d'automatització per a diversos fins, a més d'optimitzar el consum d'aigua i energia, també la seguretat (sistemes antiintrusió o els que resolen situacions d'incendi, fugites de gas o d'aigua), l'accessibilitat, el confort, etc., mitjançant el control i l'accionament de receptors de manera centralitzada o remota.

Aquests sistemes han de ser inclusius, amb instruccions, funcionalitats i interfícies d'ús accessibles, i oferir prestacions a totes les persones sense discriminació per gènere, edat, discapacitat o qualsevol altra condició.

10. Relació amb l'entorn

Ubicació de vegetació en espais exteriors (cobertes, patis i altres zones comunes, així com en terrasses i balcons en els habitatges) per a una millor relació amb l'entorn, reducció de la petjada ecològica i promoció de processos de renaturalització.

Atenció a les condicions del lloc en el que s'implanta l'edifici quant a la seua climatologia, sistemes constructius, aspectes culturals, color, etc.

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.