

Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

La presente Orden tiene por objeto principal regular las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del 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.

Una vez establecidas en el Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, las exigencias básicas de diseño y calidad de los edificios de vivienda, se precisa, como eslabón siguiente en la cadena normativa en materia de calidad de la edificación derivada de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), la aprobación de las condiciones técnicas que faciliten la aplicación y materialización de dichas exigencias de diseño y calidad en los edificios de vivienda y alojamiento.

A este fin, la presente Orden responde, por tanto, al desarrollo del Decreto 151/2009, de 2 de octubre citado, conforme al mandato contenido en su Disposición Final primera, que habilita al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dicho desarrollo, y al apartado 2 del artículo 1 del referido Decreto, el cual viene a determinar que las condiciones técnicas suficientes para la satisfacción y efectiva aplicación de las mencionadas exigencias, se aprueben con la presente disposición.

En consecuencia, las condiciones de diseño y calidad nos permiten avanzar desde un entorno de carácter prestacional, cual es el que representan las exigencias y, por ende, el Decreto, a un nivel práctico que posibilita la directa aplicación en proyectos y obras.

En definitiva, esta Orden aprueba las condiciones de diseño y calidad correspondientes a las diversas situaciones que se presentan para la construcción de estos edificios, ya se trate de nueva construcción; que contengan viviendas adaptadas; afecten a edificios destinados a alojamiento; o que fueran sometidos a rehabilitación en cualquiera de los casos citados.

Pero además esta Orden permite actualizar y poner al día las veteranas normas de habitabilidad y diseño del año 1991, a las que viene a sustituir, así como la adecuación al nuevo marco normativo nacido de la LOE y la LOFCE e importantemente completado con la aprobación del Código Técnico de la Edificación (CTE) por medio del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Esta Orden se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9ª del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984 de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000 de 25 de febrero, en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en la Ley de la Generalitat Valenciana 3/2004 de 30 de Junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

Por todo ello, una vez cumplidos los trámites procedimentales previstos en el artículo 43 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre del Consell; habiéndose sometido a audiencia pública a los sectores afectados y conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 28.e) de la citada Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell

ORDENO

Artículo 1. Aprobación.

Se aprueban las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, que se contienen en el Anexo I, así como las definiciones y los gráficos que constan en los Anexos II y III, respectivamente.

Artículo 2. Aplicación.

1. En los edificios de vivienda de nueva construcción será de aplicación el Capítulo I del Anexo I de las condiciones de diseño y calidad que se aprueban por la presente Orden.

2. En los edificios de vivienda con viviendas adaptadas, habrá de cumplirse, el Capítulo I del Anexo I, con las modificaciones de lo establecido en el Capítulo II del Anexo I de las condiciones de diseño y calidad que se aprueban por la presente Orden.

3. En los edificios para alojamiento habrá de cumplirse lo establecido en el Capítulo III del Anexo I de las condiciones de diseño y calidad que se aprueban por la presente Orden, incluso la parte del Capítulo I del Anexo I que se expresa en dicho Capítulo III del Anexo I.

4. En los edificios de vivienda que fueran sometidos a rehabilitación, habrá de aplicarse lo establecido en el Capítulo IV del Anexo I de las condiciones de diseño y calidad que se aprueban por la presente Orden.

Artículo 3. Criterio de aplicación.

Con carácter general, las condiciones aprobadas por la presente Orden ya sean de existencia, de dimensiones u otras, serán exigibles solamente en los valores límites contenidos en el articulado. Estas condiciones no serán exigibles a elementos cuya existencia no sea obligatoria o a aquellos que estén sobredimensionados en aquello que exceda del valor límite.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación de normativa

Queda derogada la Orden de 22 de abril de 1991 (HD-91) del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte por la que se aprueban las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, excepto lo establecido en la disposición adicional segunda del Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell por el que se aprueban las exigencias de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, publicado en el DOCV de 7 de octubre de 2009 así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en la presente Orden.

DISPOSICION FINAL

Única. Entrada en vigor

La presente Orden entrará en vigor el día 7 de abril de 2010 y será de aplicación para todos los proyectos cuya licencia municipal de edificación se solicite a partir de la fecha de su entrada en vigor.

Valencia, 7 de diciembre de 2009

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, y vicepresidente tercero del Consell

JUAN GABRIEL COTINO FERRER

ÍNDICE

ANEXO I. CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA Y EN EDIFICIOS PARA ALOJAMIENTO

CAPÍTULO I. EDIFICIOS DE VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA

- Artículo. 1. Superficies útiles mínimas
- Artículo. 2. Relación entre los distintos espacios o recintos
- Artículo. 3. Dimensiones lineales
- Artículo. 4. Circulaciones horizontales y verticales
- Artículo. 5. Equipamiento

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO

- Artículo. 6. Circulaciones horizontales y verticales.
- Artículo. 7. Patios del edificio
- Artículo. 8. Huecos de servicio.
- Artículo. 9. Huecos exteriores
- Artículo. 10. Aparcamientos.
- Artículo. 11. Locales del edificio

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA

- Artículo. 12. Iluminación natural.
- Artículo. 13. Ventilación.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO

- Artículo. 14. Iluminación natural
- Artículo. 15. Ventilación

CAPÍTULO II. VIVIENDA ADAPTADA

- Artículo. 16. Generalidades
- Artículo. 17. Dimensiones lineales
- Artículo. 18. Circulaciones horizontales

CAPÍTULO III. EDIFICIO PARA ALOJAMIENTOS

- Artículo. 19. Composición
- Artículo. 20. Superficies mínimas en los edificios para alojamiento
- Artículo. 21. Equipamiento e Instalaciones en unidades de alojamiento y en edificios para alojamiento
- Artículo. 22. Patios de los edificios para alojamiento
- Artículo. 23. Generalidades en los edificios para alojamiento

CAPÍTULO IV. REHABILITACIÓN

- Artículo. 24. Aplicación.
- Artículo. 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio
- Artículo. 26. Documento Reconocido

ANEXO II. TERMINOLOGÍA

ANEXO III. GRÁFICOS

ANEXO I.
CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDA Y EN EDIFICIOS PARA
ALOJAMIENTO

CAPÍTULO I.
EDIFICIOS DE VIVIENDA

SECCIÓN PRIMERA
CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA

Artículo 1. Superficies útiles mínimas

La *superficie útil interior* de la vivienda será 30 m².

La *superficie útil interior* de la vivienda-apartamento será 24 m²

La vivienda puede tener distintos grados de compartimentación, según se agrupen o no en un mismo recinto los diferentes espacios básicos.

Los recintos que componen la vivienda contarán con la superficie mínima que se indica en la tabla 1.

Tabla 1. Superficie mínima de los recintos.

Tipos	Superficie (m ²)
Dormitorio sencillo	6
Dormitorio doble	8
Cocina	5
Comedor	8
Cocina-comedor	12
Estar	9
Estar-comedor	16
Estar-comedor-cocina	18
Dormitorio-estar-comedor-cocina	21
Baño	3
Aseo	1,5

En las viviendas de dos o más dormitorios, al menos uno de ellos tendrá 10 m² útiles, sin incluir el espacio para almacenamiento.

El lavadero, podrá ubicarse en la cocina, en el *baño*, en el aseo o en un recinto específico para esa función, reservando siempre la superficie necesaria para la colocación y uso de los aparatos previstos. Podrá ubicarse esta función en un espacio común del edificio según se regula en el artículo 11 de la presente disposición.

En caso de viviendas no compartimentadas, los espacios para las funciones humanas tendrán la misma superficie que la especificada en la tabla 1 para los recintos correspondientes.

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 aseo.

Artículo 2. Relación entre los distintos espacios o recintos

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

a) El espacio para la evacuación fisiológica se ubicará en un recinto compartimentado, pudiendo albergar éste la zona de higiene personal.

(Anexo III gráfico 1)

b) Todo recinto o zona de la vivienda en el que esté ubicada una bañera o una ducha, se considerará como local húmedo a los efectos del Documento Básico HS 3 Calidad del aire interior del Código Técnico de la Edificación, y sus acabados superficiales cumplirán lo establecido en el Artículo. 5 d) de esta disposición.

c) Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se podrá acceder a un espacio para la higiene personal desde los espacios de circulación de la vivienda.

d) El *baño* y el aseo no serán paso único para acceder a otra habitación o recinto.

Artículo 3. Dimensiones lineales

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

2. En las habitaciones o recintos 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 las funciones 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 con ninguna otra figura, por estar destinada cada una a su mobiliario específico. El abatimiento de las puertas puede invadir la figura libre de obstáculos y las figuras para mobiliario.

Las figuras mínimas inscribibles son las que se indican en la tabla 3.1.

Tabla 3.1. Figuras mínimas inscribibles (en m).

	Estar	Comedor	Cocina	Lavadero	Dormitorio	<i>Baño</i>
Figura libre de obstáculos	Ø1,20 (1)	Ø1,20	Ø1,20			Ø1,20 (3)
Figura para mobiliario	3,00 x 2,50	Ø 2,50	1.60 entre paramentos	1,10 x 1,20	D. Doble: 2,60 x 2,60 (2) 2,00 x 2,60 ó 4,10 x 1,80 D. Sencillo: 2,00 x 1,80	

(1) En el acceso a la vivienda se cumplirá también esta figura.

(2) Al menos en un dormitorio doble podrá inscribirse esta figura.

(3) Al menos en un baño de la vivienda se podrá inscribir esta figura, permitiéndose invadir la zona de aparato de lavabo siempre que quede una altura libre de 0,70 m medida desde el pavimento hasta la superficie inferior del aparato, para permitir el giro de una silla de ruedas.

(Anexo III gráficos 1, 2 y 3).

3. Los baños, aseos o los espacios se dimensionarán según los aparatos sanitarios que contengan, considerando la zona adscrita a cada aparato, así como la zona de uso de éste. Las zonas de uso podrán superponerse.

Las dimensiones mínimas de las zonas adscritas a los aparatos sanitarios y de las zonas de uso correspondientes se indican en la tabla 3.2.

Tabla 3.2. Dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y de las zonas de uso.

Tipo aparato sanitario	Zona de aparato sanitario		Zona de uso	
	Anchura (m)	Profundidad (m)	Anchura (m)	Profundidad (m)
Lavabo	0,70	Igual dimensión que aparato sanitario	0,70	0,60
Ducha	Igual dimensión que aparato sanitario		0,60	
Bañera	Igual dimensión que aparato sanitario		0,60	
Bidé	0,70		0,70	
Inodoro	0,70		0,70	

El abatimiento de la puerta puede invadir la zona de uso.

(Anexo III gráfico 4).

4. El lavadero se dimensionará de acuerdo con los aparatos que contenga, considerando el área adscrita a cada aparato para lavado así como la zona de uso de éste. Las zonas de uso podrán superponerse.

Las dimensiones mínimas de cada aparato y de la zona de uso se indican en la tabla 3.3.

Tabla 3.3. Dimensiones mínimas de aparatos para lavadero.

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

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

Artículo 4. Circulaciones horizontales y verticales

1. Las circulaciones horizontales y verticales de toda vivienda, contarán con las siguientes dimensiones:

a) Accesos:

El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m de anchura y de 2,00 m de altura.

Toda vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0,90 m y superficie mayor de 1,50 m², para permitir el traslado de mobiliario.

El hueco libre en puertas de paso será como mínimo de 0,70 m de anchura y 2,00 m de altura.

b) Pasillos:

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, permitiéndose estrangulamientos de hasta un ancho de 0,80 m con una longitud máxima de 0,60 m por presencia de elementos estructurales o paso de instalaciones, sin que exceda del 25% de la longitud total del recinto, medido en el eje del pasillo.

c) La escalera del interior de la vivienda:

Las escaleras que permiten el acceso necesario a los espacios básicos y a los recintos que los contienen, así como la que conecta el garaje con el interior de la vivienda, deberán cumplir las condiciones que se establecen en el Documento Básico SUA (DB-SUA) del Código Técnico de la Edificación.

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 2,00 m cuya ocupación en planta no sea superior al 25% de la superficie de la escalera.

Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m, medido en la *línea de huella*.

2. En los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable, éste se prolongará, en el interior de la vivienda, conectando con el espacio de acceso, un recinto para la relación y un recinto para la higiene personal. Los huecos libres de la puerta de paso serán como mínimo de 0,80 m de anchura.

Artículo 5. Equipamiento.

El equipamiento de la vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones

a) Almacenamiento

Toda vivienda dispondrá de espacio para almacenamiento de la ropa y enseres que no será inferior a 0,80 m³ por usuario con una profundidad mínima de 0,55 m, que se podrá materializar mediante armarios empotrados, mediante reserva de superficie para la disposición de mobiliario, o ambas.

b) Secado de ropa

Para el secado de ropa se podrá optar por una de las siguientes soluciones:

Sistema de secado natural en un espacio exterior de la vivienda.

Sistema de secado natural en fachada exterior o interior del edificio con protección de vistas desde la vía pública.

En determinados casos se podrá optar por una solución en el edificio conforme a lo expresado en el artículo 11 de esta disposición.

Los sistemas de secado no deberán interferir con las aberturas necesarias para la ventilación e iluminación de los recintos de la vivienda.

c) Aparatos

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

Cocina: Un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para lavavajillas con toma de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica. Espacio para cocina, horno y frigorífico con conexión eléctrica. Espacio mínimo para bancada de 2,50 m de desarrollo, incluido el fregadero y zona de cocción, medida en el borde que limita con la zona del usuario.

Zona de lavadero: Deberá existir un espacio para la lavadora con tomas de agua fría y caliente, desagüe y conexión eléctrica.

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

Aseo: Un inodoro y un lavabo, en las mismas condiciones que los anteriores.

d) Acabados superficiales

Los recintos húmedos (cocina, lavadero, *baño* y *aseo*) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en un recinto donde además se desarrollen otras funciones, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m, y en el área de cocción el material será además incombustible.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO

Artículo 6. Circulaciones horizontales y verticales.

1. En todos los edificios de más de una vivienda, los espacios comunitarios de circulación contarán con las siguientes dimensiones:

a) Acceso: La puerta de entrada tendrá un hueco libre mínimo de 0,90 m de ancho y 2,10 m de alto.

b) Zaguán: *Altura libre mínima* 2,30 m. Ancho mínimo 1,20 m.

c) Pasillos: El ancho mínimo de los pasillos será de 1,20 m y la *altura libre mínima* será de 2,30 m. Se permitirán estrangulamientos de hasta un ancho de 0,90 m con una longitud máxima de 0,60 m por presencia de elementos estructurales o paso de instalaciones, sin que exceda del 25% de la longitud total del recinto, medido en el eje del pasillo

d) Escaleras: 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 indicadas en la tabla 6.1.

Tabla 6.1. Dimensiones de las escaleras del edificio.

Ancho mínimo de tramo sin incluir pasamanos	1,00 m
Huella mínima	0,28 m
Tabica máxima	0,185 m
Altura máxima por tramo de escalera sin meseta o rellano	3,15m
2 Tabicas+Huella	0,62m+- 0,05 m

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.

Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m, medido en la *línea de huella*.

En el caso de mesetas o rellanos que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo de éstos será 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.

(Anexo III gráficos 5 y 6)

e) Los espacios de circulación en edificios de más de una vivienda permitirán la circulación horizontal de un prisma de 2,00 m x 0,60 m x 0,60 m.

2. En los edificios de más de una vivienda que deban disponer de un itinerario practicable o adaptado, los espacios comunitarios de circulación contarán con las siguientes dimensiones:

a) Acceso: Para acceder sin rampa desde el espacio exterior, se dispondrá de un plano inclinado con un desnivel máximo de 0,12 m, una pendiente máxima del 25% y una anchura mínima de 0,90 m.

b) Zaguán y pasillos: En el inicio y en los extremos de cada tramo recto o cada 10 m o fracción se proveerá de un espacio de maniobra donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1,50 m.

c) Rampas: El ancho mínimo de las rampas será de 1,20 m, sin pendiente transversal.

La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa, estará en función de la longitud del tramo y de la exigencia de reserva de viviendas adaptadas, como se indica en la tabla 6.2.

Tabla 6.2. Pendiente máxima de las rampas.

Pendiente en itinerarios practicables	Pendiente en itinerarios adaptados	Longitud máxima del tramo
12%	10%	3,00 m
10%	8%	6,00 m
8%	6%	9,00 m

3. En los edificios de más de una vivienda que no dispongan de ascensor, la relación entre la longitud de la huella y de la tabica en las escaleras comunitarias cumplirá el criterio de facilidad de uso, por el que la diferencia de la longitud de la huella menos la de la tabica, será de 0,12 m con una tolerancia de más menos 0,02 m.

4. El ascensor

a) Será obligatoria la existencia de ascensor en los siguientes casos:

Si la diferencia de altura A entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de acceso a la vivienda de la planta más alejada fuera superior a 4,50 m y el número de viviendas servidas por el ascensor es mayor de 6.

Si la altura A es superior a 10 m.

b) Se añadirá un segundo ascensor si se cumple al menos una de las siguientes condiciones:

Si la altura A es superior a 23,50 m.

Si el número de viviendas servidas por el ascensor es superior a 24.

c) Si la altura A es superior a 7,00 m y el número de viviendas servidas por el ascensor es igual o inferior a 6, el nivel de accesibilidad será convertible, para lo cual, la estructura del edificio se diseñará y construirá teniendo en cuenta la futura instalación de un ascensor, y en los elementos comunes del edificio existirá la reserva del espacio necesario para éste.

d) Al menos un ascensor deberá estar conectado con el itinerario practicable y contará con las siguientes características:

La cabina del ascensor tendrá en la dirección de cualquier acceso o salida una profundidad mínima de 1,25 m.

El ancho mínimo de la cabina en la dirección perpendicular a cualquier acceso o salida será de 1,00 m.

Las puertas en la cabina y en los accesos a cada planta, serán automáticas. El hueco de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,80 m.

Frente al hueco de acceso al ascensor, se dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1,20 m.

(Anexo III gráfico 7)

e) En el caso de que existan viviendas adaptadas al menos un ascensor deberá estar conectado con el itinerario adaptado y deberá cumplir las siguientes condiciones:

La cabina del ascensor tendrá en la dirección de cualquier acceso o salida una profundidad mínima de 1,40 m.

El ancho mínimo de la cabina en dirección perpendicular a cualquier acceso o salida será de 1,10 m.

Las puertas en la cabina y en los accesos a cada planta, serán automáticas. El hueco de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,85 m.

Frente al hueco de acceso al ascensor, se dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1,50 m.

Artículo 7. Patios del edificio

Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de recinto o espacio común, incluido el estar, y podrán ser utilizables como espacio comunitario. Los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada exterior en su diseño y construcción.

Tipo 2: Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de recinto o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3: Estos patios, podrán servir a los mismos recintos que los del tipo 2, excepto comedor, estar y dormitorios.

Tipo 4: Estos patios podrán servir únicamente a *baños*, *aseos*, *lavaderos* y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como los recintos de las viviendas a los que pueden servir se reflejan en la tabla 7. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

Tabla 7. Dimensiones de los patios.

Tipo de patio	E estar	C comedor	D dormitorio	K cocina	B (baño) L (lavadero.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						Según <i>altura de patio</i> (H)	Valor mínimo en viviendas plurif./unif.
1	SIRVE					0,40 H	6,00 / 4,00
2	NO	SIRVE				0,25H	3,00/ 2,00
3	NO		SIRVE			0,20 H	3,00 / 2,00
4	NO			SIRVE		0,15 H	2,00 / 1,50

En los patios Tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior, hasta en un 20%, al diámetro obtenido por aplicación del cuadro anterior, se tomará éste como ancho del patio, y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido del cuadro.

Todos los patios, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

Se considera como patio de vivienda unifamiliar aquel al que sólo recaen espacios pertenecientes a una única vivienda.

Artículo 8. Huecos de servicio.

Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica.

Artículo 9. Huecos exteriores

En el diseño de fachadas, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrá en cuenta la siguiente condición:

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 ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°.

La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los valores que se indican en la tabla 9.

Tabla.9. Valor mínimo del segmento L.

Tipo de patio	Valor mínimo de L en m	
	Edificio plurifamiliar	Edificio unifamiliar
1	6,00	4,00
2	3,00	2,00
3	3,00	2,00
4	2,00	1,50

Las condiciones anteriores serán de aplicación a la fracción del hueco que cumple con la superficie mínima de iluminación, conforme al artículo 3 de la presente Orden.

(Anexo III gráficos 8 y 9)

Artículo 10. Aparcamientos.

Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Meseta

Para que la incorporación del vehículo a la vía pública se realice con seguridad, ésta 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 4,50 m, sin incluir en esta superficie la de uso y dominio público.

b) 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, o bien tendrá dos huecos de acceso independientes con una anchura mínima libre de 2,80 m para cada hueco de acceso.

c) Rampa

Rampa recta: Pendiente no mayor del 18%, siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente.

(Anexo III gráfico 10)

Rampa curva: Pendiente no mayor del 15%.

Radio de giro mínimo en el eje: 6,00 m.

El ancho mínimo de la rampa será de 3,00 m.

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 m con dos sentidos de circulación diferenciados ó existirán dos rampas independientes con un ancho mínimo de 3,00 m cada una.

d) Ascensores para coches y personas

Las cabinas de los ascensores para coches y personas tendrán una dimensión mínima de 2,30 m. de ancho, 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

Altura

En toda la superficie del local la *altura libre general mínima* será de 2,40 m y la *altura libre mínima* en todo punto no será inferior a 2,10 m, excepto en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m.

Plazas para automóvil

La dimensión mínima por plaza será de 2,30 m de anchura y de 4,50 m de longitud, estando ésta 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 éstos estén situados a partir de una banda de 1,00 m de ancho medida desde el fondo de la plaza, se incrementará el ancho de la plaza en 0,20 m.

Caso 2. Las plazas con su longitud mayor perpendicular a la calle y con un lado mayor adyacente a un muro, se incrementará el ancho 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 el ancho de la plaza en 0,70 m.

(Anexo III gráfico 11)

Plazas para motocicleta

Las plazas para motocicleta computarán como una plaza de vehículo por cada 3 plazas de motocicletas a los efectos de determinar el número de plazas de aparcamiento, y tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,30 m.

Calle de circulación interior

El ancho mínimo de la calle será de 3,00 m.

El radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 4,50 m.

Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2,30 m x 4,80 m.

f) Garajes en viviendas unifamiliares

En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

No será necesaria la meseta previa.

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

El ancho mínimo de la rampa en tramo recto será de 2,70 m.

La dimensión mínima de una plaza será tal que permita inscribir un rectángulo en su interior, libre de obstáculos de 2,60 m x 5,00 m.

La superficie mínima útil del garaje será de 14 m².

g) Plazas de aparcamiento adaptadas:

En edificios donde sea exigible la reserva de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, como criterio general al menos se reservará una plaza de aparcamiento adaptada por cada vivienda adaptada. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 3,50 m x 4,50 m para plazas en batería y de 3,50 m x 5,70 m para plazas en línea.

En el caso de que la zona de acceso del conductor al interior vehículo sea compartida con otra plaza de aparcamiento, la anchura mínima de las plazas podrá reducirse a 2,20 m siempre que la zona compartida tenga un ancho mínimo de 1,50 m, y abarque toda la longitud de la plaza.

(Anexo III gráfico 12)

h) Aparcamiento en superficie

Las plazas de aparcamiento en superficie, adscritas al edificio y situadas fuera de éste, cumplirán las condiciones anteriores que les sean de aplicación.

Artículo 11. Locales del edificio

a) Almacén de contenedores de residuos ordinarios

La Administración Local podrá aceptar soluciones alternativas a lo dispuesto en el CTE en cuanto a almacén de contenedores, siempre que se justifique que el sistema de recogida de basuras del municipio no precisa de la existencia de éstos.

b) Lavadero y tendedero

Para el secado de ropa, se podrá optar por un sistema de secado natural en zonas o recintos comunes del edificio, protegidos de vistas desde la vía pública. Esta opción podrá sustituir lo establecido en el artículo 5 de ésta disposición, cuando en la vivienda no haya espacios al exterior, no exista patio interior y no haya una solución adecuada en la fachada exterior."

c) Trasteros independientes de las viviendas en edificios de mas de una vivienda

Los trasteros anejos a las viviendas serán locales destinados a éste fin exclusivo, sin incorporación posible a ninguna de las viviendas. Deberán tener acceso desde zonas comunes de circulación del edificio o desde una plaza de garaje a la que estarán incorporados y vinculados registralmente.

La *superficie útil interior* del trastero será como mínimo de 2,00 m².

La *altura libre mínima* será de 2,00 m, y la distancia mínima entre paramentos 0,90 m.

d) Recintos para instalaciones

Cumplirán la reglamentación específica de las instalaciones que contengan.

SECCIÓN SEGUNDA CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SUBSECCIÓN PRIMERA. LA VIVIENDA

Artículo 12. Iluminación natural.

Para cumplir esta exigencia, los recintos o zonas con excepción del acceso, *baño o aseo* y trastero, dispondrán de huecos acristalados al exterior para su iluminación, con las siguientes condiciones:

a) Al menos el 30%, de la *superficie útil interior* de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a la vía pública, al patio de manzana o a los patios del tipo I.

Necesariamente el recinto o zona de estar quedará incluido en esta superficie. Para esta comprobación superficial no se tendrán en consideración los espacios exteriores de la vivienda como balcones, terrazas, tendedores u otros.

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

(Anexo III gráfico 13)

c) Existirán sistemas de control de iluminación en los espacios destinados al descanso.

d) La superficie de los huecos de iluminación, en la que se incluye la superficie ocupada por la carpintería, será fracción de la superficie de todo el recinto iluminado, teniendo en cuenta la situación de la ventana, ya sea al exterior o a patios interiores del edificio y la profundidad del recinto iluminado, según se establece en la tabla 12.

La superficie mínima de iluminación de la ventana deberá estar comprendida entre los 0'50 m y los 2,20 m de altura.

Tabla 12. Superficie de los huecos de iluminación en relación a la superficie útil de todo el recinto iluminado en tanto por cien.

		Situación de la ventana		
		Al exterior y en patios de manzana	En patios 1, 2 y 3	En patio 4
Profundidad del recinto iluminado	menor de 4 m	10 %	15 %	10 %
	igual o mayor de 4 m	15 %	18 %	15 %

En el caso de que existan elementos salientes sobre una ventana, cuerpos volados del edificio u otros, la superficie de la ventana se calculará igualmente mediante la tabla 12, introduciendo como profundidad del recinto iluminado, la distancia desde el borde exterior del cuerpo volado hasta el paramento interior del recinto iluminado más alejado de la ventana.

Artículo 13. Ventilación.

Para la ventilación de las zonas o recintos con huecos al exterior, éstos serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie del hueco de iluminación, definida en el artículo 12 de la presente disposición.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. EL EDIFICIO

Artículo 14. Iluminación natural

Las escaleras del edificio en el caso de que dispongan de ventilación natural, cumplirán las siguientes condiciones:

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 balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible obstrucción.

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

Artículo 15. Ventilación

1. En edificios con escaleras protegidas o especialmente protegidas las condiciones de ventilación serán las establecidas en el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de Incendio del CTE.

2. En edificios con escaleras no protegidas se podrá optar por uno de los sistemas de ventilación siguientes:

a). Ventilación natural:

Las escaleras del edificio podrán ventilarse de forma natural, mediante huecos cuya superficie de apertura practicable sea mayor o igual a 1/6 de la superficie mínima de iluminación.

En el caso de iluminación cenital podrá ventilarse mediante un hueco perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera, cuya superficie será no menor a 1/6 de la superficie mínima de iluminación.

b). Ventilación mediante conductos independientes de entrada y salida de aire o mediante un sistema de presión diferencial conforme establece el Documento Básico DB SI Seguridad en caso de Incendio del CTE.

CAPÍTULO II VIVIENDA ADAPTADA

Artículo 16. Generalidades

Las viviendas adaptadas se adecuarán con carácter general a lo establecido en el Capítulo I, edificios de vivienda, que se aprueba por la presente disposición, excepto en las condiciones que a continuación se establecen.

Artículo 17. Dimensiones lineales

Las figuras mínimas inscribibles libres de obstáculos y fuera del abatimiento de las puertas son las que se indican en la tabla 17.

Tabla 17. Figuras mínimas inscribibles (en m)

	Estar	Comedor	Cocina	Lavadero y Tendedero	Dormitorio	Baño y aseo
Figura libre de obstáculos	Ø1,50 (1)	Ø1,50	Ø1,50	Ø1,50	Ø1,50	Baño: Ø1,50 Aseo: Ø1,20 (2)

(1) En el acceso a la vivienda adaptada se cumplirá también esta figura

(2) En el caso de que el recinto sólo contenga el aparato para la evacuación fisiológica, la figura libre será la del aseo.

Artículo 18. Circulaciones horizontales

Las circulaciones horizontales de la vivienda adaptada, contarán con las siguientes *dimensiones libres*:

a) Accesos:

El acceso a la vivienda adaptada, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco de paso no será menor de 0,85 m de anchura y de 2,00 m de altura.

Los huecos de paso serán como mínimo de 0,80 m x 2,00 m.

b) Pasillos:

La anchura mínima de los pasillos será de 1,05 m, no permitiéndose estrangulamientos.

CAPÍTULO III EDIFICIO PARA ALOJAMIENTOS

Artículo 19. Composición

1. El edificio para alojamientos estará compuesto por espacios de uso privativo en la forma de unidades de alojamiento, y por servicios comunes de uso colectivo.

2. La unidad de alojamiento es el elemento privativo del edificio, para el uso de una o dos personas y estará compuesta, como mínimo, de los espacios o recintos para la preparación de alimentos, para el descanso y para la higiene personal.

3. El edificio para alojamientos dispondrá de un número de unidades de alojamiento adaptadas en la misma proporción que se marca en la normativa vigente para viviendas.

Artículo 20. Superficies mínimas en el edificio para alojamiento

1. La *superficie útil interior* de los espacios de servicios comunes de uso colectivo no será inferior al 20% de la *superficie útil interior* total de las unidades de alojamiento.

2. La *superficie útil interior* de las unidades de alojamiento será de 15 m² para el uso de una persona y de 30 m² para el uso de dos personas.

3. La *superficie útil interior* del recinto o zona para la higiene personal en la unidad de alojamiento será de 2,20 m².

Artículo 21. Equipamiento e Instalaciones en unidades de alojamiento y en edificios para alojamiento

1. Circulaciones verticales

a) Será obligatoria la existencia de un ascensor en los siguientes casos:

Si la diferencia de altura A entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de acceso a la unidad de alojamiento de la planta más alejada fuera superior a 4,50 m y el número de unidades de alojamiento es mayor de 10.

Si la altura A es superior a 10 m.

b) Se añadirá un segundo ascensor si se cumple una de las siguientes condiciones:

La diferencia de altura entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de la planta más alejada es superior a 23,50 m.

El número de unidades de alojamiento servidas por el ascensor es superior a 48.

2. Almacenamiento

Toda unidad de alojamiento dispondrá de un espacio de almacenamiento para la ropa y enseres que no será inferior a 0.80 m³ por usuario, con profundidad libre de 0,55 m.

3. Aparatos

En toda unidad de alojamiento, los espacios básicos que a continuación se expresan, contarán con el siguiente equipamiento mínimo:

Cocina: Un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. Cocina, espacio para frigorífico y espacio para microondas.

Baño: Un lavabo y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente; un inodoro con suministro de agua fría. Todos ellos provistos de evacuación con cierre hidráulico.

Los servicios comunes mínimos en el edificio para alojamiento serán aquellos que permitan realizar todas las funciones humanas que no están dispuestas en las unidades de alojamiento.

Artículo 22. Patios del edificio para alojamiento

Se establecen dos tipos de patios para iluminación y ventilación:

Tipo 1: Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de unidad de alojamiento o espacio para servicios comunes de uso colectivo, y serán utilizables como espacio comunitario. Los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros según *la altura H del patio* será de $0,40 H$, con un valor mínimo de 6 metros.

En los patios Tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior, hasta en un 20%, al diámetro obtenido por aplicación de la fórmula anterior, se tomará éste como ancho del patio, y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.

Tipo 2: Estos patios, podrán servir a las unidades de alojamiento y a *baños*, lavaderos y a circulaciones verticales y horizontales de uso colectivo. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros según *la altura H del patio* será de $0,25 H$, con un valor mínimo de 3 metros.

Artículo 23. Generalidades en el edificio para alojamientos

1. Los edificios para alojamiento se adecuarán a lo establecido en el Capítulo I de la presente disposición en los siguientes elementos:

- a) Dimensiones mínimas de aparatos sanitarios y de las zonas de uso, Tabla 3.2.
- b) Acceso a la unidad de alojamiento, será igual que el acceso a la vivienda, artículo 4.1 a).
- c) Equipamiento de aparatos e instalaciones, igual a lo dispuesto para el *baño* conforme al artículo 5. c).
- d) Acabados superficiales, conforme al artículo 5. d).
- e) Circulaciones horizontales y verticales del edificio conforme al artículo 6, excepto el criterio para el ascensor según el nº total de alojamientos.
- f) Huecos de servicio conforme a lo dispuesto en el artículo 8.
- g) Huecos exteriores conforme al artículo 9.
- h) Aparcamiento conforme al artículo 10.
- i) Superficie de los huecos en las unidades de alojamiento y en los espacios colectivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.
- j) Ventilación en la unidades de alojamientos y en los espacios colectivos conforme al artículo 13.
- k) En las escaleras del edificio para alojamientos que dispongan de Iluminación natural, se estará a lo dispuesto en el artículo 14.
- l) Ventilación en las escaleras del edificio para alojamientos conforme al artículo 15.

2. Lo no establecido para los edificios para alojamientos en los anteriores apartados se considerará como no regulado por la presente disposición.

CAPÍTULO IV REHABILITACIÓN

Artículo 24. Aplicación.

1. En la rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas se cumplirá lo establecido para la vivienda conforme al Capítulo I de la presente disposición.

“2. En la rehabilitación de los elementos comunes, en edificios de vivienda, a los que según su solicitud de licencia municipal de obras les correspondiera la clasificación de vivienda existente o de vivienda de nueva planta según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91, se les aplicarán las condiciones que les corresponda según dicha clasificación. En lo no contemplado en la Orden citada, se estará a lo establecido en el Capítulo I de la presente disposición, excepto en las condiciones que a continuación se establecen.

Artículo 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio

a) Puerta de acceso:

La puerta de entrada tendrá un hueco libre mínimo de 0,80 m de ancho y 2,05 m de alto.

b) Rampas:

El ancho mínimo de las rampas será de 0,90 m

La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa estará en función de la longitud del tramo, como se indica en la tabla 25.

Tabla 25. Pendientes de las rampas del edificio.

Pendiente	Longitud máxima del tramo
12%	3 m
10%	10 m
8%	>10 m

c) Escaleras:

En las escaleras que sean paso necesario desde la vía pública a las viviendas de un edificio, o a los espacios de uso común y que para la instalación de ascensor sea necesario modificar la anchura de la escalera, ésta podrá reducirse hasta 0,80 m.

d) Instalación de ascensor:

Para la instalación de ascensor se podrán ocupar elementos comunes del edificio con las siguientes condiciones:

Cuando el ascensor se instale en un patio del edificio, esta instalación no alterará sustancialmente las condiciones mínimas de iluminación y ventilación establecidas para las zonas o recintos que recaigan al patio de conformidad con la disposición que le fuere de aplicación según el artículo 24 del Anexo I de la presente Orden.

El desembarco del ascensor puede realizarse en una meseta o rellano intermedio de la escalera, con el fin acceder a las viviendas mediante un esfuerzo de subida o bajada como máximo de 10 peldaños.

Asimismo el desembarco del ascensor, que será preferentemente en zonas comunes del edificio, en casos de imposibilidad manifiesta se podrá realizar en espacios de la vivienda no permitiéndose el acceso a la vivienda por *baños* o dormitorios.

Frente al hueco de acceso al ascensor, se dispondrá de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 0,80 m.

Las dimensiones de la cabina se ajustarán al hueco disponible.

e) Aparatos elevadores especiales

En determinadas ocasiones, y debidamente justificadas, equipos como sillas o plataformas salvaescaleras, pueden complementar los medios existentes de acceso al edificio y a las viviendas, los cuales cumplirán su reglamentación específica.

Artículo 26. Documento Reconocido

1 Para facilitar el conocimiento y la aplicación de las actuaciones en materia de rehabilitación, se podrá utilizar el Documento Reconocido correspondiente que se apruebe en aplicación del Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se regulan los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación.

2 El Documento Reconocido será difundido por la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

ANEXO II TERMINOLOGÍA

Las expresiones contenidas en este Anexo, se indican en el Anexo I con letra *cursiva*, debiéndose utilizar conforme al significado que aquí se establece para cada una de ellas.

Altura de patio H

Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano superior del pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio excluidas las edificaciones medianeras colindantes.

Como condición general no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.

En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.

Altura libre general

Se entiende por altura libre general a la distancia entre un punto del pavimento y el punto situado sobre su vertical en el techo del recinto correspondiente.

Altura libre mínima

Se entiende por altura libre la distancia entre un punto del pavimento y el primer obstáculo fijo situado sobre su vertical.

Aseo

Se denomina aseo al recinto o zona de la vivienda destinada a la higiene de las personas, de existencia complementaria en algunas viviendas, y dotado con inodoro y lavabo.

Baño

Se denomina baño al recinto o zona de la vivienda destinada a la higiene de las personas, dotado como mínimo de inodoro, lavabo y ducha o bañera.

Condiciones límites

Son todas las condiciones de la presente disposición, ya sean cualitativas o cuantitativas, siendo su límite superior o inferior. Estas condiciones afectan solamente al mínimo establecido, por lo que en caso de que el elemento disponga de un mayor dimensionado, el exceso no tiene por qué cumplir con la condición. Por ejemplo, en el artículo 9 del Anexo I de la presente Orden, en caso de huecos exteriores, la condición relativa al segmento "L" solo es preceptiva en el área mínima estricta, y en caso de mayor hueco, no sería exigible a la superficie que exceda del mínimo.

Dimensión libre

Es la separación, medida en horizontal, vertical o en la dirección adecuada, entre los máximos salientes del hueco, paramentos enfrentados, aristas u otros que se estén regulando.

Elementos comunes del edificio

En edificios de más de una vivienda, de uso mixto, o para alojamiento, y a los efectos de esta disposición, se consideran elementos comunes del edificio a todos aquellos espacios, recintos o instalaciones (zaguán, elementos de circulación horizontal y vertical, recintos de instalaciones, almacén de residuos u otros) que no siendo de uso privado son necesarios para la utilización y funcionamiento habitual del edificio.

Línea de huella

Se denomina así la línea trazada sobre la proyección horizontal de una escalera, que indica la posición del eje de una persona que pasa próxima a cualquiera de los laterales de una escalera. Se traza a una distancia de 50 cm de la zanca o borde de la escalera.

Nivel de accesibilidad practicable

Cuando por sus características, aun sin ajustarse a todos los requisitos que lo hacen adaptado permite su utilización autónoma por personas con discapacidad.

Residuos ordinarios

Parte de los residuos urbanos generada en los edificios con excepción de:

- a) Animales domésticos muertos, muebles y enseres.
- b) Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

Servicios comunes de uso colectivo

En los edificios de viviendas o para alojamiento destinados a alquiler o a otras formas de explotación para colectivos específicos, se consideran servicios comunes de uso colectivo a todos aquellos espacios en los que desarrollen funciones básicas o complementarias a las viviendas o a las unidades de alojamiento.

Superficie construida con parte proporcional de elementos comunes

Se entiende por superficie construida con parte proporcional de elementos comunes de un recinto (vivienda, garaje, local, trastero, servicios comunes de uso colectivo) como la superficie construida propia del mismo, incrementada en la parte proporcional de la *superficie construida de los elementos comunes del edificio*.

Superficie construida de los elementos comunes del edificio

Se entiende por superficie construida de los *elementos comunes del edificio*, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o por el eje de sus cerramientos con otros recintos de cualquier uso.

Superficie construida propia

Se entiende por superficie construida propia de un elemento (vivienda, garaje, local, trastero y servicios comunes de uso colectivo) como la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o por el eje de sus cerramientos con otros recintos de cualquier uso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro. En los demás casos computará únicamente el 50% de su superficie.

Superficie útil de un local, de un trastero y de los servicios comunes de uso colectivo

Se entiende por superficie útil de un local, de un trastero y de los servicios comunes de uso colectivo, la del suelo del recinto destinado a tal uso, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con recintos de otro uso.

Del conjunto de la superficie útil del recinto queda excluida la superficie ocupada en planta por los elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm², y aquella superficie del suelo del recinto sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Superficie útil de una plaza de garaje

Se podrá optar para su medición por uno de los dos criterios siguientes:

- a) Se entiende por superficie útil de una plaza de garaje la que resulte del reparto de la *superficie útil total del garaje* entre el total de plazas del garaje existentes.
- b) Se entiende por superficie útil de una plaza de garaje la superficie real privativa de la plaza, más la parte proporcional que le corresponda de los elementos comunes de la totalidad garaje.

Superficie útil interior

Se entiende por superficie útil interior, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm^2 , y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

No se computan, las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

Superficie útil total del garaje

Se entiende por superficie útil total del garaje de un edificio la del suelo del recinto destinado a aparcamiento de vehículos, incluyendo elementos de circulación y rampas de acceso, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con recintos de otro uso.

Del conjunto de la superficie útil total del garaje queda excluida la superficie ocupada en planta por las particiones interiores del garaje, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 500 cm^2 , y aquella superficie del suelo del garaje sobre la que la altura libre sea inferior a 1,80 m.

Valor límite

Es el parámetro que expresa las características de un elemento, ya sea en su límite mínimo o máximo, a los efectos de cumplimiento de la presente disposición.

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.

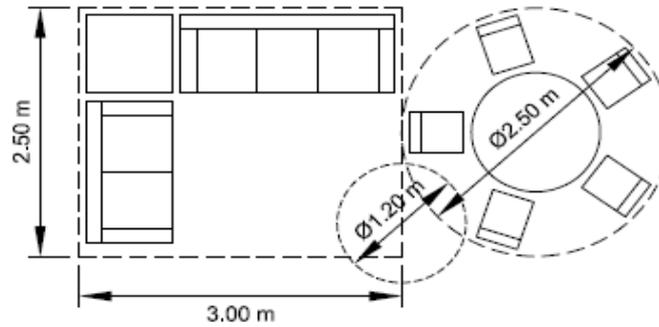
ANEXO III GRÁFICOS

Gràfic 1

Art. 3. Dimenslons llineals

Gráfico 1

Art. 3. Dimensiones lineales



- figures llineals d'obstacles
figuras libres de obstáculos
- figures per a moblllar
figuras para mobiliario

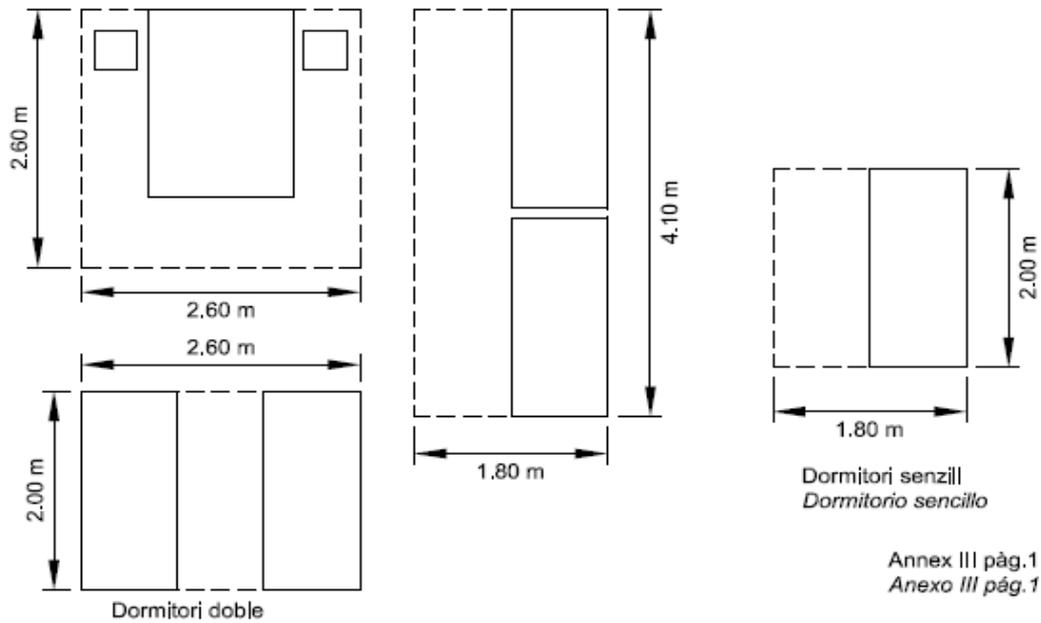
Les figures per a moblllar no poden superposar-se
Las figuras para mobiliario no pueden superponerse

Gràfic 2

Art. 3. Dimenslons llineals

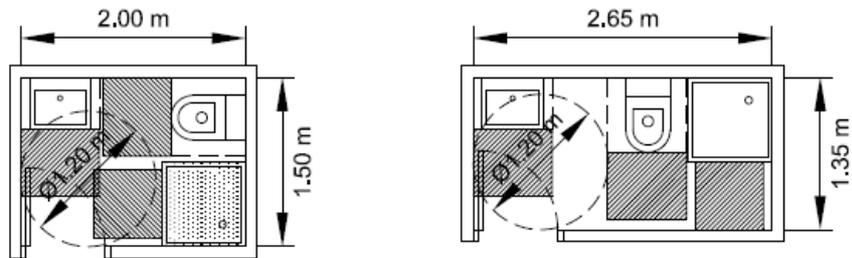
Gráfico 2

Art. 3. Dimensiones lineales



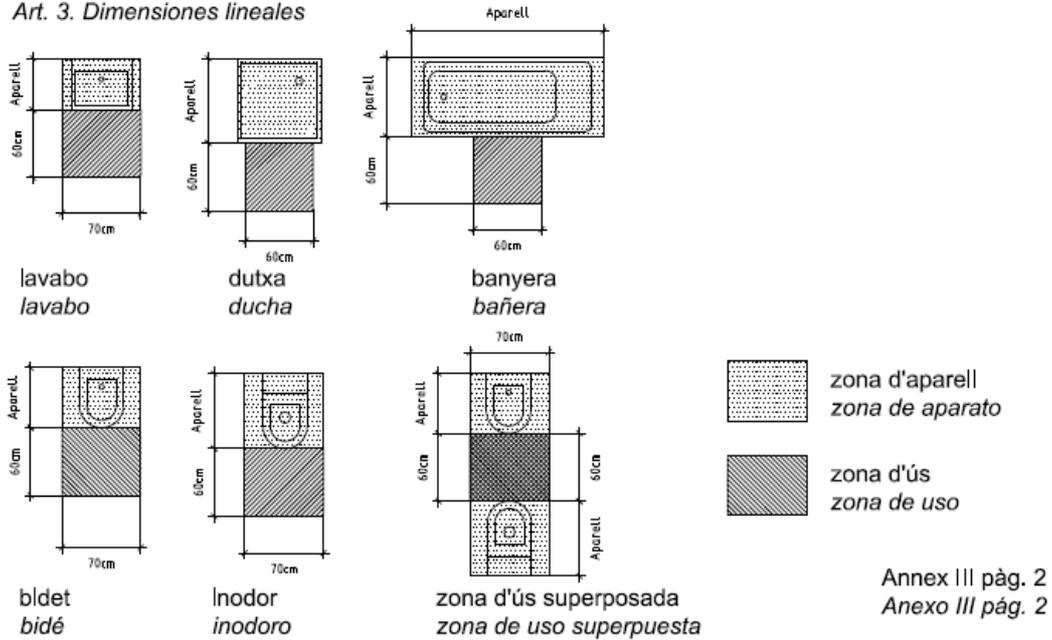
Annex III pàg.1
Anexo III pág.1

Gràfic 3
 Art. 3. Dimensions lineals
Gráfico 3
 Art. 3. Dimensiones lineales



L'abatiment de les portes pot envair la figura llure d'obstacles
 El abatimiento de las puertas puede invadir la figura libre de obstáculos

Gràfic 4
 Art. 3. Dimensions lineals
Gráfico 4
 Art. 3. Dimensiones lineales

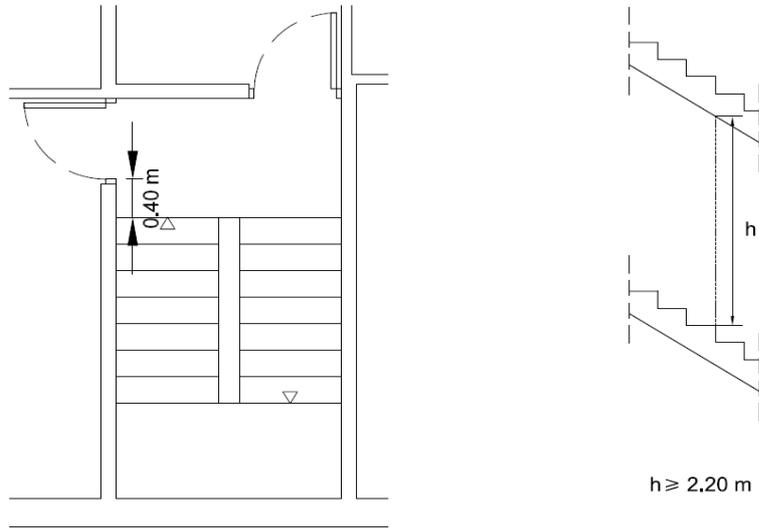


Gràfic 5

Art.6 Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici

Gráfico 5

Art. 6 Circulaciones horizontales y verticales del edificio

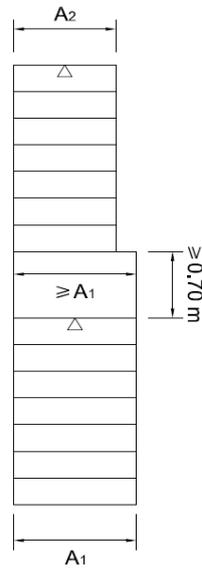


Gràfic 6

Art.6 Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici

Gráfico 6

Art. 6 Circulaciones horizontales y verticales del edificio



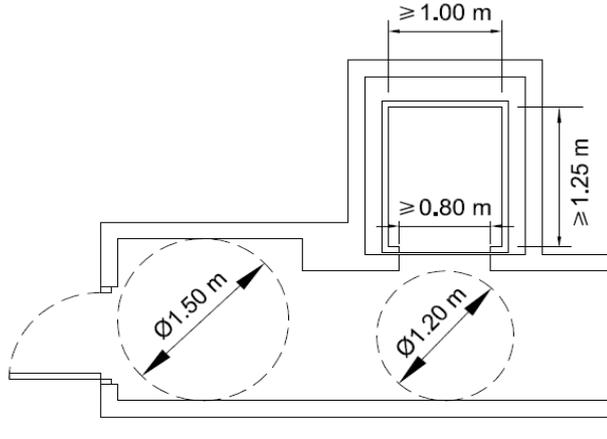
Annex III pàg. 3
Anexo III pág. 3

Gràfic 7

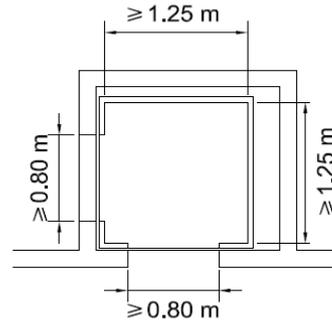
Art.6 Circulacions horitzontals i verticals de l'edifici

Gráfico 7

Art. 6 Circulaciones horizontales y verticales del edificio



Accés per un costat del buit o per dos costats enfrontats
Acceso por un lado del hueco o por dos lados enfrentados



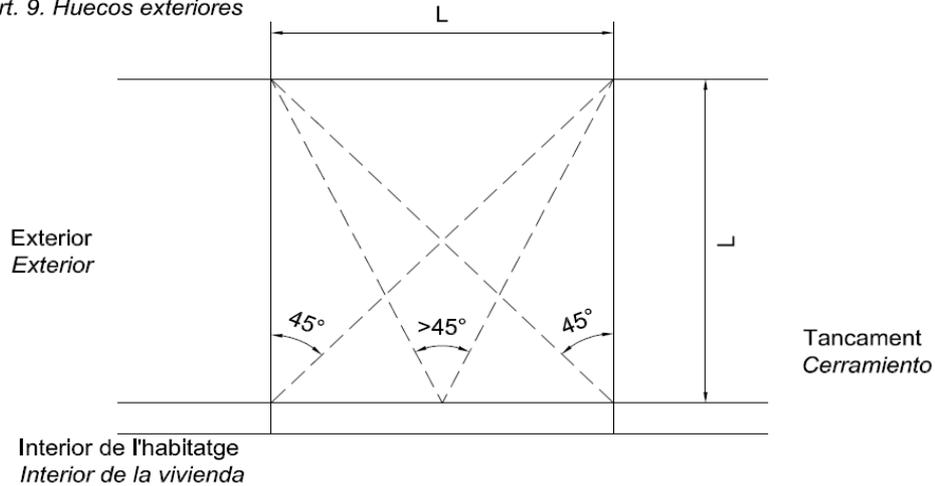
Accés per dos costats del buit a 90°
Acceso por dos lados del hueco a 90°

Gràfic 8

Art. 9. Buits exteriors

Gráfico 8

Art. 9. Huecos exteriores



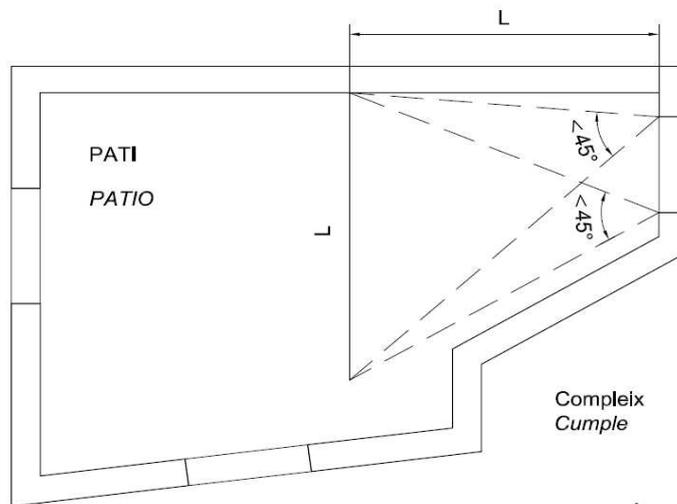
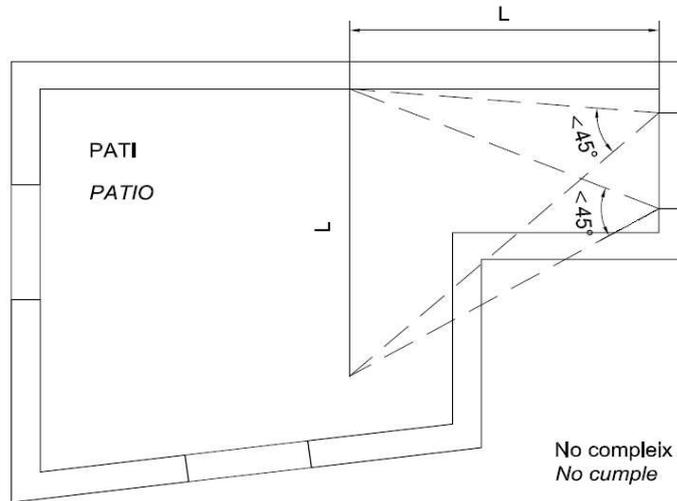
Annex III pàg. 4
Anexo III pág. 4

Gràfic 9

Art. 9. Buits exteriors

Gráfico 9

Art. 9. Huecos exteriores



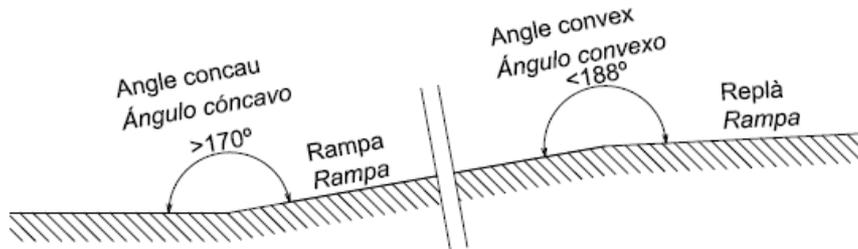
Annex III pàg. 5
Anexo III pàg. 5

Gràfic 10

Art. 10. Pendent rampa. Exemple de solució de transició

Gráfico 10

Art. 10. Pendiente rampa. Ejemplo de solución de transición

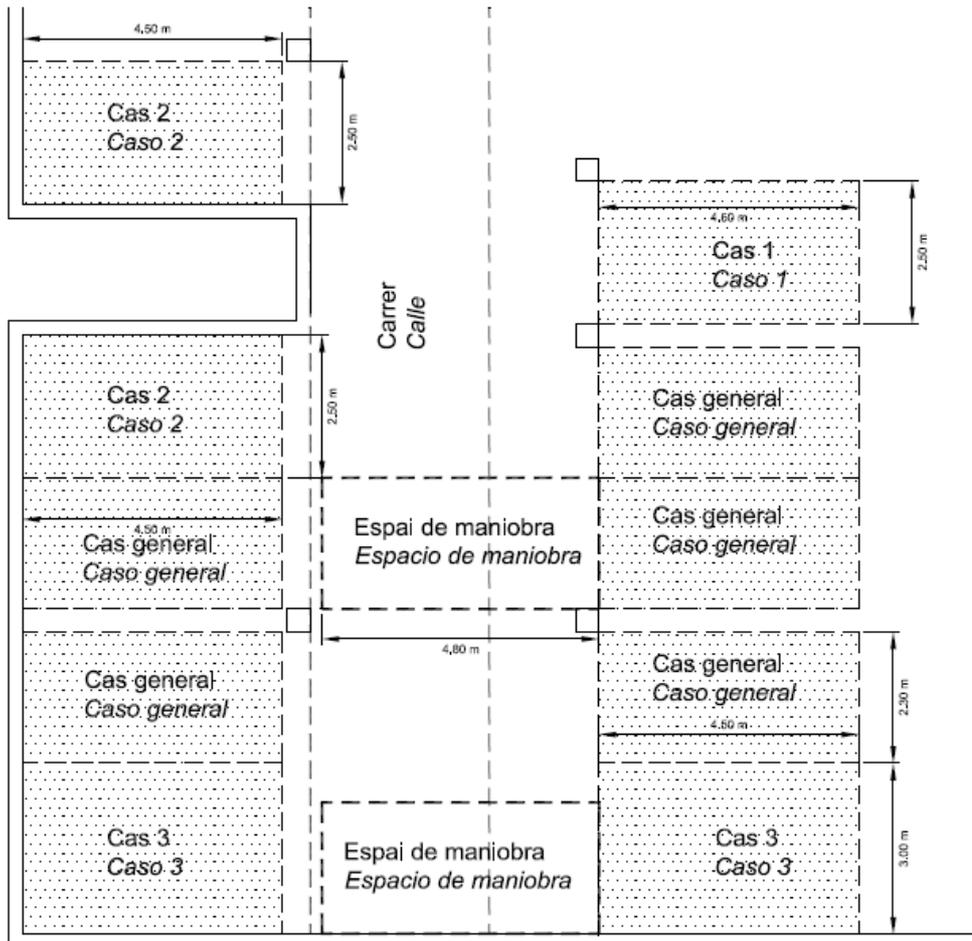


Gràfic 11

Art. 10. Aparcaments

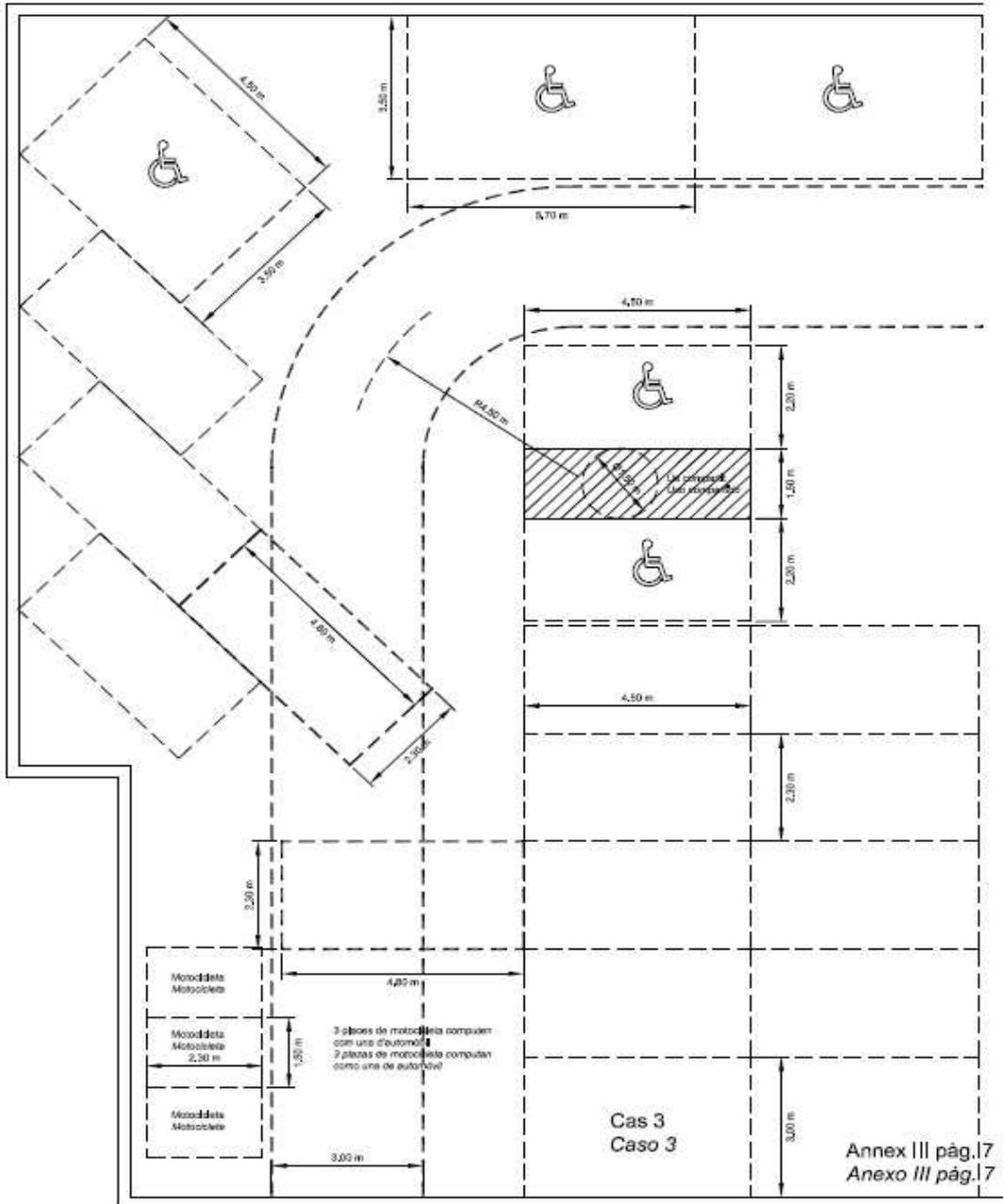
Gráfico 11

Art. 10. Aparcamientos



Annex III pàg. 6
Anexo III pág. 6

Gràfic 12
Art. 10. Aparcaments
Gráfico 12
Art. 10. Aparcamientos



Annex III pàg.17
Anexo III pàg.17

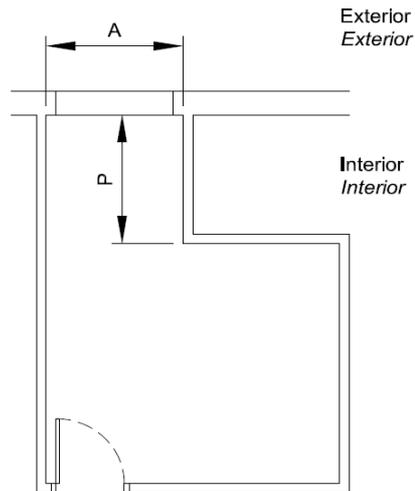


Gràfic 13

Art. 12. Il·luminació natural

Gráfico 13

Art. 12. Iluminación natural



$P \leq A$ En general
En general
 $P \leq 1,2 A$ En cuines
En cocinas

P = Profunditat
Profundidad
A = Amplària
Anchura

Annex III pàg. 8
Anexo III pág. 8