Condiciones de **diseño y calidad** en edificios. DC/09

CAATIE VALENCIA
Colegio Oficial de
Aparejadores, Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Valencia

INCLUYE MODIFICACIONES DEL DECRETO 65/2019

EDITA

CAATIE VALENCIA
Colegio Oficial de
Aparejadores, Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Valencia

**COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE VALENCIA**

Colón, 42 · 46004 Valencia
Tel. 96 353 60 00 · Fax 96 351 34 78
valencia@caatvalencia.es · www.caatvalencia.es

Edición: febrero 2021

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 en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

Texto con incorporación de los cambios por la correción de errores (DOCV de 29/12/2009) y las modificaciones de la Orden 19/2010 (DOCV de 17/09/2010) y del Decreto 65/2019 (DOGV de 16/05/2019)

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 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 le 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 Anexos 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 [1]

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.

(1) El presente documento incorpora las modificaciones introducidas por el D. 65/2019 y por tanto es de aplicación a las obras que tengan solicitada licencia de obras con posterioridad a su entrada en vigor, 17/07/2019.

CAATIE VALENCIA

CONTENIDO

ANEXO 1

Condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento 4

CAPÍTULO I
Edificios de vivienda 4

SECCIÓN PRIMERA
Condiciones de funcionalidad 4

SUBSECCIÓN PRIMERA
La vivienda 4

Artículo 1.
Superficies útiles mínimas 4

Artículo 2.
Relación entre los distintos espacios o recintos 5

Artículo 3.
Dimensiones lineales 5

Artículo 4.
Circulaciones horizontales y verticales 7

Artículo 5.
Equipamiento. 8

SUBSECCIÓN SEGUNDA
El edificio 9

Artículo 6.
Circulaciones horizontales y verticales. 9

Artículo 7.
Patios del edificio 11

Artículo 8.
Huecos de servicio. 12

Artículo 9.
Huecos exteriores 12

Artículo 10.
Aparcamientos. 13

Artículo 11.
Locales del edificio 16

SECCIÓN SEGUNDA
Condiciones de habitabilidad 16

SUBSECCIÓN PRIMERA
La vivienda 16

Artículo 12.
Iluminación natural. 16

Artículo 13.
Ventilación 18

SUBSECCIÓN SEGUNDA
El edificio 18

Artículo 14.
Iluminación natural 18

Artículo 15.
Ventilación 18

CAPÍTULO II
Vivienda accesible 18

Artículo 16.
Generalidades 18

Artículo 17.
Puerta de entrada a la vivienda 19

Artículo 18.
Suelo del baño 19

CAPÍTULO III
Edificio para alojamientos 19

Artículo 19.
Composición 19

Artículo 20.
Superficies mínimas en el edificio para alojamiento 19

Artículo 21.
Equipamiento e Instalaciones en unidades de alojamiento y en edificios para alojamiento 19

Artículo 22.
Patios del edificio para alojamiento 20

Artículo 23.
Generalidades en el edificio para alojamientos 20

CAPÍTULO IV
Rehabilitación 21

Artículo 24.
Aplicación. 21

Artículo 25.
Circulaciones horizontales y verticales del edificio 21

Artículo 26.
Documento Reconocido 22

ANEXO II
Terminología 23

CAATIE VALENCIA

ANEXO 1

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 (m²)*
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*.

CAATIE VALENCIA

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.

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 de mobiliario, 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*	*Baño*
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 x 2,60 ó 4,10 x 1,80 D. Sencillo: 2,00 x 1,80	

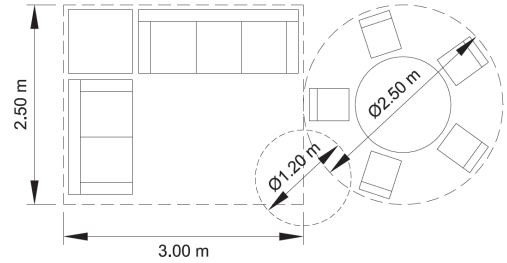
(1) En el acceso a la vivienda se cumplirá también esta figura.

(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.

CAATIE VALENCIA

Gráfico 1
Art. 3. Dimensiones lineales



figuras libres de obstáculos
figuras para mobiliario
Las figuras para mobiliario no pueden superponerse

Gráfico 2
Art. 3. Dimensiones lineales

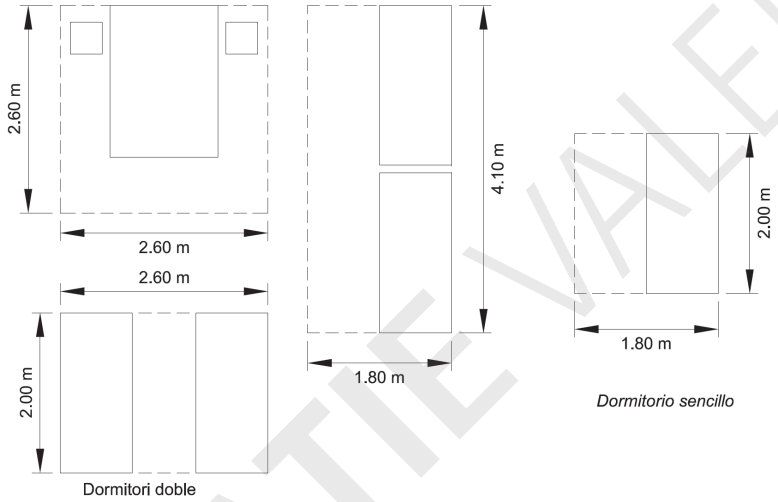
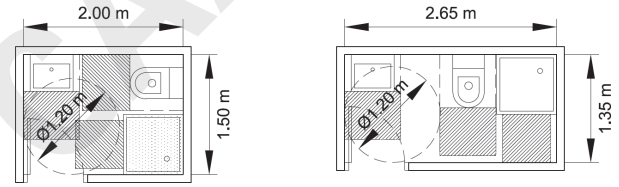


Gráfico 3
Art. 3. Dimensiones lineales



El abatimiento de las puertas puede invadir la figura libre de obstáculos

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.

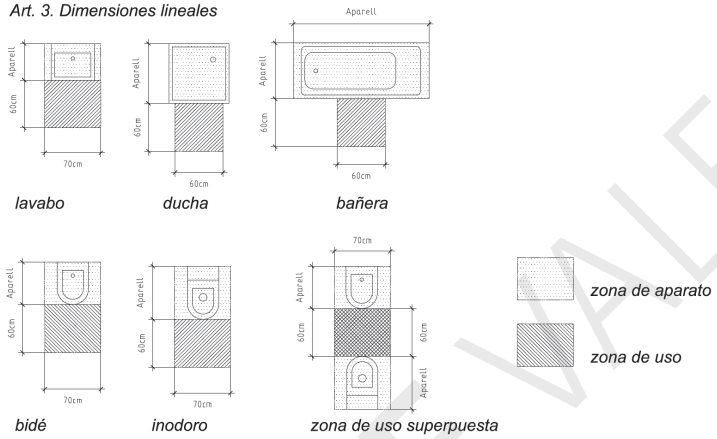
CAATIE VALENCIA

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

Tipo de aparato sanitario	*Zona de aparato sanitario*		*Zona de uso*	
	ancho (m)	*Profundidad (m)*	*ancho (m)*	*Profunditdad (m)*
Lavabo	0,70	Igual dimensión que aparato sanitario	0,70	0,60
Ducha	Igual dimensión que aparato sanitario		0,60	
Bañera			0,60	
Bideé	0,70		0,70	
Inodoro	0,70		0,70	

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

Gráfico 4
Art. 3. Dimensiones lineales



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)*	*Ancho (m)*	*Profundidad (m)*
Lavadora	0,60	0,60	Anchura (m) 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.

CAATIE VALENCIA

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 DB SUA del CTE.

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 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 las promociones de más de 6 viviendas unifamiliares, al menos el número de viviendas que se indica en la tabla 4 deberá disponer de entrada accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior de dichas viviendas.

Tabla 4. Número de viviendas unifamiliares con entrada accesible.

Número total de viviendas	*Número de viviendas con entrada accesible*
De 7 a 15	1
De 16 a 25	2
De 26 a 50	3
Más de 50	1 más cada 25 o fracción

El acceso a la vivienda unifamiliar con entrada accesible se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

3. En los edificios de más de una vivienda en los que sea obligatoria la instalación de ascensor o rampa accesible y en las viviendas unifamiliares que deban disponer de entrada accesible, existirá un itinerario sin escaleras ni peldaños aislados en el interior de las viviendas, que conecte la entrada a la vivienda con: el estar y el comedor, la cocina, un baño y un dormitorio (o espacio de reserva para un dormitorio). Las puertas de dichos recintos tendrán una anchura libre de paso mayor o igual que 0,80 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja.

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.

CAATIE VALENCIA

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. El acceso al edificio se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm salvado con una pendiente que no exceda del 25 %. En el caso de desniveles mayores se deberán cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

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

c) Espacios de circulación: se dispondrá de un itinerario accesible que comunique el acceso accesible en

CAATIE VALENCIA

cada planta (entrada principal accesible al edificio, ascensor accesible o previsión del mismo, rampa accesible) con:

- Las viviendas.

- Las zonas de uso comunitario

- Los elementos asociados a viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tales como trasteros, plazas de aparcamiento accesibles, etc.

El itinerario accesible cumplirá las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE y las siguientes:

- Pasillos: el ancho mínimo de los pasillos será de 1,20 m y la altura libre mínima será de 2,30 m. Se permitirán estrechamientos puntuales conforme a lo establecido en el DB SUA del CTE.

- Puertas: las puertas de los itinerarios que transcurran hasta el interior de las zonas de uso comunitario y hasta el interior de las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, tendrán una anchura de paso ≥ 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

  ≥ 0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja;
  ≥ 0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja.

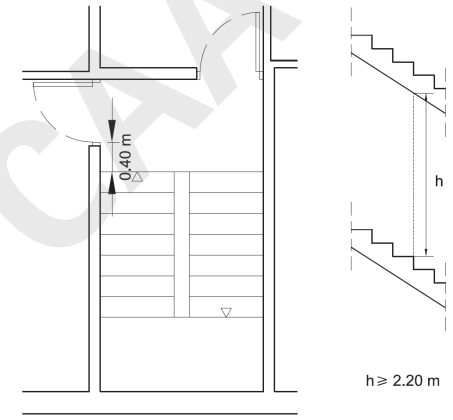
- Suelos: Para limitar el riesgo de resbalamiento, los suelos de las zonas comunes de circulación tendrán la clase de resistencia al deslizamiento exigida a los suelos de los edificios de uso residencial público en el CTE.

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 establecidas en el DB SUA del CTE para las escaleras de uso general y, además, dispondrán de tabicas y carecerán de bocel.

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.

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.

Gráfico 5
Art. 6 Circulaciones horizontales y verticales del edificio



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.

CAATIE VALENCIA

f) Rampas: las rampas cumplirán las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE para rampas en itinerarios accesibles.

2. El ascensor:

a) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula en los siguientes casos:

- Cuando haya que salvar más dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.
- Cuando existan más de 6 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio.
- Cuando existan viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, en cuyo caso el ascensor accesible o la rampa accesible las deberá comunicar además con las plantas que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

b) En el resto de los casos el proyecto debe prever en zonas comunes del edificio la instalación futura de un ascensor accesible que comunique las plantas de entrada principal accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula, de forma que no sea necesario modificar la cimentación, la estructura, los espacios privativos ni las instalaciones existentes cuando se instale el ascensor, en su caso. Los accesos al ascensor estarán previstos desde los espacios comunes de circulación.

c) 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.

d) Al menos un ascensor deberá estar conectado con el itinerario accesible y cumplirá las condiciones establecidas en el DB SUA del CTE para los ascensores accesibles.

e) Frente al ascensor accesible o al espacio dejado en previsión para ellos, se dispondrá de un espacio para giro de diámetro 1,50 m libre de obstáculos.

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.

CAATIE VALENCIA

Tabla 7. Dimensiones de los patios

Tipo de patio	*E estar*	*C comedor*	*D dormitorio*	*K cocina*	*B (baño) L (lavadero.) y espacios comuness*	*Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros*	
						Según altura de patio (H)	*Valor mínimo en viviendas plurif./unif.*
1	SIRVE					0,40 H	6,00 / 4,00
2	NO	SIRVE				0,25 H	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 45º.

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.

CAATIE VALENCIA

Gráfico 8
Art. 9. Huecos exteriores

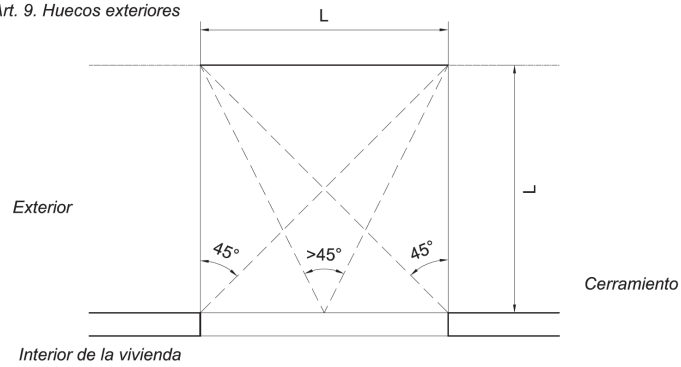
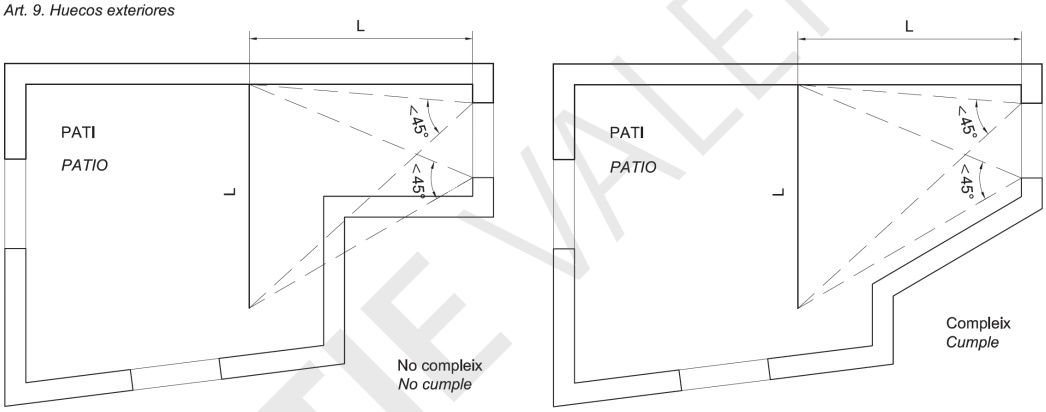


Gráfico 9
Art. 9. Huecos exteriores



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.

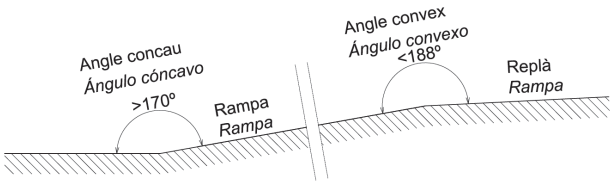
En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima libre del hueco de acceso será de 5,80 m, o bien tendrá dos huecos de acceso independientes con una anchura mínima libre de 2,80 m para cada hueco de acceso.

CAATIE VALENCIA

c) Rampa

Rampa recta: Pendiente no mayor del 18% siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente. En el caso de que también esté prevista para la circulación de personas, y no pertenezca a un itinerario accesible, la pendiente será, como máximo, del 16 %.

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



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 2,20 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:

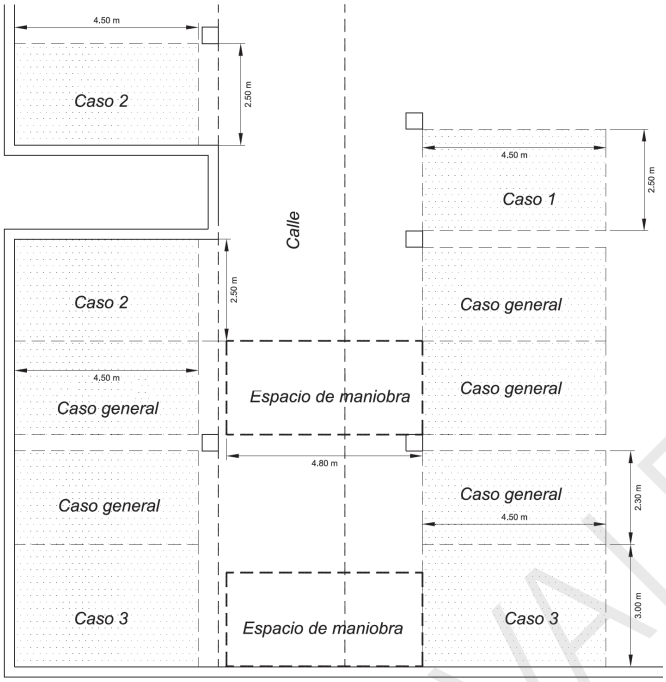
Caso 1. En las plazas con su longitud menor entre dos soportes, siempre que éstos estén situados a partir de una banda de 1,00 m de ancho medida desde el fondo de la plaza, se incrementará el ancho de la plaza en 0,20 m.

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.

CAATIE VALENCIA

Gráfico 11
Art. 10. Aparcamientos



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.

CAATIE VALENCIA

g) Plazas de aparcamiento accesibles:

En edificios donde sea exigible la reserva de viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, como criterio general al menos se reservará una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible.

Las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y, además, las plazas en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura ≥ 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura.

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:

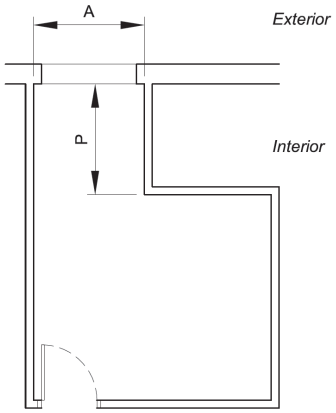
CAATIE VALENCIA

a) Al menos el 30%, de la 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, tendederos 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.

Gráfico 13
Art. 12. Iluminación natural



P ≤ A *En general* P = *Profundidad*
P ≤ 1,2 A *En cocinas* A = *Anchura*

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/%

CAATIE VALENCIA

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 circulo 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 ACCESIBLE

Artículo 16. Generalidades

Las viviendas accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el Capítulo I, edificios de vivienda, que se aprueba por la presente disposición y a lo establecido en el DB SUA del CTE para las viviendas accesibles, excepto en las condiciones que a continuación se establecen.

CAATIE VALENCIA

Artículo 17. Puerta de entrada a la vivienda

La anchura de la puerta de entrada a la vivienda accesible para personas usuarias de silla de ruedas, medida en el marco, será de 0,90 m como mínimo.

Artículo 18. Suelo del baño

En las viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas el suelo del baño será, como mínimo, de clase 2 de resistencia al deslizamiento, excepto el suelo no diferenciado de duchas que carezcan de plato, el cual será de clase 3. Las clases de resistencia al deslizamiento se corresponden con las determinadas en el DB SUA del CTE según el ensayo especificado.

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 del número de unidades de alojamiento accesibles en la misma proporción que se marca en la normativa vigente para viviendas. Las unidades de alojamiento accesibles se adecuarán con carácter general a lo establecido en el presente capítulo y a lo establecido en el capítulo II para la vivienda accesible.

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 s*uperficie 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) Los edificios dispondrán de ascensor accesible o rampa accesible que comunique las plantas de entrada accesible al edificio con las plantas que no sean ocupación nula en los siguientes casos:

      - Cuando haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio.

      - Cuando existan más de 10 unidades de alojamiento en plantas distintas a las de entrada accesible al edificio.

      - Cuando las plantas tengan elementos accesibles, tales como plazas de aparcamiento accesibles, alojamientos accesibles, plazas reservadas, etc.

CAATIE VALENCIA

b) En el resto de los casos el proyecto debe prever en zonas comunes del edificio la instalación futura de un ascensor accesible que comunique las plantas de entrada principal accesible al edificio con las plantas que no sean de ocupación nula, de forma que no sea necesario modificar la cimentación, la estructura, los espacios privativos ni las instalaciones existentes cuando se instale el ascensor, en su caso. Los accesos al ascensor estarán previstos desde los espacios comunes de circulación.

c) 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 y relación entre los espacios o recintos, conforme a los artículos 1, 2 y 3.

b) Acceso a la unidad de alojamiento y circulaciones, será igual que el acceso a la vivienda, artículo 4. Además, la puerta de acceso al alojamiento accesible cumplirá lo establecido en el apartado e).

CAATIE VALENCIA

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 lo establecido en el artículo 21. Además, las puertas en la entrada principal al edificio y en los itinerarios que transcurran hasta el interior de las zonas de uso comunitario y hasta el interior de los alojamientos accesibles, tendrán una anchura de paso ≥ 0,90 m medida en el marco y aportada por no más de una hoja, y en su posición de máxima apertura la anchura libre de paso será:

≥ 0,85 m en puertas abatibles, anchura reducida por el grosor de la hoja

≥ 0,80 m en puertas correderas, anchura medida entre el marco y el canto de la hoja

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 las 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 Capitulo 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 se establecen en el anexo II del Decreto por el que se regula la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos, y las 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 2,00 m de alto.

b) Rampas:

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

CAATIE VALENCIA

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 %	15 m
6 %	Sin límite

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.

CAATIE VALENCIA

ANEXO II TERMINOLOGÍA

CAATIE VALENCIA

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 45º 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 porqué 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,

CAATIE VALENCIA

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

CAATIE VALENCIA

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 cm², 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 cm², 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.

CAATIE VALENCIA



CAATIE VALENCIA
Colegio Oficial de
Aparejadores, Arquitectos Técnicos
e Ingenieros de Edificación de Valencia

Colón, 42
46004 Valencia
Tel. 96 353 60 00
Fax 96 351 34 78
valencia@caatvalencia.es
www.caatvalencia.es

