

# Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas de diseño en edificios destinados a viviendas.

(BOPA 16/07/1998)

- PREÁMBULO
- ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- ARTÍCULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- ARTÍCULO 3. LICENCIAS MUNICIPALES.
- ARTÍCULO 4. CÉDULA DE HABITABILIDAD.
- ARTÍCULO 5. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.
- DISPOSICIÓN TRANSITORIA
- DISPOSICIÓN DEROGATORIA
- DISPOSICIÓN FINAL
- ANEXO
  - CAPITULO I EL EDIFICIO
    - 1.1. EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA
    - 1.2. MAGNITUD E IMPLANTACIÓN
    - 1.3. TRATAMIENTO DE ESPACIOS EXTERIORES
    - 1.4. CONFIGURACIÓN
    - 1.5. ÁREAS COMUNITARIAS
  - CAPITULO II LA VIVIENDA
    - 2.1. DEFINICIONES
    - 2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD
    - 2.3. PROGRAMA MÍNIMO
    - 2.4. DISPOSICIÓN FUNCIONAL
    - 2.5. PARÁMETROS DIMENSIONALES
  - CAPITULO III ÁREAS COMPLEMENTARIAS
    - 3.1. TRASTEROS
    - 3.2. GARAJES COLECTIVOS

## PREÁMBULO

El Decreto 34/1989, de 23 de febrero, aprobó las Normas de Diseño aplicables en el Principado de Asturias a los edificios de viviendas, tanto libres como de protección oficial. Con ello se consiguió una sola norma, que al mismo tiempo que unificó criterios, planteó unos mínimos de diseño aplicables a las viviendas.

El Decreto 62/1994, de 28 de julio aprobó las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas y derogó el anterior Decreto 34/1989, de 23 de febrero, con el fin de actualizar las normas buscando su integración en los instrumentos de ordenación urbanística a efectos de diseño y habitabilidad.

El presente Decreto revisa y actualiza las normas de diseño en edificios destinados a viviendas y dispone la obligatoriedad de adaptación de los instrumentos de planeamiento a los criterios establecidos en las normas.

En su virtud, de conformidad con el artículo 10.2 del Estatuto de Autonomía para Asturias, a propuesta del Consejero de Fomento, previo Acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado en su reunión de fecha 25 de junio de 1998,

## **DISPONGO**

### ***Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.***

El presente Decreto tiene por objeto aprobar las Normas de Diseño contenidas en el anexo, aplicables en el territorio del Principado de Asturias a los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación en todo aquello que sea compatible con la conservación del entorno arquitectónico histórico.

### ***Artículo 2. Instrumentos de ordenación urbanística.***

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar el contenido de las normas del presente Decreto, a los efectos de diseño y habitabilidad. Dicha incorporación condicionará la aprobación de los mismos por el órgano competente del Principado de Asturias.

Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen, que dispongan de aprobación definitiva a la entrada en vigor del presente Decreto, se adaptarán a las determinaciones y criterios mínimos en él establecidos en el plazo de un año. En tanto esta adaptación tenga lugar, en los casos en los que exista contradicción entre lo establecido en el presente Decreto y los instrumentos de planeamiento prevalecerá lo previsto en la presente disposición.

### ***Artículo 3. Licencias municipales.***

Para la obtención de la licencia municipal de obras y de primera utilización, se requerirá que el proyecto y su ejecución cumplan las exigencias del presente Decreto, correspondiendo a los servicios técnicos locales el control efectivo de dicho cumplimiento.

### ***Artículo 4. Cédula de habitabilidad.***

1. La Consejería de Fomento expedirá la Cédula de Habitabilidad de primera ocupación a las viviendas, previa comprobación de la concesión de las licencias municipales a que se refiere el artículo 3, en los términos establecidos en la normativa vigente reguladora del régimen jurídico de dicho documento.

2. Los servicios técnicos de la Consejería de Fomento realizarán cuantas inspecciones consideren necesarias en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. Las inspecciones podrán efectuarse tanto con carácter previo a la concesión como durante el período de vigencia de la Cédula de Habitabilidad.

### ***Artículo 5. Accesibilidad y Supresión de Barreras.***

Las Normas de Diseño aplicables en el Principado de Asturias a los edificios de viviendas, tanto libres como de protección oficial, que se acompañan como anexo, estarán supeditadas en todo caso a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras («Boletín Oficial del Principado de Asturias», 19 de abril de 1995) y a la normativa sectorial que la complementa.

## **DISPOSICION TRANSITORIA**

**Única.**-Las obras para las que, a la entrada en vigor del presente Decreto se haya solicitado licencia ante el correspondiente Ayuntamiento, o calificación provisional ante la Consejería de Fomento, se regirán a efectos de diseño por la normativa vigente en el momento de la solicitud.

## **DISPOSICION DEROGATORIA**

**Única.**-Queda derogado el Decreto 62/1994, de 28 de julio y cuantas disposiciones de igual o inferior rango, emanadas de los órganos del Principado de Asturias, se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

## **DISPOSICION FINAL**

**Única.**-El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial del Principado de Asturias».

## **ANEXO**

### **CAPITULO I**

#### **El edificio**

- 1.1. Expresión arquitectónica
- 1.2. Magnitud e implantación
- 1.3. Tratamiento de espacios exteriores
  - 1.3.1. Parcela
  - 1.3.2. Accesos peatonales
  - 1.3.3. Accesos rodados
- 1.4. Configuración
  - 1.4.1. Patios
  - 1.4.2. Retranqueos y retiros
  - 1.4.3. Voladizos
  - 1.4.4. Protecciones
- 1.5. Áreas comunitarias
  - 1.5.1. Portal
  - 1.5.2. Escaleras
  - 1.5.3. Pasillos
  - 1.5.4. Dotaciones comunitarias

## **CAPITULO II**

### **La vivienda**

2.1. Definiciones

2.2. Condiciones de habitabilidad

2.2.1. Higiénico-sanitarias

2.2.2. Iluminación natural

2.2.3. Ventilación

2.3. Programa mínimo

2.4. Disposición funcional

2.5. Parámetros dimensionales

2.5.1. Genéricos de vivienda

2.5.2. Específicos vivienda VPP y VPO

## **CAPITULO III**

### **Áreas complementarias**

3.1. Trasteros

3.2. Garajes colectivos

3.2.1. Área de acceso

3.2.2. Vías de circulación y distribución

3.2.3. Áreas de aparcamiento

3.2.4. Accesos peatonales

3.2.5. Dotaciones e instalaciones

## **CAPITULO I**

### **El edificio**

#### 1.1. Expresión arquitectónica.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del proyecto arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible, como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las cornisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

#### 1.2. Magnitud e implantación.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

#### 1.3. Tratamiento de los espacios exteriores.

##### 1.3.1. Parcela.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente -dentro de un proyecto integrado- las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

### 1.3.2. Accesos peatonales.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio, desde los linderos de la parcela, tendrán, como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

### 1.3.3. Accesos rodados.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

## 1.4. Configuración.

### 1.4.1. Patios.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá, como mínimo, en estos casos, una transparencia nominal del 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

#### A) Patios de manzana.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas interiores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia, en cada caso, de la Normativa Municipal.

#### B) Patios de parcela.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

##### B).1. Patios interiores:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio, o área de la vivienda.

##### B).2. Patios exteriores o abiertos:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 metros.

### B).3. Patios ingleses:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicho rasante.

Parámetros de patios:

N = Número de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta más baja en la que existan huecos de luces con servicio de viviendas.

A estos efectos computarán como una planta más aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura, medida sobre el último forjado, sea superior a 1,50 metros.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su paramento opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos, medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano más alejado de ésta.

Dimensionado de patios:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Figura 1: véase BOPA

De manera particularizada, en el patio se cumplirán los siguientes parámetros:

-Patios interiores: Con luces a escaleras y áreas higiénico sanitarias:

Figura 2: véase BOPA

#### 1.4.2. Retranqueos y retiros.

Retranqueos:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

Retiros:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

Dimensionado de retranqueos y retiros:

Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Figura 3: véase BOPA

### 1.4.3. Voladizos.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

### 1.4.4. Protecciones.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos, 10 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso, a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Figura 4: véase BOPA

El hueco entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 centímetros.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m, se dispondrá, en todo caso, un pasamanos a una altura de 0,95 metros.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que estos últimos tengan ancho menor de 2 m, se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m de altura.

## 1.5. Áreas comunitarias.

### 1.5.1. Portal.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

Dimensionado del portal

Embocadura:

Figura 5: véase BOPA

Esta área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

### 1.5.2. Escaleras.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%. Se distinguen dos situaciones:



A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

Dimensionado de las escaleras:

Situación A

-Ancho libre mínimo entre parámetros:

Para un tramo: 1,20 m

Para dos tramos: 2,05 m

-Ancho útil mínimo de peldaños: 1,05 metros.

-Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución): Igual al ancho útil mínimo del peldaño.

-Dimensiones libres de mesetas y rellanos (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución): 1,20 metros.

Situación B

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m, admitiéndose una altura crítica de 2,20 m aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

Iluminación de las escaleras:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m en cada planta.

Asimismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de transparencia nominal superior a 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

-Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.

-Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Figura 6: véase BOPA

-La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será, como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.

-Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm de altura media sobre cada peldaño.

Ventilación de las escaleras:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

#### 1.5.3. Pasillos.

Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

Dimensionado:

Figura 7: véase BOPA

#### 1.5.4. Dotaciones comunitarias.

Recinto para equipos de medida de instalaciones

Todo el edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Recintos para almacenamiento de residuos sólidos

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

Ascensores

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

## **CAPITULO II**

### **La vivienda**

#### 2.1. Definiciones.

Vivienda: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste no sea dominante.

Superficies:

SC-Superficie construida: Área, en metros, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etcétera.

SU-Superficie útil: Área resultante de deducir a la superficie construida SC, las siguientes:

- a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.
- b) Los espacios con altura inferior a 1,50 metros.
- c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.
- d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm<sup>2</sup> en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará -a efectos económico-jurídicos-, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 metro cuadrado.

STC-Superficie total construida: Suma de la superficie construida de un recinto, más la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

Áreas de convivencia: Áreas de la vivienda destinada al uso común, tales como estancias y comedores.

Áreas de privacidad: Áreas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

Áreas complementarias: Áreas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

Dimensión crítica: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

## 2.2. Condiciones de habitabilidad.

### 2.2.1. Higiénico-sanitarias.

A) Servicios higiénicos: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

. Lavabo.

. Baño o ducha.

. Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) Área de cocina: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático -tipo Shunt o equivalente-, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de

extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentándolo los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuenta con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior  $\geq 175$  centímetros cuadrados.

C) Dotaciones mínimas: Toda vivienda dispondrá, al menos, de las siguientes dotaciones:

-Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

-Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) Tendedero: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo a ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

1) Abierto a patios interiores de parcela.

2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendido en fachada exterior, cuando la vivienda cuenta con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área del tendedero en los siguientes casos:

1. En vivienda de programa mínimo.

2. En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.

3. Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario, secador, etc.), cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de proyecto.

#### 2.2.2. Iluminación natural.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas con luces rectas siempre superiores a 3 metros.
- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.
- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.
- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mínimos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

#### Dimensiones

Superficie de iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Área iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 metros.
- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los paramentos laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 metros.
- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segunda luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán, como mínimo, una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 metros cuadrados.

#### 2.2.3. Ventilación.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será, como mínimo, 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también, como mínimo, 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total de

inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

### 2.3. Programa mínimo.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 metros cuadrados.

### 2.4. Disposición funcional.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm, que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

### 2.5. Parámetros dimensionales.

#### 2.5.1. Genéricos de vivienda.

SU Superficie útil mínima, en metros cuadrados.

D Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O Diámetro inscribible mínimo.

H Altura libre mínima de la SU.

Hc Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

Figura 8: véase BOPA

#### 2.5.2. Superficies máximas de viviendas de VPP y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

Figura 9: véase BOPA

## CAPITULO III

### Áreas complementarias

#### 3.1. Trasteros.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija la regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

#### 3.2. Garajes colectivos.

Ámbito.-Este apartado será de aplicación a los locales de uso de garaje, vinculado a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del Ministerio de Industria afines a cada instalación.

##### 3.2.1. Área de acceso.

En la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en esta Área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del Área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Área de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

Dimensiones del área de acceso:

Ancho mínimo: Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

-Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m /&PHgr;ONT>= 3 metros.

-Desde vías de ancho menor a 15 m /&PHgr;ONT>= 4 metros

Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único /&PHgr;ONT>= 5 metros.

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público /&PHgr;ONT>= 4,50 metros.

Altura mínima: General del ámbito/&PHgr;ONT>= 2,30 metros.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU PGR 2,10 metros.

Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%.

Elementos de cierre:

Anchura mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

Altura libre mínima: 2,10 m medidos a puerta abierta.

### 3.2.2. Vías de circulación y distribución.

La comunicación entre el Área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes.

La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las vías:

a) Vías o rampas de circulación.

Pendientes:

Figura 10: véase BOPA

### 3.2.3. Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Figura 11: véase BOPA

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Figura 12: véase BOPA

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley -vigente en su momento- sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.



En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

#### 3.2.4. Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

#### 3.2.5. Dotaciones e instalaciones.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

##### a) Ventilación natural:

-Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.

-Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

##### b) Ventilación forzada:

-Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.

-Cuando la situación en planta de salida de ventilación diste menos de 10 m a las alineaciones de fachada del propio edificio o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m a dichos cementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m, no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m, medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.

-En cualquier caso, la cota de salida al exterior será, como mínimo, de 2 m sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

Figura 13: véase BOPA

Figura 14: véase BOPA

Figura 15: véase BOPA

Figura 16: véase BOPA

Figura 17: véase BOPA

Figura 18: véase BOPA

Figura 19: véase BOPA