Decreto 51/2002, de 4 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad

La Constitución española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El Gobierno de La Rioja, tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 8. uno, apartado 16, de la ley Orgánica 3/82, de 9 de junio, que aprobó el Estatuto de Autonomía de La Rioja, modificada por Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero.

Por Real Decreto 1558/1984, de 1 de agosto, fueron traspasadas a la Comunidad Autónoma de La Rioja las funciones y servicios de la Administración del Estado en materia de vivienda y control de calidad de la edificación.

El Gobierno de La Rioja dictó el Decreto 50/1997, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y dos Órdenes, de 22 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda, en desarrollo de dicho Decreto, por las que, se establecía el procedimiento de tramitación y otorgamiento de la cédula de habitabilidad, y se determinaban las condiciones mínimas que habían de cumplirse en la vivienda a efectos de habitabilidad.

De la experiencia adquirida en la aplicación del Decreto 50/1997, de 3 de octubre, y las órdenes que lo desarrollan se ha demostrado la necesidad de regular exhaustivamente aspectos como el alcance, la obligatoriedad, las condiciones mínimas de habitabilidad, la tramitación y renovaciones, la inspección y control, y las irregularidades.

En su virtud, el Gobierno, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda, oído el Consejo Consultivo de La Rioja y previa deliberación de sus miembros, en su reunión del día 4 de octubre de 2002, acuerda aprobar el siguiente, Decreto Capítulo I. Disposiciones generales Artículo 1. Objeto.

Tiene por objeto el presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda construida en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja para su ocupación como alojamiento de personas.

A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda toda construcción destinada a ser residencia permanente o periódica de personas físicas, sin perjuicio de que en la misma se desarrollen o puedan desarrollar otros usos.

Artículo 2. Alcance.

Las condiciones que se regulan en el presente Decreto afectan tanto a las viviendas de nueva construcción como a las ya construidas, y serán de aplicación en todos los casos sin perjuicio de las normativas especiales que afecten a las viviendas en función de los regímenes de protección pública a que puedan estar acogidas.

El cumplimiento de las normas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanista aplicable, pudiendo ser denegada la cédula de habitabilidad en el supuesto de incumplimiento de la citada normativa.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Toda vivienda precisa cédula de habitabilidad como garantía de su aptitud para ser dedicada a morada humana.

Las condiciones mínimas que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias para las personas físicas, para las Administraciones Públicas con competencia en materia de vivienda, así como para los organismos y empresas vinculadas al posterior uso de la vivienda. En este sentido se establecen las siguientes obligaciones:

a) Toda vivienda ubicada en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá disponer obligatoriamente de cédula de habitabilidad en vigor, expedida por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, sin cuyo requisito no podrá destinarse al alojamiento de personas y, en consecuencia, las compañías y organismos suministradores de servicios (agua, gas, electricidad, y otros análogos) no podrán formalizar contrato de suministro alguno sin que por el solicitante se presente documento acreditativo de la preceptiva obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad, o de calificación o declaración definitiva de vivienda de protección pública.

En los contratos de suministro deberá constar la identificación de la cédula de habitabilidad, mediante oportuna numeración, o en su caso, la identificación que corresponda al expediente de protección pública debidamente calificado o declarado definitivamente.

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda procederá a ordenar el corte del suministro en las resoluciones de suspensión, revocación, o caducidad de las cédulas de habitabilidad, así como en los supuestos de suministro contratado sin existencia de previa cédula de habitabilidad, sin perjuicio de sustanciar la responsabilidad en que se haya podido incurrir.

b) Las Entidades Locales, antes de la concesión de licencia municipal de obras, deberán recabar del organismo autonómico competente, informe previo de habitabilidad y/o accesibilidad de los proyectos de obras de edificación de nueva planta o reforma.

c) Las obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de habitabilidad o a la corrección de defectos constructivos para cumplimentar dichas condiciones, serán exigidas por la Administración Autonómica y/o Local en su caso, mediante procedimiento incoado de oficio o a instancia de parte interesada.

d) En el caso de viviendas con arrendamiento vigente, las obras necesarias para mantener las condiciones mínimas de habitabilidad serán realizadas conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Capítulo II. Condiciones mínimas de habitabilidad Artículo 4. Condiciones mínimas.

Toda vivienda ubicada en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja deberá cumplir las condiciones mínimas que se relacionan en el anexo del presente Decreto.

El incumplimiento de alguna de estas condiciones supone la inadecuación de la vivienda para el alojamiento humano y por tanto la imposibilidad de su uso como tal, dando lugar a la no concesión o revocación, en su caso, de la correspondiente cédula de habitabilidad, en tanto no se realicen las obras necesarias para su adecuación a las condiciones mínimas.

Artículo 5. Normativa especial.

En las promociones de viviendas acogidas a regímenes de protección pública, ya sean de nueva construcción o de rehabilitación, la cédula de calificación definitiva sustituirá y tendrá los mismos efectos que la cédula de habitabilidad de primera concesión, que se establece en el artículo 7 de este Decreto.

Capítulo III. Cédula de habitabilidad Artículo 6. Exigibilidad de la cédula.

Toda vivienda deberá disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad, que será exigible, previo cumplimiento de las condiciones técnicas contenidas en el anexo de este Decreto, en los siguientes supuestos:

a) Obras de nueva planta con destino a viviendas no acogidas a ningún régimen de protección pública sustitutorio de la cédula de habitabilidad.

b) Obras de reforma que afecten a alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo del presente Decreto y aquéllas en que se varíe el número y/o distribución de las viviendas originales.

c) Viviendas ya construidas amparadas por cédulas de habitabilidad que deban proceder a su renovación de acuerdo con la normativa transitoria aplicable.

d) Viviendas ya construidas amparadas por cédulas de habitabilidad ya caducadas, susceptibles, por tanto, de renovación.

Las cédulas de los casos contemplados en los apartados a) y b) serán expedidas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda a la finalización del expediente de habitabilidad que deberá haberse tramitado por el Ayuntamiento con carácter previo. Las cédulas correspondientes a los apartados c) y d) se expedirán a solicitud del titular o usuario de la vivienda en el momento que procede su renovación.

Artículo 7. Clasificación y vigencia de las cédulas de habitabilidad.

Las cédulas de habitabilidad susceptibles de expedición podrán ser ordinarias o meramente provisionales.

1. Ordinarias.

1.1. Serán aquéllas que se expidan para:

- Obras de nueva construcción.

- Edificios de viviendas procedentes de la reconversión de otros.

La obtención de la cédula de habitabilidad en estos dos supuestos exige el cumplimiento de las condiciones mínimas a que se contrae el apartado A) del anexo, así como el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa técnica vigente sobre accesibilidad en relación con las barreras urbanísticas y arquitectónicas. Estas cédulas tendrán una vigencia máxima de 15 años.

1.2. También se considerarán cédulas ordinarias aquéllas que se expidan para:

- Obras de rehabilitación integral de edificios de viviendas completos.

- Viviendas de nueva creación en edificios rehabilitados de viviendas.

- Primeras solicitudes de viviendas ubicadas en edificios de menos de 15 años de antigüedad.

- Renovaciones de cédulas de habitabilidad de viviendas individualmente consideradas o de edificios destinados a viviendas cuya construcción date de menos de 40 años, salvo que en la inspección técnica se detecten procesos acelerados de deterioro que aconsejen otro tipo de cédula.

La obtención de la cédula de habitabilidad en estos supuestos exige el cumplimiento de las condiciones mínimas a que se contrae el apartado B) del anexo, así como la legislación vigente que le sea de aplicación, excepto para el caso de las viviendas de nueva creación en edificios rehabilitados de viviendas, a las que les será de aplicación lo establecido en el apartado A). Estas cédulas tendrán una vigencia máxima de 10 años, sin perjuicio de que si se cumplen las condiciones mínimas a que se contrae el apartado A) del anexo, la cédula podrá alcanzar una vigencia de 15 años.

1.3. Asimismo se considerarán cédulas ordinarias aquéllas que se expidan para amparar viviendas que cuenten con 40 años o más de antigüedad, que incumplan los requisitos establecidos para las previstas anteriormente, siempre que cumplan las condiciones mínimas a que se contrae el apartado C) del anexo. Estas cédulas tendrán una vigencia máxima de 5 años.

2. Provisionales.

Se otorgarán cédulas provisionales en aquellos supuestos en que no sea viable la expedición de una cédula ordinaria. No obstante, se precisará informe técnico favorable de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda,donde se concretarán las deficiencias a corregir.

Las cédulas provisionales tendrán una vigencia máxima de un año, durante el cual la vivienda habrá de ser adecuada al cumplimiento de las condiciones mínimas exigidas para la expedición de cualquiera de las ordinarias. Transcurrido el plazo de vigencia máxima sin subsanar los reparos, procederá la suspensión de la cédula provisional.

3. Excepcionalmente, para aquellas viviendas en las que materialmente sea imposible cumplir alguna de las condiciones técnicas exigidas, podrá concederse una cédula ordinaria con una vigencia máxima de 5 años. Para ello, se precisará informe técnico favorable de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

4. En todos los casos, la cédula de habitabilidad caducará cuando la vivienda cambie de usuario.

Capítulo IV. Tramitación Artículo 8. Trámites previos a la construcción de viviendas.

Los entes competentes para el otorgamiento de licencias de obras, enviarán para su informe a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, la documentación siguiente:

- 1 ejemplar del Proyecto de ejecución.

- 1 ejemplar del Programa de control de calidad.

- 1 ejemplar del Estudio o del Estudio básico de seguridad y salud.

- Fotocopia del D.N.I. o del N.I.F. del promotor.

En el caso de aportar inicialmente el proyecto básico, previamente al comienzo de la obra deberán ser presentados en la Dirección General los documentos señalados anteriormente.

La unidad administrativa correspondiente informará, en todo caso, si el proyecto cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles. Asimismo, podrá informar sobre el cumplimiento de

la normativa básica de edificación, de accesibilidad, urbanística, así como sobre el resto de disposiciones legales que le sean de aplicación.

Si el informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda es favorable, la entidad local correspondiente podrá otorgar licencia; si es desfavorable, se puntualizarán en él los defectos y omisiones que tenga el proyecto para que la entidad local lo comunique al interesado quien una vez subsanados los reparos detectados, los remita a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda a través de la entidad local, para emisión de nuevo informe.

Si en el plazo de 45 días hábiles no se emite informe, éste se entenderá favorable.

Artículo 9. Trámites posteriores a la finalización de obras, previos a la expedición de cédulas de habitabilidad.

Una vez acabada la edificación y previamente a la solicitud de cédulas de habitabilidad, el promotor presentará en la Dirección General de Urbanismo y Vivienda la siguiente documentación:

- Fotocopia del D.N.I. o del N.I.F. del promotor, si éste hubiera cambiado durante la ejecución de las obras.

- Certificado final de obra firmado por el arquitecto y aparejador o arquitecto técnico de la Dirección facultativa y visado por sus respectivos colegios profesionales, según lo dispuesto en el articulo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo.

- Licencia de primera ocupación o en su defecto Licencia municipal de obras.

- Libro de control de calidad debidamente cumplimentado y certificado, visado por el Colegio Oficial competente, del director de ejecución de la obra garantizando el cumplimiento de la normativa de control de calidad exigible.

- Certificado del Ayuntamiento en el que se haga constar el nombre de la calle y el número de policía del edificio.

- Certificado final de acceso a las infraestructuras de telecomunicaciones.

- Fotocopia compulsada del impreso de Hacienda de alta en impuesto sobre bienes inmuebles.

- Documentación final de obra firmada por el arquitecto y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, en la que se refleje con exactitud el estado final de la edificación.

Si el promotor no aportara, por causa inimputable al mismo, el certificado o la documentación final de obra, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, requerirá tanto a los directores de obra como a los directores de su ejecución para su aportación en plazo improrrogable de 15 días.

Si transcurrido dicho plazo los Técnicos Directores no contestaran al requerimiento o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad a valorar por la Dirección General, ésta podrá acordar la expedición de la cédula de habitabilidad en resolución motivada previa inspección de sus servicios técnicos relativa a la comprobación meramente externa y ocular de las condiciones de terminación, salubridad e higiene.

Artículo 10. Cédula de habitabilidad en primera ocupación.

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción de edificios o procedentes de reconversión y/o rehabilitación de otros, o los adquirientes de las mismas, presentarán en la Dirección General

de Urbanismo y Vivienda, solicitud de cédula de habitabilidad ordinaria del tipo que corresponda en primera ocupación.

Dicha solicitud, a formular en modelo oficial, tendrá la consideración de trámite inicial e irá acompañada de los siguientes documentos:

a) Justificación del ingreso de las tasas correspondientes.

b) Documento suficiente que acredite la propiedad o alquiler de la vivienda para la que se solicita la cédula de habitabilidad.

c) Fotocopia del D.N.I. del usuario de la vivienda.

2. La cédula de habitabilidad amparará la vivienda, la cual será destinada a residencia permanente o periódica de personas físicas, sin perjuicio de que en la misma se desarrollen o puedan desarrollar otros usos. En el supuesto de que a la vivienda se le dé un uso predominantemente distinto, la cédula de habitabilidad caducará automáticamente o no se expedirá según el caso. Los datos que constarán en dicha cédula serán:

- Número de la misma y fecha de expedición.

- Tipo de cédula.

- Vivienda a la que ampara con indicación del modelo y tipo, planta, calle y población donde se ubica.

- Superficie útil de la vivienda.

- Nombre del usuario (persona/s física/s), en su caso.

- Año de terminación de la construcción.

- Promotor.

Artículo 11. Renovaciones de la cédula de habitabilidad.

1. Será obligatoria la renovación de la cédula de habitabilidad cuando finalice el plazo de vigencia según el tipo de cédula y/o cuando se produzca el cambio de propietario, inquilino o usuario.

2. La solicitud de renovación de la cédula de habitabilidad, en la que constará el número y tipo de cédula, se presentará ante la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, acompañada de los siguientes documentos:

a) Justificación del ingreso de las tasas correspondientes.

b) Documento suficiente que acredite la propiedad o alquiler de la vivienda para la que se solicita la renovación de la cédula de habitabilidad.

c) Fotocopia del D.N.I. del usuario de la vivienda.

Artículo 12. Plazo de otorgamiento.

1. El plazo para otorgar la cédula de habitabilidad será de 20 días hábiles. Transcurrido el mismo desde la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la cédula de habitabilidad se considerará otorgada a todos los efectos.

2. La renovación de la cédula de habitabilidad será siempre motivada y susceptible de recurso de alzada ante el titular de la Consejería.

3. La denegación, revocación, o suspensión de la cédula de habitabilidad se llevará a cabo, previa audiencia a los interesados, siendo siempre motivada y susceptible de recurso de alzada ante el titular de la Consejería.

4. Entre las causas que pueden justificar la denegación de la cédula de habitabilidad, además del incumplimiento de los requisitos exigibles en esta materia, se encuentran comprendidas las de suspensión de actos de edificación y uso del suelo, así como otras derivadas de la protección a la legalidad urbanística.

Artículo 13. Inspección y control.

Por los servicios técnicos de inspección y control de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se realizarán cuantas inspecciones se 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 o renovación de cédula de habitabilidad, como durante el período de vigencia de la misma.

Artículo 14. Suspensión de la cédula de habitabilidad.

Cuando se compruebe por parte de los servicios técnicos de la Administración la existencia de irregularidades en la concesión o renovación de la cédula de habitabilidad, previa audiencia a los interesados, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda podrá acordar la suspensión de la misma, en tanto no se subsanen los defectos encontrados, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19.

Artículo 15. Consecuencias de la suspensión.

La suspensión de la cédula de habitabilidad o su no renovación con anterioridad a su caducidad conllevará el cese automático de los servicios de agua, electricidad, gas en su caso o análogos, con carácter obligatorio.

A estos efectos, la Dirección General de Urbanismo y Vivienda comunicará la suspensión a los entes o compañías suministradoras de servicios.

Capítulo V. Construcciones irregulares Artículo 16. Definición.

Tendrán la consideración de construcciones irregulares a los efectos de lo prevenido en el presente Decreto:

a) Todo albergue o edificio que se utilice como morada humana y no haya obtenido la correspondiente cédula de habitabilidad.

b) Las que se hayan construido sin haber obtenido la correspondiente licencia municipal de construcción.

Las construcciones irregulares señaladas anteriormente no tendrán la consideración de vivienda y, por consiguiente, no podrán usarse ni cederse bajo cualquier forma de contrato para ser destinadas a alojamiento de personas.

Artículo 17. Legalizaciones.

En el supuesto de construcciones ejecutadas irregularmente, para obtener la correspondiente cédula de habitabilidad, deberá presentarse:

a) Si la terminación de la obra es posterior al año 1989, un expediente de legalización con la documentación señalada en los artículos 8 y 9 del presente Decreto y de conformidad con el procedimiento establecido en ellos.

b) Si la terminación de la obra es anterior al año 1990, la documentación a presentar en el expediente de legalización contendrá al menos planos de plantas, alzados, y secciones, así como certificado de técnico competente en el que se haga constar la idoneidad estructural del edificio, el correcto estado de funcionamiento de las instalaciones y/o la adecuación en cuanto a habitabilidad de la vivienda.

Capítulo VI. Expedientes administrativos Artículo 18. Competencias de la Administración.

Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la inspección y control delcumplimiento de su normativa propia en materia de vivienda, de la normativa general del Estado, así como todo lo relativo a la incoación, tramitación y resolución de expedientes administrativos derivados de su contravención.

El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto dará lugar a la incoación de expedientes administrativos, así como a su tramitación y resolución con arreglo a la legislación vigente.

Artículo 19. Procedimiento administrativo.

En el supuesto incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto podrá acordarse la instrucción de una información reservada, a la vista de cuyo resultado se ordenará el archivo de actuaciones o la incoación del expediente.

El expediente administrativo incoado se sustanciará por los cauces previstos en el título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

El expediente concluirá mediante resolución del Director General de Urbanismo y Vivienda. Dicha resolución será susceptible de ser recurrida en alzada conforme a la legislación vigente.

Para garantizar el cumplimiento de las Resoluciones recaídas en dichos expedientes, expirado el plazo de ejecución voluntaria que se acuerde, será viable el acudir a la ejecución forzosa por los medios legalmente establecidos. En este sentido podrán ser impuestas multas coercitivas para estimular el cumplimiento de los actos administrativos, conforme dispone el artículo 77 de la Ley 3/1995, de 8 de marzo.

Disposición transitoria única. Caducidad de cédulas.

Las cédulas de habitabilidad otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se entenderán caducadas una vez hayan transcurrido los plazos señalados en cada una de ellas o, en todo caso, cuando se produzca el cambio de propietario, inquilino o usuario.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Queda derogada cuanta normativa de igual o inferior rango se oponga a lo regulado en el presente Decreto, y expresamente el Decreto 50/1997, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, la Orden de 22 de junio de 1998 por la que se establece el procedimiento de tramitación y otorgamiento de la cédula de habitabilidad, la Orden de 22 de junio de 1998 por la

que se aprueban las ordenanzas que determinan las condiciones mínimas que han de cumplirse en la vivienda a los efectos de habitabilidad, el Decreto 1753/1964, de 11 de junio de 1964, (BOE n1 148, de 20 de junio), sobre construcciones clandestinas, en La Rioja, y la Orden de 29 de febrero de 1944, (BOE n1 61, de 1 de marzo), por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Disposición final primera. Facultades de desarrollo.

Se autoriza a la Excma. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este Decreto, así como a modificar las condiciones mínimas establecidas en el Anexo.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

Las Disposiciones del presente Decreto serán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y entrarán en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de La Rioja.

En Logroño, a 4 de octubre de 2002.- La Presidenta, en funciones y Consejera de Obras Públicas, Transportes, Urbanismo y Vivienda, Mª Aránzazu Vallejo Fernández.

Anexo I. Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas A. Viviendas de nueva construcción.

A.1. Adecuación de habitabilidad. Adecuación estructural y funcional.

A.1.1. Toda vivienda alcanzará adecuación de habitabilidad y el edificio que la contenga alcanzará adecuación estructural y funcional.

A.1.2. Se entenderá que un edificio alcanza adecuación estructural cuando presente condiciones suficientes respecto a su seguridad constructiva, de forma que esté garantizada la estabilidad, resistencia, firmeza y solidez del edificio.

A.1.3. Se entenderá que un edificio alcanza adecuación funcional cuando reúna condiciones suficientes de accesos, redes generales de agua, electricidad, saneamiento, gas y telecomunicaciones, así como en cuanto a acabados generales y seguridad frente accidentes y siniestros.

A.1.4. Se entenderá que una vivienda alcanza adecuación de habitabilidad cuando se encuentre situada en un edificio que posea adecuación estructural y funcional, y cumpla con las presentes Ordenanzas así como con las demás disposiciones técnicas que le sean de aplicación.

A.2. Del planeamiento urbanístico.

Toda promoción de viviendas habrá de estar ejecutada de acuerdo con el Planeamiento urbanístico vigente.

El incumplimiento de la normativa urbanística conllevará la imposibilidad del otorgamiento de la correspondiente cédula de habitabilidad. Por tanto, el cumplimiento de las exigencias contenidas en estas Ordenanzas, no exime del cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

A.3. Del proyecto.

Los proyectos de viviendas contendrán al menos los siguientes documentos:

A.3.1. Memoria descriptiva.

Deberá sistematizarse en las partes siguientes:

1. Composición. Ambientación y composición paisajística o urbana, programa de necesidades, estudio funcional, criterios estéticos, ordenanzas de aplicación, normativa urbanística, etc.

2. Estudio técnico. Justificación del sistema estructural y constructivo, estudio de los elementos de las instalaciones, estudio de la adecuación térmica, acústica, y de protección contra incendios, justificación del cumplimiento de la normativa sobre eliminación de barreras arquitectónicas, etc.

A.3.2. Plano de situación a escala mínima de 1:1000, que permita una rápida localización de las obras estableciendo referencia con puntos singulares del municipio.

A.3.3. Planos de todas las plantas diferentes que comprenda el proyecto, con amueblamierno, señalando el sentido de giro de las puertas en cada tipo de vivienda, a escala mínima de 1:100. Alzados, y secciones a escala mínima de 1:100. Sección constructiva de parte de la fachada a escala 1:20 que permita apreciar con claridad el sistema constructivo empleado. Planos de instalaciones y de estructura de cada una de las plantas diferentes a escala mínima de 1:100.

En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala 1:200, en los que se especifique: replanteo, vías de circulación y acceso, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable, de riego, contra incendio, de energía eléctrica y perfiles transversales y longitudinales que indiquen los movimientos de tierra, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de las obras a escala 1:20.

A.3.4. Pliego de condiciones.

Comprenderá todas las prescripciones sobre medidas, calidades y otras características de los materiales y de la ejecución que no pudiendo ser consignadas en los planos es preciso expresar para la completa definición de cada elemento.

A.3.5. Presupuesto de Ejecución Material Se entiende por presupuesto de ejecución material el coste calculado de las obras, teniendo en cuenta los precios de los materiales empleados, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales.

Se ejecutarán por separado los presupuestos de ejecución de las obras de edificación y de las de urbanización.

A.3.6. Presupuesto de Contrata.

Se entiende por presupuesto general, el integrado por las siguientes partidas:

-Presupuesto de Ejecución Material.

-Beneficio Industrial y Gastos Generales de Empresa que se fijan en el 8,5% cuando el Constructor y el Promotor sean la misma persona jurídica y en el 17% cuando no lo sean, respectivamente del Presupuesto de Ejecución Material.

A.4. De la urbanización.

No podrá otorgarse la cédula de habitabilidad sin que las obras de urbanización estén terminadas y en condiciones de utilización; asimismo, se deberá disponer de los servicios necesarios de agua, electricidad, saneamiento, telecomunicaciones, y gas o análogos.

A.5. De la vivienda.

Las superficies mínimas y las dimensiones críticas que se expresan en los gráficos complementarios del segundo apartado de este anexo serán de obligado cumplimiento.

Las condiciones exigidas para la vivienda serán:

A.5.1. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de la vivienda la cerrada por el perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, o con locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo tales como terrazas, miradores, tendederos, galerías u otros hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por la tabiquería interior, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm2, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 cm2, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en la planta inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 por 100.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m2.

A.5.2. Programa mínimo y compartimentación de espacios.

A.5.2.1. Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio, salvo en el caso de vivienda-estudio en la que el dormitorio podrá estar incorporado a la sala de estar.

A.5.2.2. El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas, excepto en el caso de viviendas-estudio siempre que exista vestíbulo previo para acceder al inodoro, admitiéndose que en el referido vestíbulo se sitúen el resto de aparatos sanitarios.

Si la vivienda está dotada de un cuarto de baño completo, y otros cuartos de baño y/o aseo, éstos últimos podrán disponer de acceso directo desde un dormitorio.

A.5.2.3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E), o la acumulada de estancia, comedor y cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Nº de dormitorios	E (m2)	E+C+K (m2)
1	14,00	18,00
2	16,00	20,00
3	18,00	22,00
4	20,00	24,00

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 6,00 m2. Se considerará que la cocina está incorporada a la estancia cuando constituyan un único espacio o exista un hueco de comunicación entre ambas de al menos 2,00 m2. de superficie y 1,20 m. de anchura.

A.5.2.4. La superficie útil mínima de los dormitorios será:

- Para dos camas, igual o mayor de 8,00 m2.

- Para una cama, igual o mayor de 6,00 m2.

En toda vivienda existirá un dormitorio de al menos 10,00 m2. Ningún dormitorio constituirá el paso único a otro dormitorio.

A.5.2.5. La superficie útil mínima del baño exigido será de 2,50 m2.

A.6. Condiciones de iluminación y ventilación.

Los espacios destinados a estancia, cocina, y dormitorio, tendrán huecos para iluminación natural.

La superficie de los huecos de iluminación será al menos el 10 % de la superficie en planta de los recintos correspondientes, con un mínimo de 0,70 m2 .

Las ventanas serán practicables al menos en un 50% de la superficie mínima de iluminación.

El diseño de las ventanas será tal que permita la limpieza de los vidrios sin riesgo inminente para las personas.

Cuando la cocina esté incorporada a la estancia, la superficie de iluminación y ventilación se calculará en función de la suma de la superficie de ambas.

A.7. Secado de ropa.

En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior presentando, en su caso, protección de vista desde la calle o espacio público, o un aparato secador que cumpla la misma función. La capacidad de secado para cada vivienda será proporcionada a su programa, debiendo disponer, como mínimo, de 5,00 m. lineales de desarrollo de cuerda, en el caso de disponer de tendedero.

A.8. Chimeneas de ventilación. Evacuación de humos y gases.

A.8.1. Chimeneas de ventilación.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general con las condiciones siguientes:

a) Un solo colector debe servir a un máximo de 7 plantas.

b) Todos los conductos deben ser verticales y de materiales incombustibles.

c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm2 y la de los conductos individuales de 150 cm2.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

d) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

e) Se prohíbe la conexión de campanas extractoras a los conductos de ventilación activada debiendo disponer de conducción específica y exclusiva para ellas.

f) Los baños, cuartos de aseo, y despensas que no dispongan de ventilación natural directa deberán disponer de conducto de ventilación activada hasta la cubierta. Si dicho conducto es individual la ventilación podrá ser activada o forzada.

g) Las cocinas dispondrán obligatoriamente de un conducto de ventilación activada hasta la cubierta independiente de la evacuación de humos.

A.8.2. Evacuación de humos y gases.

Las chimeneas recogerán los humos y gases para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de distintos tipos de combustibles.

Se prohíbe la conexión de campanas extractoras a los conductos de ventilación activada, debiendo disponer de conducción específica y exclusiva para ellas. Cuando la cocina se incorpore a la estancia se preverá la instalación de un ventilador centrífugo o campana extractora que asegure como mínimo una extracción de 300 m3/h.

La instalación de calderas deberá diseñarse de modo que se garantice una ventilación y evacuación de gases adecuada, de acuerdo con la normativa técnica específica aplicable.

A.9. Condiciones higrotérmicas de la vivienda.

Toda vivienda deberá disponer obligatoriamente de un sistema de calefacción. Este sistema podrá ser individual o centralizado, debiendo ajustarse a la normativa técnica de obligado cumplimiento.

A.10. Condiciones de las instalaciones.

A.10.1. Dotación de agua potable.

El abastecimiento cumplirá con la normativa técnica vigente sobre instalaciones de suministro de agua. La instalación de agua caliente sanitaria dispondrá como mínimo de un consumo continuo de 50 l. de agua a 40 º con un caudal de 10 l. por minuto.

A.10.2. Evacuación de aguas.

Cada uno de los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidraulico,o en su caso bote sinfónico por cada local húmedo, siendo registrables y facilmente accesibles.

A.10.3. Suministro de energía eléctrica.

La instalación eléctrica se realizará de conformidad con las especificaciones del Reglamento Eléctrico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias.

A.10.4. Otras instalaciones.

La instalación de los servicios de telecomunicaciones, gas u otras que sean exigibles o se instalen, se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente que les sea de aplicación.

A.11. Condiciones de protección.

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 m. de altura o barandilla de 1,00 m. de altura como mínimo, elevándose a 1,10 m. para alturas de caída superiores a 25,00 m.

Las barandillas no tendrán huecos en una dirección superiores a 12 cm., evitando que sean escalables.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán de ser armados con malla metálica, laminados plásticos, securizados o similares.

A.12. Condiciones de intimidad.

La vivienda constituye un espacio destinado al uso privado de sus moradores. En ella tendrán carácter de uso estrictamente privado e íntimo los dormitorios y cuartos de aseo. Los recintos que definen estos espacios permitirán su uso exclusivo, sin que existan posibilidades de interferencia con otros usuarios, excepto en el caso de estudios.

Los cuartos de aseo dispondrán de un dispositivo de cierre desde su interior.

A.13. Condiciones de seguridad.

La vivienda dispondrá de dispositivos de cierre adecuados de forma que no sea accesible desde el exterior para personas distintas de sus moradores, sin el consentimiento de éstos. El acceso a la vivienda dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior y de reconocimiento visual desde el interior.

A.14. Programa mínimo sanitario.

Toda vivienda contará, como mínimo con un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo. La cocina o dependencia aneja deberá disponer de preinstalación para fregadero y lavadora, con toma de agua y desagüe.

A.15. Saneamiento.

Las bajantes estarán ventiladas por su extremo superior. Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos convenientemente. Las instalaciones tendrán los cierres hidráulicos necesarios para evitar olores. El saneamiento de aguas pluviales en sistema unitario llevará en cada bajante un sifón terminal de registro, y en sistemas separativos al menos uno en colector común. Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

A.16. Parámetros mínimos de espacios comunes.

- Altura mínima del acceso desde la calle: 2,20 m.

- Altura mínima del portal: 2,40 m.

- Anchura mínima de portal: 1,60 m.

- "Cabezada" mínima de escaleras: 2,00 m.

- Anchura mínima de pasillos: 1,20 m.

- Anchura mínima de meseta de espera en acceso a viviendas sin ascensor: 1,20 m.

- Anchura mínima de meseta de espera en acceso a ascensor: 1,30 m.

Las superficies mínimas y las dimensiones críticas que se expresan en los gráficos complementarios del segundo apartado de este anexo serán de obligado cumplimiento.

A.17. Escaleras, puertas, pasillos y ascensores.

Las superficies mínimas y las dimensiones críticas que se expresan en los gráficos complementarios del segundo apartado de este anexo serán de obligado cumplimiento.

A.17.1. Iluminación y ventilación de escaleras.

En edificios de vivienda colectiva, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m2, y de ventilación de 400 cm2.

No obstante, en edificios de hasta 4 plantas, se permitirán escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima de 1,50 m2. En este caso, deberá existir un hueco libre en toda la altura de la escalera en el que será inscribible, como mínimo, un círculo de 1,10 m. de diámetro.

A.17.2. Diseño de escaleras.

- "Cabezada" mínima de escaleras: 2,00 m.

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.

- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.

- Longitud mínima de peldaños: 1,00 m.

- Anchura mínima de escalera de dos tramos entre paramentos: 2,20 m.

- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16

- En escaleras quebradas entre paramentos, longitud mínima de peldaño: 1,20.

- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm, medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.

- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño, permitiendo la inscripción en ellas, de un arco de igual radio.

- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cm.

- La altura mínima del pasamanos será de 0,95 m. medidos en la arista exterior de la huella.

A.17.3. Diseño de escaleras en viviendas unifamiliares y dúplex.

Las condiciones recogidas en los apartados A.17.1 y A.17.2. no son de aplicación en el interior de las viviendas unifamiliares o dúplex, las cuales deberán cumplir en las plantas habitables las siguientes condiciones:

- "Cabezada" mínima de escaleras: 2,00 m.

- Altura máxima de tabicas: 20 cm.

- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 25 cm.

- Longitud mínima de peldaños: 0,90 m.

- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.

- La altura mínima del pasamanos será de 0,95 m. medidos en la arista exterior de la huella.

A.17.4. Puertas y pasillos.

La altura libre mínima de las puertas tanto de acceso como de paso será 1,90 m.

Toda puerta de paso tendrá una luz mínima de 0,80 m. Las puertas transparentes y superficies acristaladas deberán contar con señales o protecciones suficientes, que eviten tropiezos con las mismas. Los pasillos de cualquier construcción tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

Se exceptúan del cumplimiento del párrafo anterior las puertas y pasillos situados en el interior de las viviendas, cuyas dimensiones mínimas serán 0,70 m. para puertas y 0,90 m. para pasillos. También se exceptúan los pasillos de trasteros y salidas de garaje, que dispondrán de una anchura mínima de 1,00 m., siempre y cuando los giros se resuelvan con una mayor amplitud.

A.17.5. Aislamiento a ruido aéreo en cajas de ascensor.

Las losas de cierre de las chimeneas de ascensores donde se apoye la maquinaria se realizarán con losa de hormigón armado de 20 cms. de espesor como mínimo y en el apoyo entre losa y paredes se intercalará una junta continua de neopreno o material similar que neutralice en lo posible la transmisión acústica.

Las paredes de torreones y/o chimeneas de ascensores, cuando alguna de sus paredes estén en contacto con viviendas, se construirán con fábrica de ladrillo perforado o macizo de un pie de espesor o con muro de hormigón armado de 20 cm. como mínimo.

Se admitirán otras soluciones constructivas siempre que se acredite un aislamiento igual o superior al de los materiales señalados en los párrafos anteriores.

A.18. Fosas sépticas.

Sólo se admitirán fosas sépticas para viviendas unifamiliares ubicadas en zonas no urbanas. Se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 l. por usuario. Si se disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

El filtro estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a distancia suficiente, y resguardada por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follajes perennes. El filtro será de cok, grava, pizarra o el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente de la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que

una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero, yendo sentada sobre hormigón y recibida en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 m.

Se admitirán las fosas sépticas prefabricadas que estén homologadas oficialmente.

A.19. Situación de las viviendas.

Se prohíbe la situación de viviendas en sótanos. Cuando se sitúen en planta baja en contacto con el terreno, la planta estará aislada del terreno natural mediante una cámara de aire, o bien mediante cualquier otra solución técnica que garantice una separación entre el terreno y la cara inferior de la solera de al menos 20 cm.

Cuando las viviendas se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina y dormitorios) se ubicará sobre rasante reservándose los sótanos para otras actividades complementarias.

A.20. Condiciones exigidas para el edificio de viviendas.

Las superficies mínimas y las dimensiones críticas que se expresan en los gráficos complementarios del segundo apartado de este anexo serán de obligado cumplimiento.

A.20.1. Volumen y superficie.

Vendrán determinados por las condiciones específicas que se impongan en el planeamiento urbanístico.

A.20.2. Alineaciones de fachada y rasantes.

Vendrán determinadas por las condiciones específicas que se impongan en el planeamiento urbanístico.

A.20.3. Patios cerrados.

El uso de los locales con huecos que abran sobre patios cerrados y la altura H de éstos determinan las distancias entre sus paramentos de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- En patios interiores a los que den dormitorios, estancias o cocinas se debe poder inscribir un círculo de diámetro2/9 H, siendo H la distancia del suelo de la vivienda más baja a la coronación física del paramento de fachada del patio interior. La superficie útil mínima del patio será de 9,00 m2. Se fija un mínimo de luces rectas de 3,00 m.

- En viviendas unifamiliares se fija un mínimo de 9,00 m2 y de 3,00 m. para la superficie y luces rectas respectivamente.

- Podrán admitirse patios de otras dimensiones, si no son obligatorios, en base a motivos estéticos, de higiene o de habitabilidad.

- Las luces rectas se medirán desde cualquier punto del paramento que contenga el hueco, dentro del tramo comprendido por el propio hueco y hasta 30 cm a ambos lados del mismo.

A.20.4. Patios abiertos.

Se considerarán patios abiertos a los entrantes de fachada cuya profundidad sea igual o mayor a 1,50 m.

El frente del patio abierto superará al menos en un 50% el entrante y tendrá una dimensión mínima de 3,00 m. cuando los testeros sean ciegos y de 4,00 m. cuando dichos testeros tengan huecos, cualquiera que sea su uso.

A.20.5. Condiciones medioambientales, de utilización y de aprovechamiento energético.

El uso del edificio no contaminará su entorno con residuos sólidos, líquidos, ni gaseosos.

En los patios cerrados existirá en su parte inferior una comunicación con el exterior, con zona común del edificio, o con vivienda cuando su uso sea exclusivo de ella, de manera que se facilite el acceso para su limpieza.

En el diseño arquitectónico se tendrá en cuenta la ubicación de los edificios procurando el mejor soleamiento, teniendo en cuenta los vientos dominantes, las barreras acústicas, así como aquellos otros factores que den lugar a un mejor aprovechamiento energético.

A.20.6. Condiciones de accesibilidad.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre accesibilidad, y especialmente en el Decreto 19/2000, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma de La Rioja, o normativa que lo sustituya.

A.21. Instalaciones mínimas en la vivienda.

Son preceptivas las instalaciones de electricidad, telecomunicaciones, calefacción, agua fría, y agua caliente sanitaria.

A.22. Alturas libres mínimas de la edificación.

-Viviendas. Altura libre mínima: 2,40 m. En vestíbulos, pasillos, aseos y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

-Locales comerciales. Altura libre mínima: 3,00 m.

-Locales agrícolas. Altura libre mínima: 3,00 m.

-Talleres artesanales. Altura libre mínima: 2,40 m. en plantas alzadas y 3,00 m. en planta baja

-Oficinas. En plantas bajas la altura libre mínima será la misma que para el caso de los locales comerciales, mientras que en plantas alzadas se aplicará la de las viviendas.

-Garajes. Altura libre mínima: 2,20 m.

A.23. Uso y mantenimiento de las cubiertas.

Todos los edificios de viviendas dispondrán de acceso a la cubierta para su mantenimiento desde una zona común del edificio. Dicho acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 x 0,80 m. y en bloques de viviendas existirá, al menos, uno por portal.

A.24. Condiciones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de carácter obligatorio contenidas en la Norma Básica NBE CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios, o normativa técnica que la sustituya.

A.25. Condiciones Térmicas.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de carácter obligatorio contenidas en la Norma Básica NBE CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios, o normativa técnica que la sustituya.

A.26. Condiciones de protección contra incendios.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de carácter obligatorio contenidas en la Norma Básica NBE CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendio en los edificios, o normativa técnica que la sustituya.

A.27. Condiciones de las infraestructuras de Telecomunicaciones.

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de carácter obligatorio contenidas en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 17 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones; y en el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, o cualquier otra disposición legal que los sustituya.

B. Viviendas en edificios rehabilitados.

B.1. Condiciones de adecuación del edificio.

B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

La Administración podrá exigir que se garantice mediante certificado de técnico legalmente competente el correcto funcionamiento de los elementos constructivos y estructurales del edificio. Deberán ser capaces de resistir las sobrecargas de uso, nieve y viento que determina la Norma Básica NBE-AE 88, o norma técnica que la sustituya. Las deformaciones de dichos elementos no serán tales que posibiliten el desprendimiento de elementos constructivosdel edificio. La pendiente de los suelos no excederá del 2%. No deben manifestarse grietas.

B.1.2. Instalación eléctrica.

El edificio debe contar con instalación de energía eléctrica, de acuerdo con las disposiciones técnicas que le sean aplicables y en particular de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, presentando como mínimo un punto de luz en el descansillo de cada planta y otro en el portal, accionandose mediante interruptor independiente.

B.1.3. Instalación de agua.

Deberá cumplir la normativa vigente aplicable. Si a una distancia menor de 1.100 m. hay red de abastecimiento público deberá acometer a ella, si no la hay podrá alternativamente acometer a otra más lejana o disponer de una captación propia con un depósito de reserva de 75 l. por habitante. Se considerará un habitante por cada 25,00 m2 de superficie construida del edificio.

B.1.4. Instalación de saneamiento.

Los elementos comunes, verticales y horizontales deben estar en condiciones de prestar servicio. Sólo se admitirán fosas septicas para viviendas unifamiliares ubicadas en zonas no urbanas. En este caso se deberán cumplir las condiciones señaladas en el apartado A.18.

B.1.5. Estanqueidad al agua.

La cubierta y cerramientos serán estancos a la lluvia, así como las instalaciones del edificio. Las humedades por capilaridad o filtración no podrán afectar a las zonas de vivienda.

B.1.6. Seguridad frente a incendios.

En la medida en que sea de aplicación al edificio la norma NBE-CPI-96, o norma que la sustituya, se cumplirá con sus determinaciones, y en cualquier caso las obras que se realicen en los edificios deberán siempre mejorar sus condiciones de resistencia al fuego.

B.1.7. Otras instalaciones.

Deberán cumplir con la normativa propia que le sea aplicable.

B.2. Situación de las viviendas.

Se prohíbe la situación de viviendas en sótanos. Cuando se sitúen en planta baja en contacto con el terreno, la planta estará aislada del terreno natural mediante una cámara de aire, o bien mediante cualquier otra solución técnica que garantice una separación entre el terreno y la cara inferior de la solera de al menos 15 cm.

Cuando las viviendas se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina y dormitorios) se ubicará sobre rasante reservándose los sótanos para otras actividades complementarias.

B.3. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio.

B.3.1. Programa y superficie.

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima medida de acuerdo con la Ordenanza A.5.1. de 30,00 m2 y contará como mínimo con un espacio para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, salvo que sea un estudio, en cuyo caso cumplirá las condiciones de éstos.

El espacio que albergue la cocina y estar, tendrá una superficie útil mínima de 14,00 m2. Si la cocina y el estar son piezas distintas sus superficies útiles mínimas serán 5,00 y 12,00 m2 respectivamente.

La superficie útil mínima de la habitación que albergue el dormitorio será 10,00 m2.

La superficie útil mínima de cuarto de baño será de 1,50 m2.

La altura libre sobre la superficie útil tendrá al menos un valor medio de 2,25 m.

B.3.2. Composición.

La composición de la vivienda será libre, con las condiciones siguientes:

- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso

independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio. Lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

- La pieza que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún cuarto que contenga un inodoro.

- El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas no pertenecientes a la propia vivienda.

- La altura libre mínima de las puertas de acceso o de paso a cualquier elemento de la vivienda será 1,90 m.

B.3.3. Dimensiones de las habitaciones y zonas de distribución.

Sin perjuicio de lo señalado en B.3.1., la estancia debe admitir la inscripción en ella de un cuadrado de 2,40 m. de lado y los dormitorios uno de 1,80 m. de lado. La anchura mínima de pasillo será de 0,80 m., la de la puerta de entrada de 0,80 m. y las de las puertas interiores 0,60 m.

Los dormitorios tendrán 6,00 m2 de superficie al menos.

B.3.4. Equipamiento.

El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina dispondrá de un sistema de producción de agua caliente con la posibilidad de un consumo continuado de 50 l. de agua a 401 con un caudal de 10 l. por minuto.

B.3.5. Iluminación y ventilación.

La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacios exteriores o patios interiores que cumplirán como mínimo:

1. Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco de 2,00 m., y 6,00 m2 de superficie.

2. Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 2,00 m., y 7,00 m2 de superficie.

3. Viviendas con dos plantas encima: luces rectas desde el hueco de 2,50 m., y 7,00 m2 de superficie.

4. Viviendas con tres plantas encima: luces rectas desde el hueco de 2,50 m., y 8,00 m2 de superficie.

5. Viviendas con cuatro o más plantas sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 3,00 m., y 9,00 m2 de superficie.

Al menos una habitación de la vivienda deberá abrir a la vía pública exterior, a patio de manzana de las características que determine el planeamiento, o a patio interior con luces rectas superiores 2/9 H, siendo H la distancia del suelo de la vivienda más baja a la coronación física del paramento de fachada del patio interior con un mínimo de 3,00 m., y superficie en planta mayor de 12,00 m2.

La superficie de iluminación de las habitaciones será al menos el 10% de su superficie en planta, con un mínimo de 0,60 m2 . La superficie de ventilación será al menos el 50% de la superficie mínima de iluminación.

Cuando un cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.

B.3.6. Instalación eléctrica.

Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

B.4. Condiciones urbanísticas.

Las obras de rehabilitación de viviendas o de edificios residenciales deberán cumplir con el planeamiento urbanístico. El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.

C. Condiciones de habitabilidad en viviendas existentes no incluidas en los casos anteriores.

C.1. Condiciones constructivas.

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad, solidez, estanqueidad y salubridad.

C.2. Superficie útil y dimensiones.

La superficie útil se medirá de acuerdo con la Ordenanza A.5.1. Toda vivienda tendrá al menos una cocina de 5,00 m2, una habitación de estancia de 10,00 m2, un dormitorio de 8,00 m2, y un cuarto de aseo de 1,50 m2 como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación, su superficie útil será al menos 12,00 m2; los demás dormitorios, si los hay, tendrán una superficie mínima de 6,00 m2. La altura libre sobre la superficie útil tendrá al menos un valor medio de 2,20 m.

La anchura de los pasillos será al menos 0,70 m. y la de las puertas 0,60 m.

C.3. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior al 10% de la superficie en planta de la habitación, con un mínimo de 0,50 m2. La superficie de ventilación será, al menos, el 50% de la superficie mínima de iluminación.

Se permiten dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o patio en el que pueda inscribirse un círculo de 3,00 m. de diámetro y su superficie de iluminación y ventilación sea el doble de las anteriores.

C.4. Patios.

Los patios a los que abran cocinas tendrán al menos 4,00 m2 de superficie y presentarán luces rectas desde el hueco, de al menos 1,50 m. Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada.

Los patios a los que abran otras habitaciones deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

1. Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco de 2,00 m., y 6,00 m2 de superficie.

2. Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 2,00 m., y 7,00 m2 de superficie.

3. Viviendas con 2 plantas sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 2,50 m., y 7,00 m2 de superficie.

4. Viviendas con 3 plantas sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 2,50 m., y 8,00 m2 de superficie.

5. Viviendas con 4 o más plantas sobre ellas: luces rectas desde el hueco de 3,00 m., y 9,00 m2 de superficie.

C.5. Instalaciones.

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro de cierre hidráulico, lavabo, y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera.

En las viviendas debe existir instalación de agua caliente sanitaria.

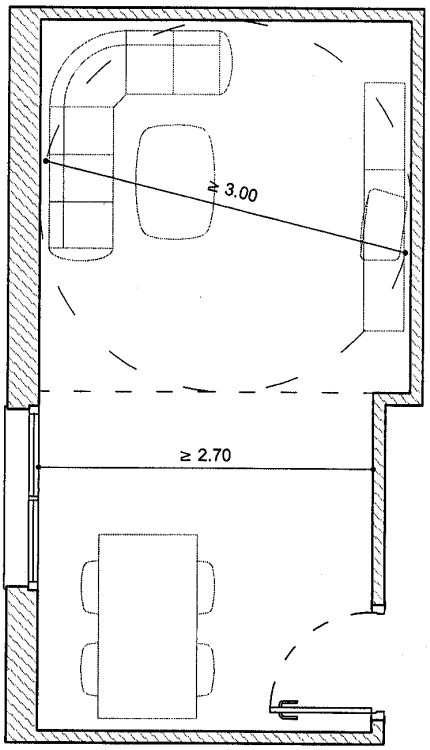
Deberá existir saneamiento de aguas fecales directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno. Sólo se admitirán fosas septicas para viviendas unifamiliares ubicadas en zonas no urbanas. En este caso se deberán cumplir las condiciones señaladas en el apartado A.18.

C.6. Accesos.

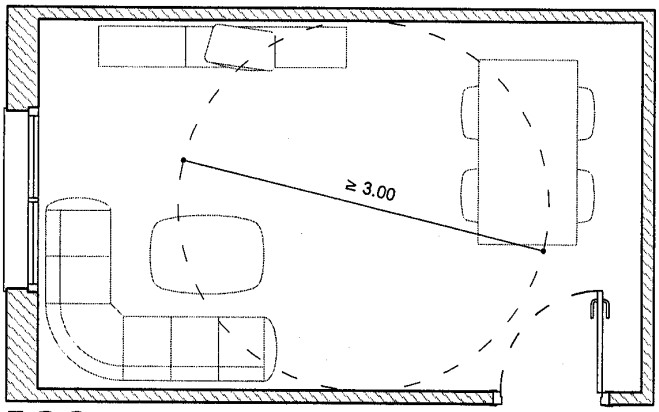
Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder.

A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior.

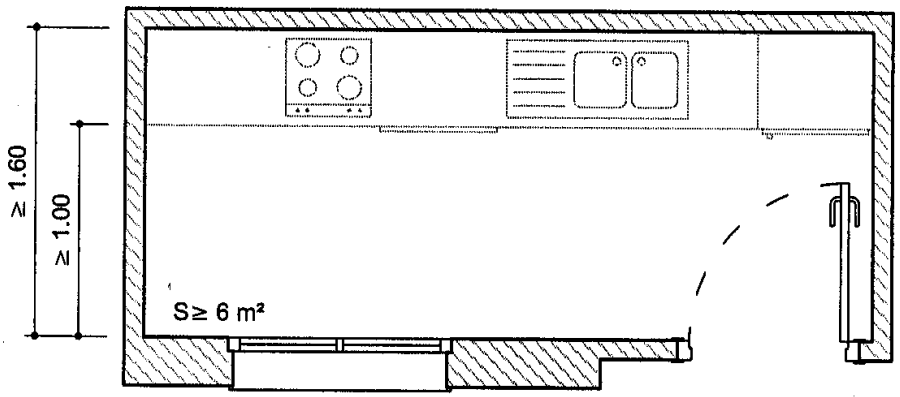
El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos (comerciales, agrícolas, etc.) y que no sean anexos a las viviendas.



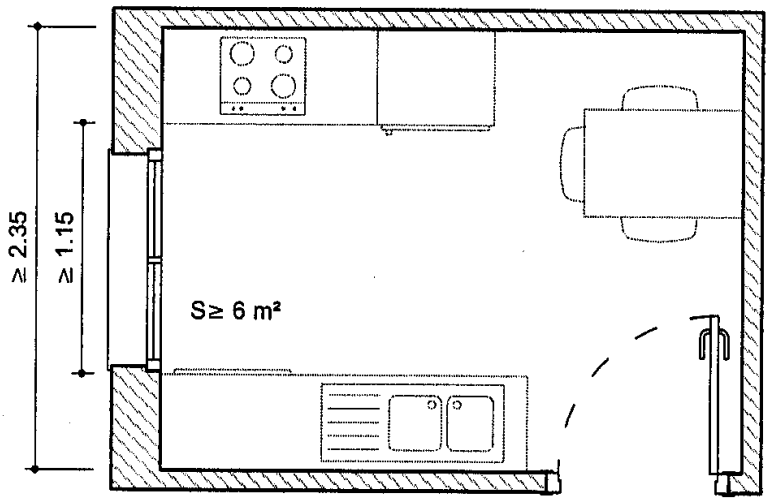
A.5.2.3. **ESTANCIA CON PARAMENTOS QUEBRADOS**
Dimensiones críticas



A.5.2.3. **ESTANCIA RECTANGULAR**
Dimensiones críticas

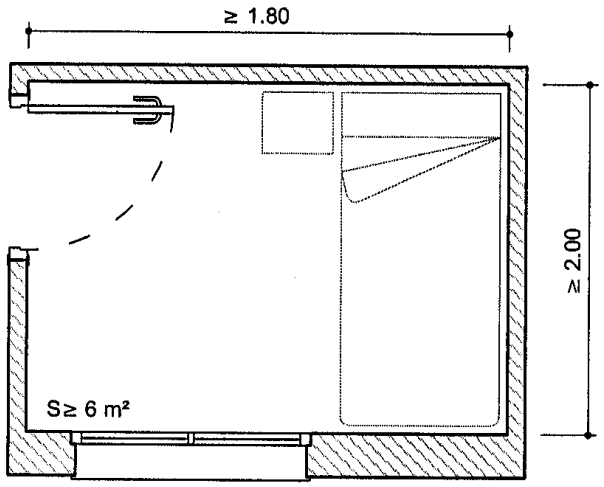


A.5.2.3. **COCINA**
Superficie y dimensiones críticas

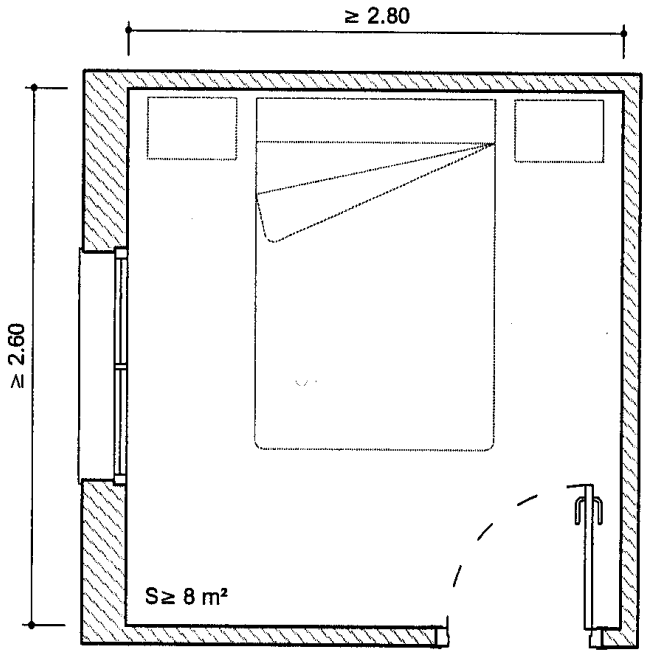


A.5.2.3. **COCINA CON ENCIMERA ENFRENTADA**
Superficie y dimensiones críticas

EN TODA VIVIENDA EXISTIRÁ UN DORMITORIO DE AL MENOS 10 m²

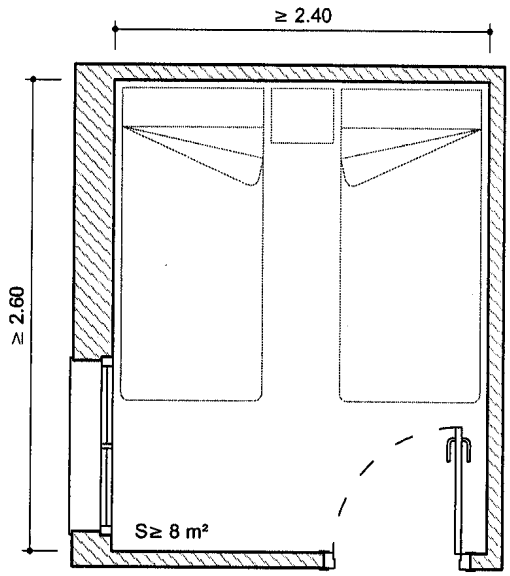


A.5.2.4. **DORMITORIO INDIVIDUAL**
Superficie y dimensiones críticas

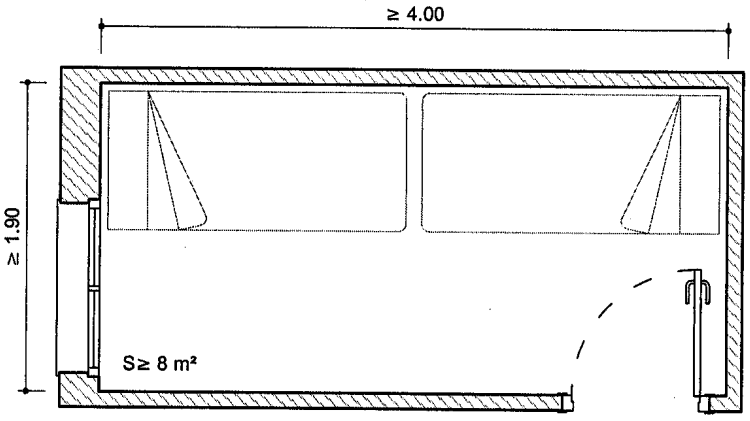


A.5.2.4. **DORMITORIO DOBLE**
Superficie y dimensiones críticas

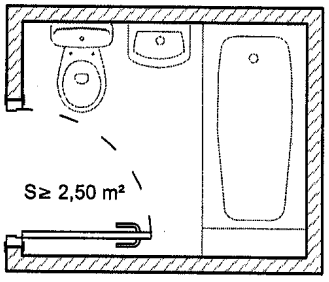
EN TODA VIVIENDA EXISTIRÁ UN DORMITORIO DE AL MENOS 10 m²



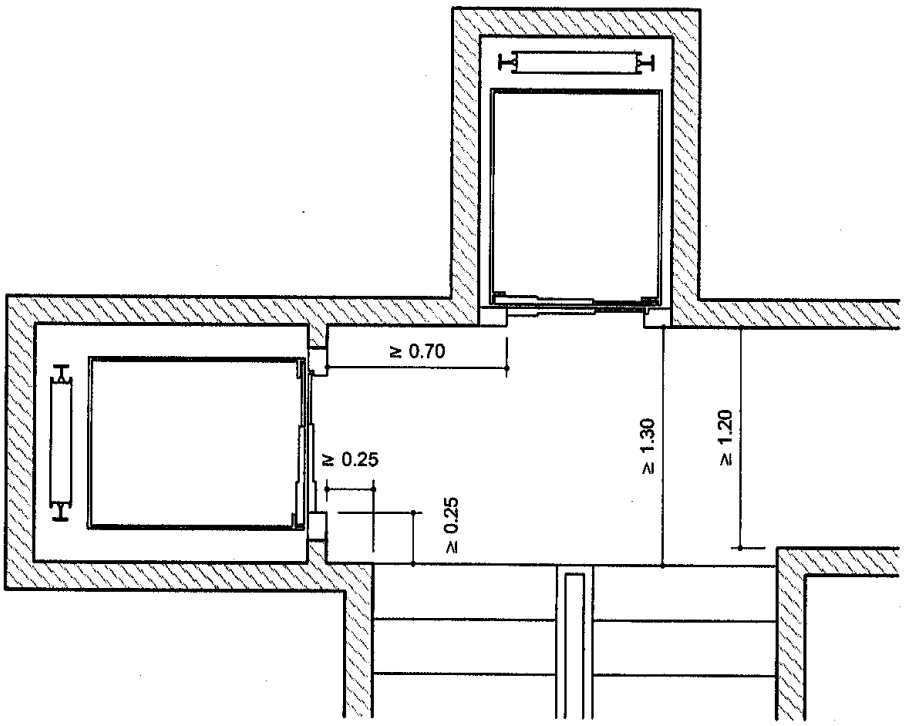
A.5.2.4. **DORMITORIO DOBLE**
Superficie y dimensiones críticas



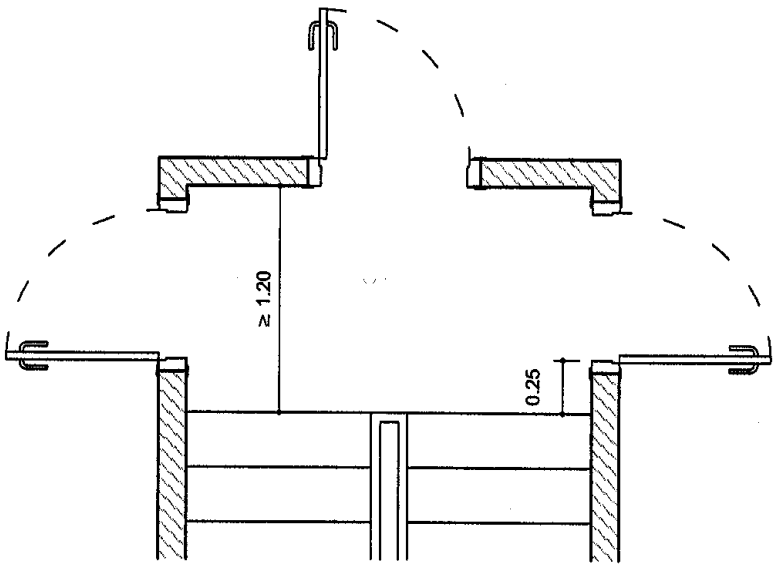
A.5.2.4. **DORMITORIO DOBLE**
Superficie y dimensiones críticas



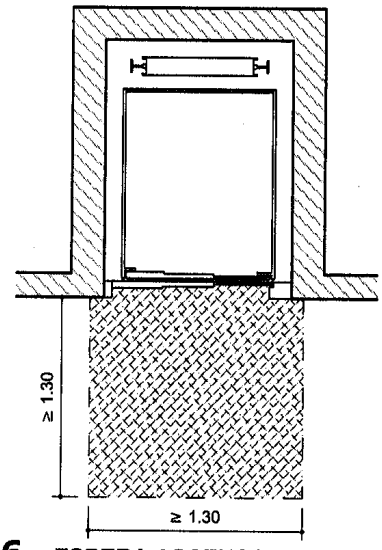
A.5.2.5. **BAÑO**
Superficie mínima
Mínimo: Bañera o ducha, inodoro y lavabo



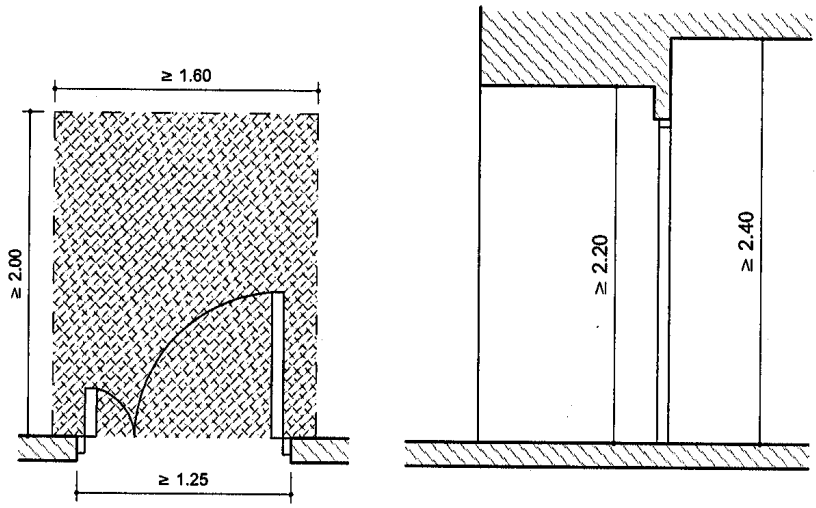
A.16. MESETA ACCESO A VIVIENDAS CON DESEMBARCO DE ASCENSOR



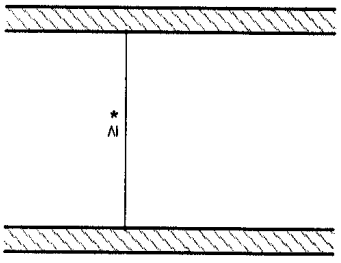
A.16. MESETA CON ACCESO A VIVIENDAS



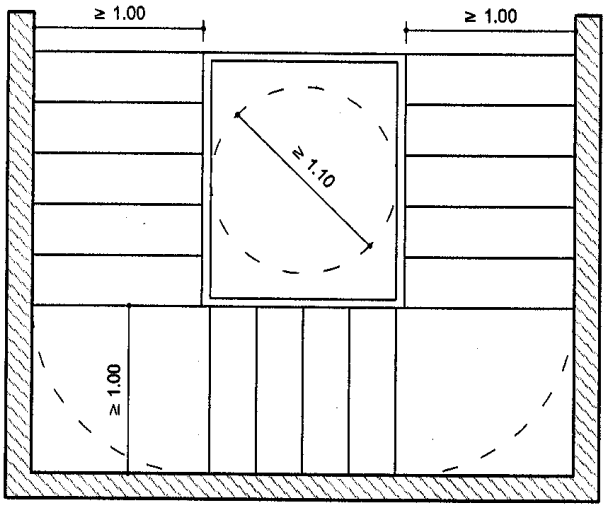
A.16. **ESPERA ASCENSOR EN PORTAL**
Dimensiones críticas



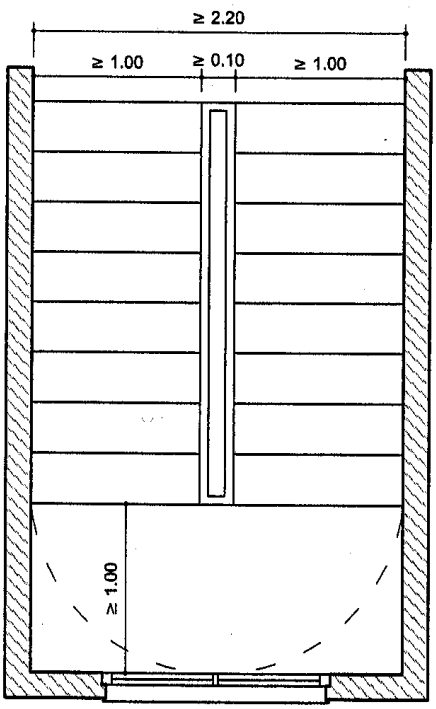
A.16. **ACCESO CALLE Y PORTAL**
Dimensiónes críticas



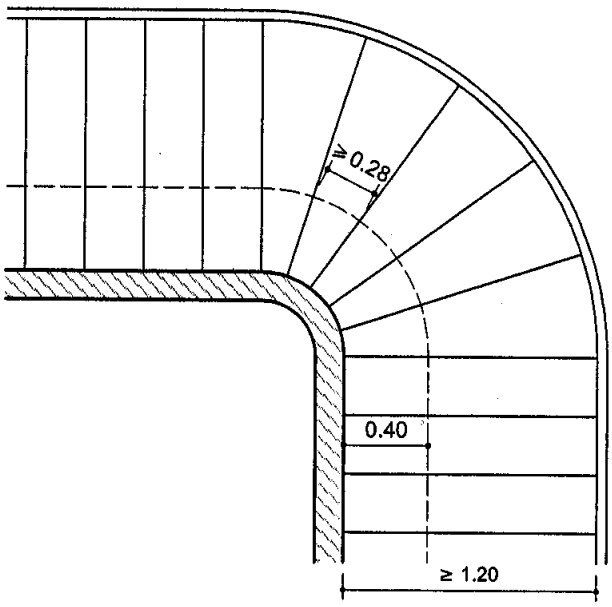
A.17. **PASILLOS**
*Interior de viviendas ≥ 0.90
*Trasteros y salidas de garaje ≥ 1.00
*Resto de elementos comunes ≥ 1.20



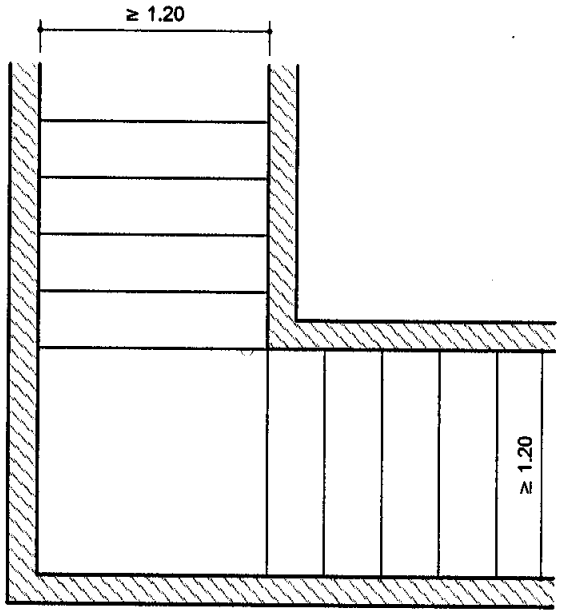
A.17. **ESCALERA CON ILUMINACIÓN CENITAL**
En edificios de hasta 4 plantas
Dimensiones críticas



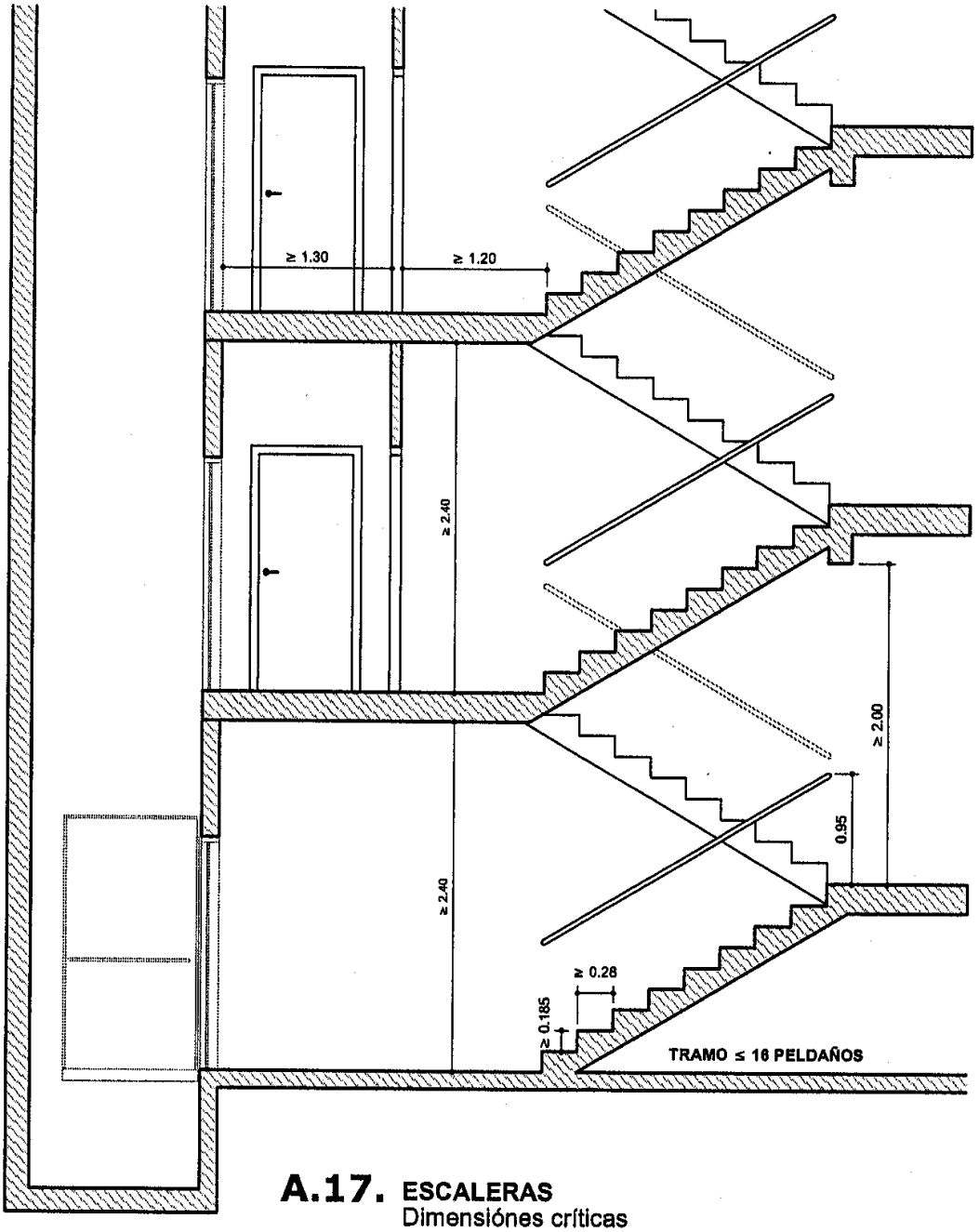
A.17. **ESCALERA**
Dimensiones críticas, condiciones de iluminación y ventilación
Iluminación y ventilación en todas sus plantas
Superficie iluminación ≥ 1m²
Superficie ventilación ≥ 400 cm²



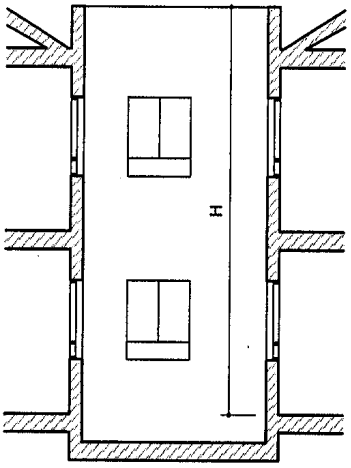
A.17. **ESCALERA TRAZA CURVA**
Dimensiones críticas



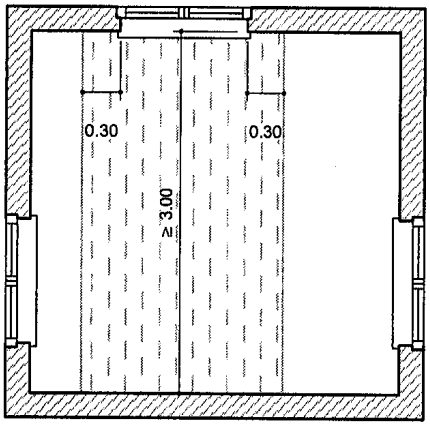
A.17. **ESCALERA QUEBRADA ENTRE PARAMENTOS**
Dimensiones críticas.



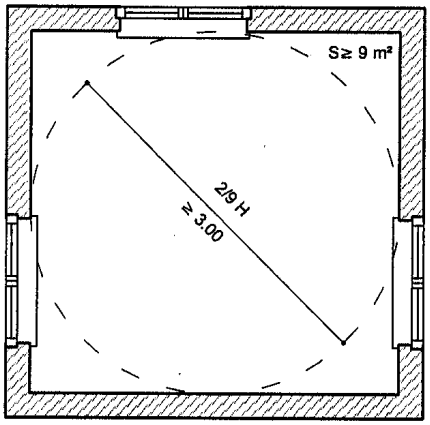
A.17. **ESCALERAS**
Dimensiónes críticas



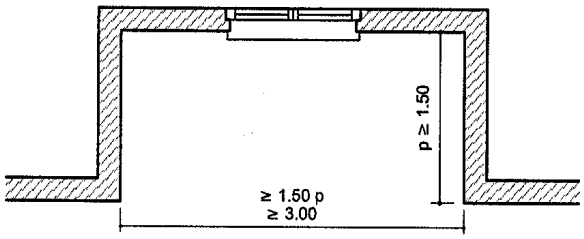
LUCES RECTAS



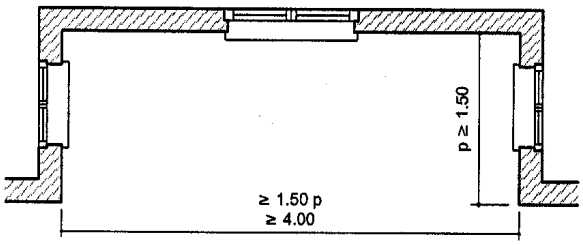
DIMENSIONES Y SUPERFICIE MÍNIMA



A.20.3. PATIO CERRADO



A.20.4. PATIO ABIERTO CON TESTEROS CIEGOS



A.20.4. PATIO ABIERTO CON TESTEROS CON HUECOS