DECRETO 286/1997, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

El Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se aprobaron las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, estableció cuatro supuestos de aplicación para los edificios de viviendas, a saber: la vivienda existente, la vivienda de nueva planta, la vivienda de protección oficial y de nueva planta, y la rehabilitación de viviendas existentes. Estos diferentes supuestos venían regulados de manera separada, por la necesidad de cumplir distintas condiciones de índole técnica, según fuera el caso.

Posteriores disposiciones de la administración general del estado, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo, establecieron la posibilidad de viviendas con formas tipológicas diferentes o constituyendo experiencias piloto, en orden a razones sociales, a la racionalización de la construcción u otras razones. Asimismo, en disposiciones del Gobierno Valenciano sobre actuaciones protegibles en materia de vivienda, se ha establecido la posibilidad de viviendas con diversas formas de explotación, justificadas por razones sociales, que constituyan experiencias piloto o que superen el mínimo del perfil de calidad.

La aparición, por otra parte, de la directiva sobre los productos de construcción (89/106/CEE) y la posterior publicación de sus documentos interpretativos (DI), que dan forma a los requisitos esenciales, favorecen el desarrollo de disposiciones como las vigentes normas de habitabilidad y diseño que, por estar ya redactadas con criterios en términos de exigencia, posibilitan genéricamente estas nuevas tipologías de edificios.

Es necesario, consecuentemente, ampliar los casos inicialmente previstos y regular la aplicación de los requisitos en términos de exigencia, para garantizar la seguridad jurídica de los usuarios tanto de la normativa como de los edificios. Por todo lo anterior, la Generalitat Valenciana amplía la aplicación de la normativa a nuevos supuestos, arbitra un procedimiento que facilite la autorización de los citados edificios experimentales, y establece los niveles de calidad que el desarrollo de los requisitos permite.

En su virtud, a propuesta del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Gobierno Valenciano, en la reunión del día 25 de noviembre de 1997,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y ámbito Es objeto del presente decreto la regulación de las condiciones de la edificación de viviendas, en sus aspectos de mínimos de habitabilidad, así como de diseño y de calidad de edificación.

Son materia de la presente regulación todo tipo de edificios destinados a vivienda, ya sean viviendas existentes, viviendas de nueva planta, viviendas protegidas, rehabilitación de edificios de vivienda o experiencias piloto en vivienda. Las condiciones reguladoras de los distintos tipos de viviendas se establecerán en el desarrollo de la presente disposición.

Se excluyen como materia de esta regulación, las viviendas existentes que respondan a una tipología local, en las que la tradición ha validado su uso, que por su carácter de patrimonio cultural sea necesario conservar y que, por sus mismas características, quedan fuera de una norma de carácter general. Dicha exclusión precisará ser determinada por el director general de Arquitectura y Vivienda, de oficio o a propuesta del ayuntamiento donde radiquen las viviendas en cuestión.

El ámbito de aplicación de la presente disposición es la Comunidad Valenciana.

Artículo 2. Viviendas existentes Se consideran viviendas existentes, a los efectos de esta normativa, las ya construidas, las que estaban en ejecución y las aprobadas o que dispusieron de solicitud de licencia municipal de obras con anterioridad al 23 de septiembre de 1989, fecha en que entró en vigor el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano.

Todas las viviendas existentes deberán ajustarse, para la concesión de la cédula de habitabilidad, a las condiciones de habitabilidad que se determinen en el capítulo correspondiente de la orden de desarrollo de la presente disposición.

Artículo 3. Viviendas de nueva planta Se consideran viviendas de nueva planta, a los efectos de esta normativa, las autorizadas, aprobadas o que dispongan de solicitud de licencia municipal de obras con posterioridad al 23 de septiembre de 1989.

Todas las viviendas de nueva planta, independientemente de su régimen, protegidas o no, deberán cumplir las condiciones de diseño que se determinen en el capítulo correspondiente de la orden de desarrollo de la presente disposición.

Las sucesivas ocupaciones de estas viviendas deberán autorizarse de conformidad con las mismas normas técnicas que le fueron de aplicación para las autorizaciones o licencias iniciales, excepto en los casos de rehabilitación, en que se estará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Artículo 4. Rehabilitación de viviendas En actuaciones sobre edificios o viviendas existentes, las partes o elementos de obra que sean objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán a las condiciones mínimas para viviendas de nueva planta que estén vigentes al autorizarse la rehabilitación. En cualquier caso, todas las partes o elementos, sean o no objeto de rehabilitación, se ajustarán a las condiciones para vivienda existente, según el artículo 2 de la presente disposición.

Las anteriores condiciones no serán de aplicación en casos de imposibilidad manifiesta, siempre que no existan situaciones de inhabitabilidad evidente, y debidamente justificadas.

Artículo 5. Experiencias piloto y nuevas formas tipológicas en vivienda En los edificios en los que se realicen experiencias piloto mediante materialización de modelos tipológicos, de sistemas de ahorro energético, de costo reducido, de mejora de prestaciones u otros, puede darse el caso de no ajustarse a las condiciones técnicas referidas en los anteriores artículos, dado el carácter descriptivo de las mismas.

En estos casos podrán autorizarse soluciones distintas, siempre que sean conformes a los requisitos o criterios en términos de exigencia que se determinan en el anexo correspondiente de la orden de desarrollo de la presente disposición.

La autorización será previa a la obtención de calificación en viviendas protegidas, y su solicitud deberá justificar el cumplimiento de los precitados requisitos o criterios. La autorización será competencia del director general de Arquitectura y Vivienda.

La aceptación por los adquirentes de las viviendas de las soluciones adoptadas en la correspondiente experiencia piloto, se hará constar en el o los documentos en que se formalice el contrato de compraventa.

Artículo 6. La calidad en vivienda La vigente normativa general de edificación, orientada a mínimos de carácter obligatorio, indica cuál es el nivel inferior de calidad por debajo del cual un edificio no es apto para su uso. Para fomentar la edificación con niveles de calidad superiores se establecerán, en las órdenes de desarrollo de la presente disposición, niveles de calidad objetivos de carácter voluntario.

Estos niveles servirán de referencia a los agentes de la edificación, especialmente a los promotores y usuarios, para distinguir la calidad de los edificios de vivienda. Su implantación será

favorecida por la administración, mediante distintivos, ayudas u otros mecanismos para incentivar la calidad.

Artículo 7. Aplicación y responsabilidades Son responsables de la aplicación de las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana, dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, los profesionales redactores de proyectos de edificación; las entidades o corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de dichos proyectos, en la concesión de licencias de obra, cédulas de habitabilidad o permiso de ocupación; y los profesionales y técnicos que las dirijan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario, permanecerá vigente la Orden de 22 de abril de 1991, designada abreviadamente HD/91. La correspondencia del articulado de la presente disposición con los capítulos de la orden citada es la siguiente:

- Artículo 2. Viviendas existentes Capítulo «La vivienda existente».

- Artículo 3. Viviendas de nueva planta Capítulo «La vivienda de nueva planta».

- Artículo 6. Experiencias piloto y nuevas formas tipológicas en vivienda Anexo III, «Criterios en términos de exigencia».

Segunda Hasta que se apruebe el desarrollo de la presente disposición, las viviendas de nueva planta acogidas al régimen de viviendas de protección oficial deberán ajustarse, además, a las condiciones de diseño que se determinan en el capítulo III de la Orden de 22 de abril de 1991. Se entiende que estas normas de diseño para viviendas de protección oficial son a las que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera Queda derogado el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se aprobaron las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana.

Segunda No son de aplicación, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, las siguientes disposiciones:

- Orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

- Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por órdenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y su reglamento (Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial).

- Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.

- Orden de 16 de mayo de 1974 por la que se aprueba la ordenanza trigésima cuarta, «Garajes», de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.

- Orden de 21 de febrero de 1981 por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena, undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésima cuarta aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

DISPOSICIONES FINALES

Primera Se faculta al conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar las disposiciones de desarrollo del presente decreto.

Segunda Este decreto entrará en vigor el día siguiente a la fecha de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

Valencia, 25 de noviembre de 1997

El presidente de la Generalitat Valenciana,

EDUARDO ZAPLANA HERNÁNDEZ-SORO

El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,

LUIS FERNANDO CARTAGENA TRAVESEDO