

Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge

DECRET 151/2009, de 2 d'octubre, del Consell, pel qual s'aproven les exigències bàsiques de disseny i qualitat en edificis d'habitatge i allotjament. [2009/11279]

PREÀMBUL

La Generalitat efectua un conjunt d'iniciatives destinades a la millora de la qualitat de l'edificació, atesa la rellevància d'aquesta activitat com a suport del desenvolupament humà, i, en especial, la que es realitza en els edificis d'habitatge. Aquest interès ha donat lloc a normes amb el rang de llei que cal desenvolupar per a perfeccionar-ne l'aplicació.

Es en l'àmbit de la qualitat dels edificis d'habitatge on la tutela de l'administració pública es fa imprescindible per a satisfer el mandat constitucional d'un habitatge digne i adequat. En conseqüència, a aquest àmbit és al que es refereix el desenvolupament reglamentari contingut en aquest decret i la normativa complementària.

En primer lloc, es va aprovar la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, urbanístiques i de la comunicació, amb l'objectiu de possibilitar l'accessibilitat al medi físic, en condicions tendents a la igualtat, de les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial.

La disposició final primera de la llei esmentada faculta el Consell per a dictar les disposicions necessàries per al desenvolupament d'aquesta. El desenvolupament de la Llei 1/1998, de 5 de maig, es fa necessari, especialment en un àmbit com el de l'edificació d'habitatge, i en un requisit tan sensible com és el de l'accessibilitat. Aquesta disposició desenvolupa, en conseqüència amb l'anterior, les disposicions referides a accessibilitat en edificis d'habitatge i, en concret, l'article 6 de la Llei 1/1998, que es refereix a aquest tipus d'edificis.

En el desenvolupament vigent de la llei esmentada, mitjançant el Decret 39/2004, de 5 de març, del Consell, estableix, en la disposició final primera, que el desenvolupament de l'accessibilitat de l'edificació en edificis d'habitatge s'ha d'incorporar en la norma de disseny i qualitat d'edificis d'habitatge que substituïska l'actualment vigent, a fi de mantenir la unitat normativa i la coherència en la regulació del disseny d'aquest tipus d'edificis.

En segon lloc, la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (LOE), com també la Llei 3/2004, de 30 de juny, d'ordenació i foment de la qualitat de l'edificació (LOFQE), estableixen un marc legal per al conjunt d'activitats del procés edificatori, del qual formen part essencial els requisits bàsics de qualitat, relatius a la funcionalitat, la seguretat i l'habitabilitat dels edificis, orientats a la satisfacció de les necessitats dels usuaris.

Amb l'aprovació de la normativa bàsica de l'administració General de l'Estat, el Codi tècnic de l'edificació (CTE), aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, es reforça la conveniència de l'aprovació d'unes noves normes que desenvolupen les disposicions de la Generalitat esmentades, s'adeqüen i harmonitzen amb aquesta reglamentació d'àmbit estatal, que estableix les exigències bàsiques de qualitat dels edificis per a permetre el compliment dels requisits bàsics.

En la LOFQE s'estableixen accions de la Generalitat en el camp de la qualitat en l'edificació, i pel que fa al contingut d'aquesta disposició, l'article 12 de la llei expressa que la Generalitat pot determinar reglamentàriament les condicions de disseny i qualitat dels edificis, i aquesta regulació pot ser de caràcter general o referida a determinat tipus d'edificis. En desenvolupament de la legislació esmentada, aquest decret regula les exigències bàsiques de qualitat que han de complir els edificis d'habitatge per a satisfer els requisits bàsics que estan fora de l'àmbit de l'esmentat Codi tècnic de l'edificació.

A més de la regulació de l'habitatge, en l'actualitat hi ha una creixent necessitat d'edificis de caràcter residencial privat amb usos que

Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda

DECRETO 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. [2009/11279]

PREÀMBULO

La Generalitat viene desarrollando un conjunto de iniciativas destinadas a la mejora de la calidad de la edificación, dada la relevancia de esta actividad como soporte del desarrollo humano, y, en especial, la que se realiza en los edificios de vivienda. Este interés ha dado lugar a normas con el rango de ley que es preciso desarrollar para perfeccionar su aplicación.

Es en el ámbito de la calidad de los edificios de vivienda en donde la tutela de la administración Pública se hace imprescindible para satisfacer el mandato constitucional de una vivienda digna y adecuada. En consecuencia, a este ámbito es al que se refiere el desarrollo reglamentario contenido en este decreto y normativa complementaria.

En primer lugar se aprobó la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, con el objetivo de possibilitar la accesibilidad al medio físico, en condiciones tendentes a la igualdad, de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

La disposición final primera de la mencionada Ley faculta al Consell para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la misma. El desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, se hace necesario, especialmente en un ámbito como el de la edificación de vivienda, y en un requisito tan sensible como es el de la accesibilidad. La presente disposición desarrolla, en consecuencia con lo anterior, las disposiciones referidas a accesibilidad en edificios de vivienda y, en concreto, el artículo 6 de la Ley 1/1998, que se refiere a este tipo de edificios.

En el desarrollo vigente de la citada Ley, el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, establece, en su disposición final primera, que el desarrollo de la accesibilidad de la edificación en edificios de vivienda se incorporará en la norma de diseño y calidad de edificios de vivienda que sustituya a la actualmente vigente, con el objeto de mantener la unidad normativa y la coherencia en la regulación de diseño de este tipo de edificios.

En segundo lugar, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), así como la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio, del que forman parte esencial los requisitos básicos de calidad, relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, orientados a la satisfacción de las necesidades de los usuarios.

Con la aprobación de la normativa básica de la administración General del Estado, el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se refuerza la conveniencia de la aprobación de unas nuevas normas que desarrollando las mencionadas disposiciones de la Generalitat, se adecuen y armonicen con esta reglamentación de ámbito estatal que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios para permitir el cumplimiento de los requisitos básicos.

En la LOFCE se establecen acciones de la Generalitat en el campo de la calidad en la edificación, y en lo referente al contenido de la presente disposición, el artículo 12 de la Ley expresa que la Generalitat podrá determinar reglamentariamente las condiciones de diseño y calidad de los edificios, pudiendo ser esta regulación de carácter general o referida a determinado tipo de edificios. En desarrollo de la citada legislación, el presente Decreto regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios de vivienda, para satisfacer los requisitos básicos que están fuera del ámbito del citado Código Técnico de la Edificación.

Además de la regulación de la vivienda, existe en la actualidad una creciente necesidad de edificios de carácter residencial privado

no s'ajusten a la figura d'edifici d'habitatges, si bé participen d'algunes de les característiques d'aquests.

Aquests edificis es caracteritzen per tenir una part d'ús privatiu i una altra part dedicada a serveis comuns per als residents en l'edifici, i ambdues parts formen un conjunt residencial integrat.

Cal, per tant, regular amb caràcter general les condicions de disseny d'aquests edificis, donant-los carta de naturalesa en l'àmbit d'una edificació que ha de donar resposta a les canviants necessitats d'habitació de la nostra societat. Sobre la base dels anteriors mandats legislatius, com també per la conveniència i l'oportunitat d'actualitzar la normativa de disseny dels edificis d'habitatge i introduir la figura d'allotjament, es dicta aquesta disposició.

D'altra banda, l'experiència acumulada en rehabilitació d'edificis i el pes cada vegada major d'aquesta activitat en el sector de la construcció, aconsellen fomentar la qualitat d'aquestes actuacions, establint les condicions mínimes que facen compatible la satisfacció de les necessitats humanes amb la naturalesa d'aquestes intervencions.

Aquest decret s'aprova a l'empara del que estableix l'article 49.1.9^a de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana; el Reial decret 1720/1984, de 18 de juliol; el Reial decret 280/2000, de 25 de febrer; la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació, i la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

En la tramitació d'aquesta disposició s'ha donat audiència pública a les associacions, col·legis professionals, administracions públiques i altres sectors afectats.

De conformitat amb l'anterior, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 2 d'octubre 2009,

DECRETE

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte

1. Aquest decret té per objecte establir les exigències bàsiques de qualitat dels edificis d'habitatge i allotjament previstes en la legislació d'ordenació de l'edificació, per a satisfer el compliment dels requisits bàsics d'utilització, accessibilitat i dotació, com també les exigències bàsiques d'habitabilitat no desenvolupades en el Codi tècnic de l'edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març.

2. El compliment de les condicions que es continguen en l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició és considerat suficient per a la satisfacció d'aquestes exigències.

Article 2. Àmbit d'aplicació

1. Aquest decret és aplicable a tots els edificis destinats a ús principal d'habitatge o allotjament la llicència municipal d'edificació dels quals siga sol·licitada des de la data de l'entrada en vigor d'aquest decret.

2. Així mateix, és aplicable també als habitatges i allotjaments que estiguen en edificis el ús principal dels quals no siga el d'habitatge o el d'allotjament, i la llicència municipal d'edificació dels quals haja sigut sol·licitada des de la data de l'entrada en vigor d'aquest decret.

3. Els edificis o habitatges restants no estan subjectes a les prescripcions d'aquest decret, ni a la seua normativa de desenvolupament, a excepció del que s'ha establert en matèria de rehabilitació en la disposició addicional segona.

4. Els allotjaments turístics queden exclosos d'aquest decret i es regiren per la seua normativa específica.

5. Aquesta disposició és aplicable als edificis d'habitatge i allotjament en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

con usos que no se ajustan a la figura de edificio de viviendas, si bien participan de algunas de sus características.

Estos edificios se caracterizan por tener una parte de uso privativo y otra parte dedicada a servicios comunes para los residentes en el edificio, formando ambas partes un conjunto residencial integrado.

Es necesario, por tanto, regular con carácter general las condiciones de diseño de estos edificios, dándoles carta de naturaleza en el ámbito de una edificación que debe dar respuesta a las cambiantes necesidades de habitación de nuestra sociedad. Sobre la base de los anteriores mandatos legislativos, así como por la conveniencia y oportunidad de actualizar la normativa de diseño de los edificios de vivienda e introducir la figura de alojamiento se dicta la presente disposición.

Por otra parte, la experiencia acumulada en rehabilitación de edificios y el peso cada vez mayor de esta actividad en el sector de la construcción, aconsejan fomentar la calidad de estas actuaciones, estableciendo las condiciones mínimas que hagan compatible la satisfacción de las necesidades humanas con la naturaleza de estas intervenciones.

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9^a del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984 de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000 de 25 de febrero, en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En la tramitació de esta disposición se ha dado audiència pública a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones Públicas y otros sectores afectados.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 2 de octubre 2009,

DECRETO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. El presente decreto tiene como objeto establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios de vivienda y alojamiento previstas en la legislación de ordenación de la edificación, para satisfacer el cumplimiento de los requisitos básicos de utilización, accesibilidad y dotación, así como las exigencias básicas de habitabilidad no desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2. El cumplimiento de las condiciones que se contengan en la orden de desarrollo de la presente disposición serán consideradas suficientes para la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Este decreto será de aplicación a todos los edificios destinados a uso principal de vivienda o alojamiento, para los que la licencia municipal de edificación sea solicitada desde la fecha de su entrada en vigor.

2. Asimismo, será aplicable también a las viviendas y alojamientos que estuvieran en edificios cuyo uso principal no fuera el de vivienda o el de alojamiento, y cuya licencia municipal de edificación hubiera sido solicitada desde la fecha de la entrada en vigor del presente decreto.

3. Los edificios o viviendas restantes no estarán sujetos a las prescripciones de este decreto, ni a su normativa de desarrollo, con excepción de lo establecido en materia de rehabilitación en la disposición adicional segunda.

4. Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

5. Esta disposición será de aplicación a los edificios de vivienda y alojamiento en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Article 3. Elements objectius

A l'efecte d'aquesta disposició, tenen la consideració de:

1. **Habitatge:** és tot conjunt d'espais que permet el desenvolupament autònom de totes les funcions humanes indicades en aquest decret, en que hi haja una connexió pròpia entre tots els espais de caràcter privat i que complisca el que estableix aquesta disposició i la normativa de desenvolupament.

2. **Habitatge-apartament:** és l'habitatge en què les funcions humanes s'efectuen en espais no compartimentats, on hi ha almenys un recinte compartimentat per a la higiene, el qual pot contenir exclusivament l'espai per a l'evacuació fisiològica.

3. **Habitatge adaptat:** és aquell habitatge que s'ajusta als requisits funcionals i dimensionals que garantisquen la utilització autònoma i còmoda per persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial.

4. **Edifici d'habitatges:** és tot edifici la destinació principal del qual siga el d'habitatge, i on poden haver-hi locals destinats a usos complementaris de l'habitatge, com ara garatges, usos comercials o altres utilitats.

5. **Edifici per a allotjament:** és un edifici en què s'agrupen diferents espais que permeten el desenvolupament de totes les funcions humanes indicades en aquest decret. Aquests edificis disposen d'una part d'espais d'ús privatiu, que es denominen unitats d'allotjament, i una altra de serveis comuns dels residents, i ha de complir el que estableixen aquesta disposició i la normativa de desenvolupament.

Article 4. Rehabilitació d'edificis

1. Els edificis que siguen objecte de rehabilitació integral per a destinar-los a habitatge o allotjament, com també els habitatges o unitats d'allotjament continguts en aquests, han d'ajustar-se a les determinacions d'aquest decret i a les que es fixen en la normativa de desenvolupament.

2. Igualment, aquelles parts o elements d'obra que siguen objecte de reforma o rehabilitació, han de cenyir-se a les exigències i prestacions regulades en aquest decret i en el desenvolupament normatiu d'aquest, excepte en els casos d'impossibilitat manifesta degudament justificada.

Article 5. Solucions alternatives i edificis experimentals

1. La Generalitat pot autoritzar solucions tècniques que, encara que diferisquen de les condicions establides en l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició, satisfacen les exigències bàsiques contingudes en aquest decret; cal justificar documentalment les alternatives adoptades.

2. En el cas que atorgue aquesta autorització, la Generalitat pot exigir la constància d'aquestes alternatives en els documents en què es formalitze el contracte de compravenda, quan aquestes alternatives siguen d'una entitat tal que, segons el parer de la Generalitat, així ho aconselle.

3. L'autorització indicada ha de ser prèvia a la sol·licitud de llicència municipal d'edificació, i s'ha de justificar el compliment dels indicats requisits i exigències. L'autorització l'ha d'atorgar la direcció general competent en matèria d'habitatge i qualitat d'edificació. El termini de tramitació del procediment és de tres mesos i el silenci administratiu és positiu. Abans de l'autorització, pot efectuar-se una consulta prèvia en edificacions considerades experimentals i d'innovació. La consulta ha de realitzar-se davant de la mateixa direcció general abans esmentada.

4. Aquesta excepcionalitat també pot afectar la construcció de nous edificis que impliquen la introducció de noves experiències en tipologies d'habitatge o allotjament, que afecten les prestacions de l'edifici o altres circumstàncies que donen lloc a considerar l'edifici com a experimental.

5. En aquests supòsits, les noves propostes o solucions adoptades en cap cas poden implicar un menyscabament dels requisits bàsics de l'edificació, ni minoració de les exigències previstes en la normativa d'ordenació de l'edificació i en aquesta disposició.

6. Pot també exceptuar-se l'aplicació de les prescripcions d'aquest decret i del seu desenvolupament reglamentari quan es tracte d'intervencions d'edificació en solars o de rehabilitació integral d'edificis en

Artículo 3. Elementos objetivos

A los efectos de esta disposición, tendrán la consideración de:

1. **Vivienda:** es todo conjunto de espacios que permita el desarrollo autónomo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto, existiendo conexión propia entre todos ellos, siendo de carácter privado y cumpliendo lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo.

2. **Vivienda-apartamento:** es la vivienda en la que las funciones humanas se desarrollan en espacios no compartimentados, habiendo al menos un recinto compartimentado para la higiene, que podrá contener exclusivamente el espacio para la evacuación fisiológica.

3. **Vivienda adaptada:** es aquella vivienda que se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

4. **Edificio de viviendas:** es todo edificio cuyo destino principal sea el de vivienda, pudiendo existir en el mismo, locales destinados a usos complementarios de la vivienda, como garajes, usos comerciales u otras utilidades.

5. **Edificio para alojamiento:** es un edificio en el que se agrupan diferentes espacios que permiten el desarrollo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto. Estos edificios disponen de una parte de espacios de uso privativo, que se denominan unidades de alojamiento, y otra de servicios comunes de los residentes, debiendo cumplir lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo.

Artículo 4. Rehabilitación de edificios

1. Los edificios que fueran objeto de rehabilitación integral para destinarlos a vivienda o alojamiento, así como las viviendas o unidades de alojamiento contenidas en ellos, deberán ajustarse a las determinaciones de este decreto y a las que se fijan en su normativa de desarrollo.

2. Igualmente, aquellas partes o elementos de obra que fueran objeto de reforma o rehabilitación deberán ceñirse a las exigencias y prestaciones reguladas en el presente decreto y en su desarrollo normativo, excepto en los casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

Artículo 5. Soluciones alternativas y edificios experimentales

1. La Generalitat podrá autorizar soluciones técnicas que, aunque difieran de las condiciones establecidas en la orden de desarrollo de la presente disposición, satisfagan las exigencias básicas contenidas en el presente decreto, debiendo justificar documentalment las alternativas adoptadas.

2. En el caso en que otorgue dicha autorización, la Generalitat podrá exigir la constancia de dichas alternativas en los documentos en los que se formalice el contrato de compraventa, cuando estas alternativas fueran de una entidad tal que, a juicio de la Generalitat, así lo aconsejara.

3. La mencionada autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de edificación, y se deberá justificar el cumplimiento de los precisados requisitos y exigencias. La autorización deberá ser otorgada por la dirección general competente en materia de vivienda y calidad de edificación. El plazo de tramitación del procedimiento será de tres meses y el silencio administrativo será positivo. Antes de la autorización, podrá efectuarse una consulta previa en edificaciones consideradas experimentales y de innovación. La consulta habrá de realizarse ante la misma dirección general antes mencionada.

4. Esta excepcionalidad también podrá alcanzar a la construcción de nuevos edificios que impliquen la introducción de nuevas experiencias en tipologías de vivienda o alojamiento, que afecten a las prestaciones del edificio u otras circunstancias que dieran lugar a considerar el edificio como experimental.

5. En estos supuestos, las nuevas propuestas o soluciones adoptadas en ningún caso podrán suponer menoscabo de los requisitos básicos de la edificación, ni minoración de las exigencias previstas en la normativa de ordenación de la edificación y en la presente disposición.

6. Podrá también exceptuarse la aplicación de las prescripciones de este decreto y de su desarrollo reglamentario, cuando se trate de intervenciones de edificación en solares o de rehabilitación inte-

àmbits urbans i àrees consolidades en què l'especial i complexa morfologia de les edificacions i del parcel·lari existent impossibilita l'estricta compliment de les disposicions esmentades.

Article 6. Deure de compliment

Els organismes o les corporacions que intervinguen preceptivament en el visat, supervisió o informe dels projectes, com també en la concessió de les pertinents llicències municipals, han de tenir en consideració i verificar dins de les respectives atribucions i competències, l'adequació dels projectes a les prescripcions d'aquest decret.

Article 7. Comissió de seguiment

1. Amb l'objectiu de coordinar i millorar l'aplicació d'aquesta norma, es constitueix una comissió de seguiment, la qual serà un òrgan col·legiat de la conselleria competent en matèria d'habitatge i qualitat en l'edificació, d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. A la comissió de seguiment competeixen les funcions següents:

a) Realitzar el seguiment referent a l'aplicació de la normativa continguda en aquest decret.

b) Establir, criteris d'aplicació i la resta d'orientacions que es considere oportú.

c) Formular propostes per a millorar-ne l'aplicació pràctica.

2. La comissió de seguiment té la composició següent:

a) President: el director general competent en matèria d'habitatge i qualitat en l'edificació.

b) Secretari: un funcionari de la direcció general competent en matèria d'habitatge i qualitat en l'edificació que es designe per a aquesta comesa.

c) Vocals:

1º. Dos membres de la direcció general competent en matèria d'habitatge i qualitat en l'edificació.

2º. Un membre de la conselleria competent en matèria de discapacitat.

3º. Un membre de l'Institut Valencià d'Habitatge, SA.

4º. Un membre del Col·legi Oficial d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana.

5º. Un membre del Consell d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de la Comunitat Valenciana.

6º. Un membre de la Federació Valenciana de Municipis i Províncies.

7º. Un membre de l'Associació de Promotors i Constructores de la Comunitat Valenciana.

8º. Un membre en representació de l'Associació de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana.

9º. Un membre en representació de les associacions de discapacitats.

CAPÍTOL II EXIGÈNCIES DE FUNCIONALITAT

SECCIÓ PRIMERA UTILITZACIÓ O ADEQUACIÓ A L'ÚS

Article 8. Exigències d'utilització o adequació a l'ús

1. Els habitatges i els edificis destinats a aquest fi han de ser aptes i conformes per a l'ús per al que estan previstos.

2. La disposició i les dimensions dels espais, tant als edificis com als habitatges han de facilitar l'adequada realització de les funcions previstes en aquests.

Article 9. Els espais de l'habitatge i dels edificis per a allotjament

1. Els habitatges i els edificis per a allotjament han de projectar-se, construir-se, mantenir-se i conservar-se de tal manera que permeten el desenvolupament de les funcions humanes. A aquest respecte, ha de

gral de edificios en ámbitos urbanos y áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilita el estricto cumplimiento de las citadas disposiciones.

Artículo 6. Deber de cumplimiento

Los organismos o las corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de los proyectos, así como en la concesión de las pertinentes licencias municipales, habrán de tener en consideración y verificar, dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, la adecuación de los proyectos a las prescripciones de este decreto.

Artículo 7. Comisión de Seguimiento

1. Con el objetivo de coordinar y mejorar la aplicación de esta norma se constituye una Comisión de Seguimiento que será un órgano colegiado de la Conselleria competente en materia de vivienda y calidad en la edificación, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A la Comisión de Seguimiento le competirán las siguientes funciones:

a) Realizar el seguimiento referente a la aplicación de la normativa contenida en el presente decreto.

b) Establecer, criterios de aplicación y demás orientaciones que se considere oportuno.

c) Formular propuestas para mejorar su aplicación práctica.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición:

a) Presidente: el director general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.

b) Secretario: un funcionario de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación que se designe para este cometido.

c) Vocales:

1º. Dos miembros de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.

2º. Un miembro de la Conselleria competente en materia de discapacidad.

3º. Un miembro del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

4º. Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

5º. Un miembro del Consejo de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.

6º. Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

7º. Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.

8º. Un miembro en representación de las Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.

9º. Un miembro en representación de las asociaciones de discapacitados.

CAPÍTULO II EXIGENCIAS DE FUNCIONALIDAD

SECCIÓN PRIMERA UTILIZACIÓN O ADECUACIÓN AL USO

Artículo 8. Exigencias de utilización o adecuación al uso

1. Las viviendas y los edificios destinados a este fin deberán ser aptos y conformes para el uso para el que están previstos.

2. La disposición y las dimensiones de los espacios, tanto en los edificios como en las viviendas deberán facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en ellos.

Artículo 9. Los espacios de la vivienda y de los edificios para alojamiento

1. Las viviendas y los edificios para alojamiento deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones humanas. A este respecto, dispondrá

disposar dels espais bàsics als habitatges i edificis per a allotjament, concordes amb l'activitat o funció que es preveu desenvolupar al seu interior.

2. Els espais bàsics han d'atendre unívocament les funcions que s'hi desenvolupen, i pot existir la possibilitat de compartimentació entre aquests. A l'efecte d'aquest decret, es consideren bàsics els espais següents:

a) Espai per a la relació i l'oci: on s'exerceixen les activitats pròpies de la convivència i oci dels seus ocupants, com també la relació social.

b) Espai per a la ingestió d'aliments: que permet aquesta activitat humana simultàniament al conjunt d'usuaris.

c) Espai per a la preparació d'aliments, en el qual es preparen, emmagatzemen i conserven els aliments, i es realitza la neteja dels utensilis emprats.

d) Espai per a la neteja de les coses, que permet la neteja, l'asseccament i el manteniment de la roba, com també dels efectes i elements continguts en l'espai habitable.

e) Espai per a la formació i el treball on es realitzen funcions intel·lectuals i de formació de les persones, com l'estudi i activitats professionals que no interferisquen en les restants funcions.

f) Espai per al descans que permet la dormida simultània de tots els ocupants.

g) Espai per a la higiene personal en què realitzen les activitats de neteja personal i evacuació fisiològica. Atés el caràcter d'aquesta última, ha d'estar diferenciada i compartimentada per la necessària privacitat.

3. En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció de les exigències de qualitat dels habitatges i dels edificis per a allotjament en l'àmbit d'aquest decret.

Article 10. Disposició dels espais

1. Els espais a què es refereix l'article anterior quan es compartimenten, es poden correspondre amb recintes o zones de l'habitatge i dels edificis per a allotjament la denominació individualitzada dels quals és la següent:

Relació i oci	Ingestió d'aliments	Preparació d'aliments	Neteja de les coses	Formació i treball	Descans	Higiene personal
- Estar	- Menjador	- Cuina	- Llavador	- Treball	- Dormitori	- Bany - Lavabo

* * * * *

Relación y ocio	Ingestión alimentos	Preparación alimentos	Limpieza cosas	Formación y trabajo	Descanso	Higiene personal
- Estar	- Comedor	- Cocina	- Lavadero	- Trabajo	- Dormitorio	- Baño - Aseo

2. La disposició dels espais que configuren l'habitatge i els edificis per a allotjament ha d'adequar-se a les condicions següents:

a) El nombre, el tipus i les característiques dels recintes o zones en què s'agrupen els espais bàsics ha de ser adequat al programa previst, i la superfície total ha de ser suficient per a aquest programa.

b) La relació entre els espais bàsics ha de ser adequada al seu ús específic, i impedir la coincidència de funcions no compatibles. Els recintes o zones, en funció dels espais bàsics que contenen i del nombre d'usuaris, han de disposar d'una superfície suficient i amb dimen-

de los espacios básicos en las viviendas y edificios para alojamiento, acordes con la actividad o función que se prevé desarrollar en su interior.

2. Los espacios básicos atenderán unívocamente a las funciones que en los mismos se desarrollen, pudiendo existir la posibilidad de compartimentación entre ellos. A los efectos de este decreto, se considerarán básicos los siguientes espacios:

a) Espacio para la relación y el ocio: donde se desarrollan las actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social.

b) Espacio para la ingestión de alimentos: que permite dicha actividad humana simultáneamente al conjunto de usuarios.

c) Espacio para la preparación de alimentos, en el que se preparan, almacenan y conservan los alimentos, y se realiza la limpieza de los utensilios empleados.

d) Espacio para la limpieza de las cosas, que permite la limpieza, secado y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable.

e) Espacio para la formación y el trabajo donde se realizan funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio y actividades profesionales que no interfieran las restantes funciones.

f) Espacio para el descanso que permite el dormir simultáneo de todos sus ocupantes

g) Espacio para la higiene personal en el que realizan las actividades de aseo personal y evacuación fisiológica. Dado el carácter de esta última, deberá estar diferenciada y compartimentada por la necesaria privacidad.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de las exigencias de calidad de las viviendas y de los edificios para alojamiento en el ámbito de este decreto.

Artículo 10. Disposición de los espacios

1. Los espacios a que se refiere el artículo anterior, cuando se compartimenten, se podrán corresponder con recintos o zonas de la vivienda y de los edificios para alojamiento cuya denominación individualizada es la siguiente:

2. La disposición de los espacios que configuran la vivienda y los edificios para alojamiento deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) El número, tipo y características de los recintos o zonas en que se agrupan los espacios básicos será adecuado al programa previsto, siendo la superficie total suficiente para este programa.

b) La relación entre los espacios básicos será adecuada a su uso específico, impidiendo la coincidencia de funciones no compatibles. Los recintos o zonas, en función de los espacios básicos que contienen y de su número de usuarios, dispondrán de una superficie suficiente y

sions lineals adequades per a la realització de les funcions bàsiques corresponents.

c) Les circulacions horitzontals i verticals a l'interior dels edificis han de disposar de les dimensions adequades per al seu accés des de l'exterior i a tots els recintes o zones, a més de permetre l'accés de mobiliari i efectes.

3. En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions, i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció d'aquestes exigències.

Article 11. Els espais de l'edifici

1. Els edificis han de projectar-se, construir-se, mantenir-se i conservar-se de tal manera que permeten el desenvolupament de les funcions que li són pròpies, com també les complementàries per al seu funcionament correcte.

2. Per a aquest fi, els edificis han de disposar dels espais i locals, ja siguin d'ús privatiu, o bé comunitari, adequats a l'activitat o funció que s'hi preveja efectuar, i de manera que s'eviten interferències que es puguen donar entre els diversos usos.

3. A l'efecte d'aquest decret, es consideren els espais següents:

a) Espais de circulació: els accessos i les circulacions horitzontals i verticals han d'estar suficientment dimensionats, segons el nombre d'usuaris de l'edifici per a permetre'n l'accés i l'evacuació. Així mateix, s'han d'identificar clarament els elements i recorreguts previstos per a casos d'emergència.

b) Espais en façana: els balcons, galeries, terrasses i altres espais exteriors de l'edifici han de tenir les dimensions adequades per l'ús específic i no han d'interferir en l'ús dels locals o recintes interiors a què serveixen.

c) Patis de l'edifici: els patis han de tenir les dimensions suficients per a garantir les condicions suficients d'il·luminació i de qualitat de l'aire interior.

d) Aparcaments: els aparcaments de vehicles han d'estar situats a locals independents de la resta d'usos de l'edifici. Les dimensions han de ser suficients per a permetre el fàcil accés, la maniobra i l'eixida de vehicles. Han de disposar d'accés de vianants als espais de circulació de l'edifici o a l'exterior d'aquest.

e) Locals: els espais, ja siguin comuns, com a emmagatzemament, o bé privats, com a locals comercials, trasters o altres, han d'estar dimensionats d'acord amb l'ús i les reglamentacions específiques.

f) Espais per a instal·lacions: els recintes per a la disposició dels equips, com també els espais per a allotjar les xarxes i les canalitzacions s'han de dimensionar d'acord amb els reglaments específics.

4. En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció d'aquestes exigències.

SECCIÓ SEGONA ACCESSIBILITAT

Article 12. Exigències d'accessibilitat

1. Els habitatges, els edificis d'habitatges i els edificis per a allotjament han de permetre a les persones amb mobilitat reduïda o limitació sensorial l'accés i la circulació, en els termes i les condicions previstes en la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, d'Accessibilitat i Supressió de Barreres Arquitectòniques, Urbanístiques i de la Comunicació.

2. Tenen la consideració d'habitatges de nivell adaptat aquells que garantisquen la seua utilització autònoma i còmoda per persones amb mobilitat reduïda. Amb aquest fi han de complir les condicions que, per a aquest tipus d'habitatges, expressament i específicament es preveuen en la normativa de desenvolupament d'aquest decret.

Article 13. L'accessibilitat als edificis d'habitatge i als edificis per a allotjament

1. Els edificis d'habitatge i els edificis per a allotjament han de disposar d'ascensor en els casos següents:

a) Quan la diferència de cota entre el nivell del paviment en l'eix del buit d'accés a l'edifici i el nivell del paviment d'accés a l'habitatge

con dimensiones lineales adecuadas para la realización de las funciones básicas correspondientes.

c) Las circulaciones horizontales y verticales en el interior de los edificios dispondrán de las dimensiones adecuadas para su acceso desde el exterior y a todos sus recintos o zonas, además de permitir acceso de mobiliario y enseres.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 11. Los espacios del edificio

1. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones que le son propias, así como las complementarias para su correcto funcionamiento.

2. Para este fin, los edificios dispondrán de los espacios y locales, ya sean de uso privativo, o bien comunitario, adecuados a la actividad o función que se prevea desarrollar en ellos y de manera que se eviten interferencias que se puedan dar entre los diversos usos.

3. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes espacios:

a) Espacios de circulación: los accesos y las circulaciones horizontales y verticales estarán suficientemente dimensionados, según el número de usuarios del edificio para permitir su acceso y evacuación. Asimismo se identificarán claramente los elementos y recorridos previstos para casos de emergencia.

b) Espacios en fachada: los balcones, galerías, terrazas y otros espacios exteriores del edificio, tendrán las dimensiones adecuadas para su uso específico y no interferirán el uso de los locales o recintos interiores a los que sirven.

c) Patios del edificio: los patios, contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones suficientes de iluminación y de calidad del aire interior.

d) Aparcamientos: los aparcamientos de vehículos estarán situados en locales independientes del resto de usos del edificio. Sus dimensiones serán suficientes para permitir el fácil acceso, maniobra y salida de vehículos. Dispondrán de acceso peatonal a los espacios de circulación del edificio o al exterior del mismo.

e) Locales: los espacios, ya sean comunes como almacenamiento, o bien privados, como locales comerciales, trasteros u otros, estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

f) Espacios para instalaciones: los recintos para la disposición de los equipos así como los espacios para alojar las redes y las canalizaciones se dimensionarán conforme a sus reglamentos específicos.

4. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

SECCIÓN SEGUNDA ACCESIBILIDAD

Artículo 12. Exigencias de accesibilidad

1. Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamiento deberán permitir a las personas con movilidad reducida o limitación sensorial el acceso y la circulación por ellos, en los términos y condiciones previstas en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicació.

2. Tendrán la consideración de viviendas de nivel adaptado aquellas que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida. Para ello deberán cumplir con las condiciones que, para este tipo de viviendas, expresa y específicamente se prevén en la normativa de desarrollo del presente decreto.

Artículo 13. La accesibilidad a los edificios de vivienda y a los edificios para alojamiento

1. Los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento deberán disponer de ascensor en los siguientes casos:

a) Cuando la diferencia de cota entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de acceso

o unitat d'allotjament de la planta més allunyada siga superior a l'altura que reglamentàriament es determine.

b) Quan la quantitat d'habitatsges o allotjaments supere el nombre que reglamentàriament es determine.

2. En els edificis d'habitatge i en els edificis per a allotjament amb obligació de disposar d'ascensor ha d'haver-hi un itinerari practicable mitjançant el qual s'ha de comunicar el buit d'accés a l'edifici amb:

a) Les zones comunes destinades a circulació i a usos o activitats col·lectives dels usuaris.

b) Les places d'aparcament.

3. En els edificis d'habitatge exclusivament, l'itinerari practicable ha de prolongar-se en l'interior dels habitatsges fins a un recinte dedicat a la relació i un dedicat a la higiene personal.

4. En els edificis sense obligació de disposar d'ascensor i amb nivell d'accessibilitat convertible segons la Llei 1/1998, l'itinerari practicable previst per a fer-lo convertible ha de complir les mateixes condicions que s'expressen en l'apartat anterior.

5. En el cas d'edificis amb habitatsges adaptats, l'itinerari ha de ser adaptat. Es considera que un itinerari és practicable o adaptat si no inclou escala ni escalons aïllats i compleix les respectives condicions per a circulacions horitzontals i verticals contingudes en l'ordre de desenvolupament d'aquest decret.

6. Els espais d'ús col·lectiu dels edificis per a allotjament han de complir el que estableix el Decret 39/2004, de 5 de març, del Consell, pel qual es desenvolupa la Llei 1/1998, de 5 de maig, de la Generalitat, en matèria d'accessibilitat en l'edificació de pública concurrència i en el medi urbà, i l'Ordre de 25 de maig de 2004, de la Conselleria d'Infraestructures i Transport, que el desenvolupa.

7. En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció d'aquestes exigències.

SECCIÓ TERCERA DOTACIÓ

Article 14. Exigències de dotació

Els habitatsges, els edificis d'habitatsges i els edificis per a allotjaments han de disposar de la dotació suficient d'equipament, elements auxiliars i instal·lacions que permeten el desenvolupament de les funcions i els subministrament necessaris, com també l'accés als serveis de telecomunicació, audiovisuals i d'informació.

Article 15. Dotació en l'habitatge, en les unitats d'allotjament i en els espais d'ús col·lectiu

En tot habitatge o en el conjunt d'unitat d'allotjament, més els espais d'ús col·lectiu dels edificis per a allotjament ha d'existir una dotació que complisca les condicions següents:

1. Equipament

a) Espai per a l'emmagatzemament de roba de vestir, de roba de la casa, dels utensilis i dels residus. L'espai d'emmagatzemament ha de tenir les dimensions adequades al programa de l'habitatge.

b) Solució arquitectònica que permeta l'asseccament de la roba, preferentment per mitjà d'asseccament natural a l'ambient exterior, protegit de les vistes des de la via pública.

c) Aparells sanitaris i els mecanismes necessaris per a l'adequat funcionament, ubicats als corresponents espais bàsics.

2. Instal·lacions

a) Subministrament d'aigua freda i calenta per a aparells sanitaris i electrodomèstics.

b) Xarxa interior de desguàs d'aparells sanitaris i electrodomèstics.

c) Instal·lació de ventilació i extracció.

d) Xarxa interior de subministrament d'energia elèctrica per a il·luminació i usos domèstics.

e) Instal·lació que permeta l'accés als serveis de telecomunicació.

El compliment dels reglaments específics de les instal·lacions anteriorment enunciades assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

3. Acabaments superficials

a la vivienda o unidad de alojamiento de la planta más alejada fuera superior a la altura que reglamentariamente se determine.

b) Cuando la cantidad de viviendas o alojamientos supere el número que reglamentariamente se determine.

2. En los edificios de vivienda y en los edificios para alojamiento con obligación de disponer de ascensor, existirá un itinerario practicable mediante el cual se comunicará el hueco de acceso al edificio con:

a) Las zonas comunes destinadas a circulación y a usos o actividades colectivas de los usuarios.

b) Las plazas de aparcamiento.

3. En los edificios de vivienda exclusivamente, el itinerario practicable deberá prolongarse en el interior de las viviendas hasta un recinto dedicado a la relación y uno dedicado a la higiene personal.

4. En los edificios sin obligación de disponer de ascensor y con nivel de accesibilidad convertible según la Ley 1/1998, el itinerario practicable previsto para hacerlo convertible deberá cumplir las mismas condiciones que se expresan en el apartado anterior.

5. En el caso de edificios con viviendas adaptadas, el itinerario será adaptado. Se considera que un itinerario es practicable o adaptado si no incluye escalera ni peldaños aislados y cumple con las respectivas condiciones para circulaciones horitzontales y verticales contenidas en la Orden de desarrollo de este decreto.

6. Los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento cumplirán lo establecido en el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrència y en el medio urbano, y la Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, que lo desarrolla.

7. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigències.

SECCIÓN TERCERA DOTACIÓN

Artículo 14. Exigencias de dotación

Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamientos deberán disponer de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de las funciones y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

Artículo 15. Dotación en la vivienda, en las unidades de alojamiento y en los espacios de uso colectivo

En toda vivienda o en el conjunto de unidad de alojamiento, más los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento, existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

1. Equipamiento

a) Espacio para el almacenamiento de ropa de vestir, de ropa de la casa, de los utensilios y de los residuos. El almacenamiento deberá contar con las dimensiones adecuadas al programa de la vivienda.

b) Solución arquitectónica que permita el secado de la ropa, preferentemente por medio de secado natural al ambiente exterior, protegida de las vistas desde la vía pública.

c) Aparatos sanitarios y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento, ubicados en los correspondientes espacios básicos.

2. Instalaciones

a) Suministro de agua fría y caliente para aparatos sanitarios y electrodomésticos.

b) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

c) Instalación de ventilación y extracción.

d) Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos.

e) Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigències.

3. Acabados superficiales

Les superfícies interiors que delimiten els espais bàsics han de disposar dels acabats adequats a les funcions que s'hi desenvolupen. En els espais o recintes humits, cuina, llavador, bany i lavabo, els revestiments de paviments i paraments han de ser de materials llavables i impermeables, amb una àrea revestida suficient al voltant dels corresponents aparells o equips. El revestiment a l'àrea de cocción ha de ser, a més, incombustible.

En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció d'aquestes exigències.

Article 16. Dotació en l'edifici i en l'edifici per a allotjaments

1. Els edificis d'habitatges i per a allotjaments han de disposar necessàriament d'instal·lacions de:

- a) Subministrament d'aigua freda i calenta, amb la corresponent contribució solar mínima.
- b) Evacuació d'aigües residuals.
- c) Evacuació d'aigües pluvials.
- d) Subministrament d'energia elèctrica.
- e) Accés als serveis de telecomunicació.

2. En els casos que corresponga i així s'especifique, els edificis d'habitatge i els edificis per a allotjament han de disposar d'instal·lacions de:

- a) Transport.
- b) Calefacció i refrigeració.
- c) Subministrament de gas.
- d) Emmagatzemament de residus.

El compliment dels reglaments específics de les instal·lacions anteriorment enunciades assegura la satisfacció d'aquestes exigències.

CAPÍTOL III EXIGÈNCIES DE SEGURETAT I HABITABILITAT

Article 17. Exigències de seguretat

Aquest decret es remet, quant a exigències de seguretat estructural, seguretat en cas d'incendi i seguretat d'utilització, al que estableixen el Codi tècnic de l'edificació i la resta de normativa d'aplicació.

Article 18. Exigències d'habitabilitat

1. Aquest decret es remet, quant a exigències de salubritat, exigències d'estalvi d'energia i exigències de protecció enfront del soroll, al que estableixen el Codi tècnic de l'edificació i la resta de normativa d'aplicació.

2. Les exigències d'habitabilitat no desenvolupades per l'esmentat codi s'estableixen en els articles següents.

Article 19. Exigències d'habitabilitat: il·luminació

1. La il·luminació en l'habitatge, en l'edifici d'habitatges i en l'edifici per a allotjament ha de ser natural, afavorint la major durada i el solejament als espais; aquesta es pot dispensar en espais per a circulació, emmagatzemament i higiene personal.

2. Les escales dels edificis d'habitatges i d'allotjaments han de disposar preferentment d'il·luminació natural, amb les modalitats i les condicions que es determinen en la disposició de desenvolupament d'aquest decret.

3. La il·luminació artificial en l'habitatge, en l'edifici d'habitatges i en l'edifici per a allotjament ha de ser-hi en tot cas.

Article 20. Exigències d'habitabilitat: ventilació

1. En l'edifici d'habitatges i en l'edifici per a allotjament s'han de preveure les solucions arquitectòniques o els dispositius que permeten una renovació periòdica de l'aire interior, com també l'extracció de l'aire viciat, fums procedents de la combustió, gasos densos o altres.

2. Tots els espais de l'habitatge i de la unitat d'allotjament han de tenir ventilació natural; aquesta pot dispensar-se en espais per a circulació, emmagatzemament i higiene personal.

Las superficies interiores que delimiten los espacios básicos, dispondrán de los acabados adecuados a las funciones que en ellos se desarrollen. En los espacios o recintos húmedos, cocina, lavadero, baño y aseo, los revestimientos de pavimentos y paramentos serán de materiales lavables e impermeables, con un área revestida suficiente alrededor de los correspondientes aparatos o equipos. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 16. Dotación en el edificio y en el edificio para alojamientos

1. Los edificios de viviendas y para alojamientos dispondrán necesariamente de instalaciones de:

- a) Suministro de agua fría y caliente, con la correspondiente contribución solar mínima.
- b) Evacuación de aguas residuales.
- c) Evacuación de aguas pluviales.
- d) Suministro de energía eléctrica.
- e) Acceso a los servicios de telecomunicación.

2. En los casos que corresponda y así se especifique, los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento dispondrán de instalaciones de:

- a) Transporte.
- b) Calefacción y refrigeración.
- c) Suministro de gas.
- d) Almacenamiento de residuos.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

CAPÍTULO III EXIGENCIAS DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

Artículo 17. Exigencias de seguridad

El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 18. Exigencias de habitabilidad

1. El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de salubridad, exigencias de ahorro de energía y exigencias de protección frente al ruido, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Las exigencias de habitabilidad no desarrolladas por el citado Código se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 19. Exigencias de habitabilidad: iluminación

1. La iluminación en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento, deberá ser natural, favoreciendo la mayor duración y el soleamiento en los espacios, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

2. Las escaleras de los edificios de viviendas y de alojamientos dispondrán preferentemente de iluminación natural, con las modalidades y condiciones que se determinen en la disposición de desarrollo del presente decreto.

3. La iluminación artificial en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento deberá existir en todo caso.

Artículo 20. Exigencias de habitabilidad: ventilación

1. En el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento se preverán las soluciones arquitectónicas o los dispositivos que permitan una renovación periódica del aire interior, así como la extracción del aire viciado, humos procedentes de la combustión, gases densos u otros.

2. Todos los espacios de la vivienda y de la unidad de alojamiento deberán contar con ventilación natural, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

3. En l'ordre de desenvolupament d'aquesta disposició s'han d'expressar les condicions i els paràmetres el compliment dels quals assegure la satisfacció d'aquestes exigències.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. Renovació de llicència municipal d'ocupació, per a edificis o habitatges de l'article 2, apartats 1 i 2

Quan calga renovar la llicència municipal d'ocupació per a aquells edificis o habitatges previstos en els apartats 1 i 2 de l'article 2 d'aquest decret, aquests edificis o habitatges han d'ajustar-se als criteris i les condicions previstos en aquest decret i en el seu desenvolupament reglamentari.

Segona. Renovació de la llicència municipal d'ocupació per a edificis o habitatges de l'article 2, apartat 3

Quan calga renovar la llicència municipal d'ocupació per als habitatges a què es refereix l'article 2, apartat 3, d'aquest decret, aquests habitatges han d'ajustar-se als criteris i les condicions previstos en el Decret 286/1997, de 25 de novembre, del Consell, i al seu desenvolupament per raó de l'Ordre de 22 d'abril de 1991.

D'acord amb l'anterior, els habitatges la llicència d'ocupació dels quals pretenga renovar-se s'han d'ajustar al següent:

a) Als habitatges la sol·licitud de llicència municipal d'obres dels quals siga anterior a la data de 23 de setembre de 1989 s'han d'aplicar les condicions corresponents al tipificat com a habitatge existent segons l'Ordre de 22 d'abril de 1991, HD-91.

b) Als habitatges la llicència municipal d'obres o, si és el cas, d'edificació dels quals va ha sigut sol·licitada en el període comprés entre la data indicada en l'anterior subapartat i el dia anterior a l'entrada en vigor d'aquest decret, s'han d'aplicar les condicions corresponents al tipificat com a habitatge de nova planta, d'acord amb l'Ordre de 22 d'abril de 1991, HD-91, esmentada.

Tercera. Disposicions no aplicables a la Comunitat Valenciana

No són aplicables, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, les disposicions següents:

1. Ordre de 29 de febrer de 1944, sobre les condicions higièniques mínimes dels habitatges.

2. Decret 2114/1968, de 24 de juliol, Reglament d'habitatges de protecció oficial.

3. Ordre ministerial de 20 de maig de 1969, per la qual s'aprova l'adaptació de les ordenances tècniques i normes constructives, aprovades per les ordres de 12 de juliol de 1955 i 22 de febrer de 1968, al text refós i revisat de la legislació d'habitatges de protecció oficial i el seu reglament (ordenances provisionals d'habitatges de protecció oficial).

4. Ordre ministerial de 4 de maig de 1970 per la qual es modifiquen les ordenances provisionals d'habitatges de protecció oficial, aprovades per l'Ordre de 20 de maig de 1969.

5. Ordre ministerial de 16 de maig de 1974 per la qual s'aprova l'Ordenança trenta-quatre, garatges, de les ordenances provisionals d'habitatges de protecció oficial.

6. Ordre de 24 de novembre de 1976, per la qual s'aproven la normes tècniques de disseny i qualitat dels habitatges socials.

7. Ordre de 17 de maig de 1977, del Ministeri d'Habitatge, per la qual es revisen determinades normes de disseny i qualitat dels habitatges socials.

8. Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial.

9. Reial decret 3148/1978, de 10 de novembre, pel qual es desenvolupa el Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatge.

10. Ordre ministerial de 3 de març de 1980, sobre característiques dels accessos, aparells elevadors i condicions interiors dels habitatges per a minusvàlids projectats en immobles de protecció oficial.

11. Ordre ministerial de 21 de febrer de 1981, per la qual es modifiquen les ordenances tècniques i les normes constructives novena,

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 1 y 2

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para aquellos edificios o viviendas contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de este decreto, dichos edificios o viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el presente Decreto y en su desarrollo reglamentario.

Segunda. Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 3

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para las viviendas a que se refiere el artículo 2 apartado 3 de este decreto, dichas viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, y a su desarrollo en virtud de la Orden de 22 de abril de 1991.

De acuerdo con lo anterior, las viviendas cuya licencia de ocupación pretenda renovarse se ajustarán a lo siguiente:

a) Viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras fuera anterior a la fecha de 23 de septiembre de 1989, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda existente según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

b) Viviendas cuya licencia municipal de obras o, en su caso, de edificación fue solicitada en el periodo comprendido entre la fecha citada en el anterior subapartado y hasta el día anterior a la entrada en vigor del presente Decreto, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda de nueva planta conforme a la citada Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

Tercera. Disposiciones no aplicables en la Comunitat Valenciana

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

1. Orden de 29 de febrero de 1944, sobre Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas.

2. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, Reglamento de viviendas de protección oficial.

3. Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes 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).

4. Orden Ministerial 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.

5. Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974, por la que se aprueba la Ordenanza trigésimo cuarta, Garajes, de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.

6. Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales

7. Orden de 17 de mayo de 1977, del Ministerio de Vivienda, por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales.

8. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

9. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.

10. Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

11. Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena,

onzena, tretzena, dessetena i trenta-quatre aprovades per Ordre de 20 de maig de 1969.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Vigència transitòria

Fins que s'aprove el desenvolupament d'aquest decret, els edificis i habitatges subjectes a aquest, d'acord amb el que preveuen els apartats 1 i 2 de l'article 2, han de complir el que estableix l'Ordre de 22 d'abril de 1991, HD-91, per als habitatges de nova planta.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única. Derogació de normativa

Queda derogat el Decret 286/1997, de 25 de novembre, del Consell, pel qual s'aproven les normes d'habitabilitat, disseny i qualitat d'habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, com també qualsevol altra disposició del mateix rang o d'un rang inferior que s'opose al que estableix aquest decret, excepte en els casos previstos en la disposició addicional segona d'aquest decret.

Així mateix, queda derogada la Resolució de 20 de maig de 1999, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, referida a l'aplicació de les normes d'habitabilitat i disseny HD-91 en garatges.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Habilitació per al desenvolupament reglamentari

Es faculta el conseller competent en matèria de qualitat en l'edificació per a dictar totes les disposicions que calguen en desenvolupament d'aquest decret.

Segona. Agrupació normativa i observança en altres disposicions

Aquest decret, conjuntament amb l'ordre que el desenvolupa, constitueix un cos normatiu específic denominat Normes de disseny i qualitat 2009, i de manera abreujada, DQ/09.

És preceptiva l'observança de les DQ/09 en els instruments urbanístics que es tramiten per a l'aprovació definitiva pels òrgans competents.

Tercera. Entrada en vigor

Aquest decret entrarà en vigor als tres mesos de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

València, 2 d'octubre de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésimo cuarta aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Única. Vigència transitoria

Hasta en tanto se apruebe el desarrollo de este decreto, los edificios y viviendas sujetos al mismo, conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 2, deberán cumplir lo establecido en la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91, para las viviendas de nueva planta.

DISPOSICIÓ DEROGATORIA

Única. Derogación de normativa

Queda derogado el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto, excepto en los casos previstos en la disposición adicional segunda del presente decreto.

Asimismo, queda derogada la Resolución de 20 de mayo de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida a la aplicación de las normas de habitabilidad y diseño HD-91 en garajes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Segunda. Agrupación normativa y observancia en otras disposiciones

El presente decreto, conjuntamente con la orden que lo desarrolla, constituye un cuerpo normativo específico denominado Normas de Diseño y Calidad 2009, y de manera abreujada "DC/09".

Será preceptiva la observancia de las DC/09 en los instrumentos urbanísticos que se tramiten para su aprobación definitiva por los órganos competentes.

Tercera. Entrada en vigor

El presente decreto entrarà en vigor a los tres meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

Valencia, 2 de octubre de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER