

TEMA 1.11

Política actual de la Vivienda de Protección (oficial/pública). Marco legal y normativo. Normativa sobre habitabilidad. El Libro del Edificio

NORMATIVA SOBRE HABITABILIDAD EN LA REGIÓN DE MURCIA RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia
(Ley de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia)

EL DECRETO DE CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS VIVIENDAS (1944).

LAS DISPOSICIONES SOBRE HABITABILIDAD EN LA LEY REGIONAL 5/95

EL LIBRO DEL EDIFICIO

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/07/08/pdfs/BOE-A-2022-11317.pdf>

Tema 1.11

Servicios Técnicos COAMU: Pedro Antonio Díaz Guirado Dr. Arquitecto

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Edición actualizada 24 de septiembre de 2024

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia	7
§ 3. Decreto n.º 99/2021 de 13 de mayo, por el que se regula el régimen jurídico de la vivienda protegida de promoción privada en la Región de Murcia	34
§ 4. Decreto 74/1997, de 4 de diciembre, de regularización de la situaciones de ocupación de viviendas de promoción pública	51
§ 5. Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda	54
§ 6. Orden de 27 de noviembre de 2001, de minoración de la renta de las viviendas de promoción pública	80
§ 7. Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas	86
§ 8. Ley 7/2012, de 20 de julio, reguladora de la reedificación por sustitución forzosa para la urgente reconstrucción de Lorca	89
§ 9. Ley 4/1996, de 14 de junio, del Estatuto de los Consumidores y Usuarios de la Región de Murcia . .	98

← **Ley de la Vivienda**

← **Vivienda Protegida**

← **Precio máximo**

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=189&Codigo=la+Vivienda+de+la+Region+de+Murcia&modo=2

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Edición actualizada 24 de septiembre de 2024

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 13. Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la calidad en la Edificación de la Región de Murcia	157
§ 14. Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el libro del edificio en la Región de Murcia	174
§ 15. Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción	178
§ 16. Decreto 334/2009, de 9 de octubre, por el que se regula el consejo asesor para la calidad en la edificación	228
§ 17. Decreto 1/2009, de 16 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, sobre reconocimiento de distintivos voluntarios de Calidad de Obras, de productos y de servicios utilizados en la edificación	233
§ 18. Decreto 34/2015, de 13 de marzo, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea el Registro de Informes de Evaluación de los Edificios de la Región de Murcia	241

NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 19. Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia. [Inclusión parcial] . .	280
§ 20. Decreto 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia	301

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 21. Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial]	341
--	-----

← **Ley de Calidad** (sin desarrollar)

} ← **Libro del Edificio y Modelo**

← **IEE**

← **Accesibilidad**

https://www.boe.es/biblioteca_juridica/codigos/codigo.php?id=189_Codigo_de_la_Vivienda_de_la_Region_de_Murcia&modo=2

TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: 01 de junio de 2022

Téngase en cuenta que, con efectos de 16 de octubre de 2020, esta norma se denomina "**Ley de Vivienda y Lucha contra la Ocupación de la Región de Murcia**", según establece el art. 1.1 de la Ley 3/2022, de 24 de mayo. [Ref. BOE-A-2022-11317](#)

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Sea notorio a todos los ciudadanos de la Región de Murcia, que la Asamblea Regional ha aprobado la Ley de la Vivienda de la Región de Murcia.

Por consiguiente, al amparo del artículo 30.Dos, del Estatuto de Autonomía, en nombre del Rey, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

PREÁMBULO

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

- Ⓢ Rango: Ley
- Ⓢ Fecha de disposición: 24/03/2015
- Ⓢ Fecha de publicación: 30/04/2015
- Ⓢ Fecha de entrada en vigor: 28/03/2015
- Ⓢ Publicada en el BOMU núm. 71 de 27 de marzo de 2015.

Referencias posteriores

Criterio de ordenación: ☐ por contenido ☒ por fecha

- Ⓢ SE MODIFICA el título, determinados preceptos y referencias y SE AÑADE los arts. 16 bis, 20 bis, 53 bis y 59 octies, por Ley 3/2022, de 24 de mayo (Ref. [BOE-A-2022-11317](#)).
- Ⓢ SE DEROGA los arts. 20 y 21 y SE MODIFICA el art. 40.1, por Decreto-ley 1/2021, de 6 de mayo (Ref. [BORM-s-2021-90174](#)).
- Ⓢ SE MODIFICA:
 - el título, determinados preceptos y referencias y SE AÑADE los arts. 16 bis, 20 bis y 59 octies, por Decreto-ley 10/2020, de 8 de octubre (Ref. [BORM-s-2020-90407](#)).
 - determinados preceptos, y SE SUPRIME el art. 49 y la disposición transitoria 2, por Decreto-ley 3/2020, de 23 de abril (Ref. [BORM-s-2020-90126](#)).
 - determinados preceptos y SE SUPRIME el art. 49 y la disposición transitoria 2, por Ley 2/2020, de 27 de julio (Ref. [BOE-A-2020-9792](#)).
- Ⓢ SE DECLARA:
 - en el Recurso 1302/2017, su desestimación en relación con los arts. 59 bis y ter, en la redacción dada por el art. 1.10 y 11 de la Ley 10/2016, de 7 de junio, por Sentencia 102/2018, de 4 de octubre (Ref. [BOE-A-2018-15006](#)).
 - en el Recurso 1302/2017, el mantenimiento de la suspensión de vigencia y aplicación de los arts. 59 bis y ter, en la redacción dada por el art. 1.10 y 11 de la Ley 10/2016, de 7 de junio, por Auto de 6 de septiembre de 2017 (Ref. [BOE-A-2017-10491](#)).
- Ⓢ Recurso 1302/2017, planteado en relación con los arts. 59 bis y ter en la redacción dada por el art. 1.10 y 11 de la Ley 10/2016, de 7 de junio, con suspensión, desde el 4 de mayo de 2017, de vigencia y aplicación de los preceptos impugnados, y desde el 15 de marzo de 2017, para las partes legitimadas (Ref. [BOE-A-2017-4818](#)).
- Ⓢ SE MODIFICA los arts. 4, 5, 52, 53, 55, 62, 64, la denominación del título V y SE AÑADE la sección 1 y 2 del título V, por Ley 10/2016, de 7 de junio (Ref. [BOE-A-2016-6647](#)).

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-4747&p=20220601&tn=6>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/07/08/pdfs/BOE-A-2022-11317.pdf>

TÍTULO III
Régimen de viviendas protegidas

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 22. Definiciones.

1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en la normativa sectorial aplicable. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

2. La obtención de la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística que dicte la Administración local, para aquellas viviendas que provengan de actuaciones de nueva construcción y que hayan obtenido previamente la calificación provisional, equivaldrá a la calificación administrativa con la que finaliza el procedimiento de declaración de vivienda protegida.

3. En el plazo de un mes, la Administración local deberá comunicar a la dirección general con competencias en materia de vivienda aquellas licencias o títulos habilitantes que haya dictado de acuerdo con lo establecido en el punto anterior.

Viviendas que cumplan los requisitos de:

- calidad
- diseño
- superficie
- uso
- precio máximo de venta o renta
- demás condiciones ley y normativa sectorial

Con independencia de que provengan de:

- Actuaciones de nueva construcción
- De rehabilitación
- Se trate de viviendas en proceso de

construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres o que obtengan o no financiación pública.

LPO (ahora DR) + Calificación provisional= Calificación Administrativa
1 mes: Ayto. comunica a la DG

Artículo 23. *Régimen de uso de las viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento –con o sin opción de compra– u otras formas de uso justificadas por razones sociales, conforme a su correspondiente régimen jurídico.

Artículo 24. *Clases de viviendas protegidas.*

Las viviendas protegidas, con independencia de quien las promueva, podrán calificarse en las clases que reglamentariamente se establezcan, en función de sus destinatarios, régimen de uso y precios máximos de venta o renta. Se calificarán en todo caso como **viviendas protegidas de régimen especial** aquellas destinadas a los adquirentes con menores niveles de ingresos.

Artículo 25. *Régimen legal de protección de viviendas protegidas.*

1. El régimen legal de protección de las viviendas protegidas será establecido reglamentariamente e incluirá la **duración** de este, las **prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas** y los **supuestos de descalificación**, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49 de esta ley.

2. En todo caso, las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección **mientras se mantenga la calificación del suelo.**

Artículo 26. *Precio máximo de venta y renta de las viviendas protegidas.*

El **precio máximo de venta** o el **precio de referencia** para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, **por metro cuadrado de superficie útil**, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones **se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.**

[https://www.carm.es/web/descarga?ARCHIVO=Orden%20de%2029%20de%20febrero%20de%202024%20determinan%20los%20precios%20m%C3%A1ximos%20aplicables%20a%20las%20viviendas%20protegidas%20energ%C3%A9ticamente%20eficientes%20.pdf&ALIAS=ARCH&IDCONTENIDO=189256&IDTIPO=60&RASTRO=c469\\$m37247](https://www.carm.es/web/descarga?ARCHIVO=Orden%20de%2029%20de%20febrero%20de%202024%20determinan%20los%20precios%20m%C3%A1ximos%20aplicables%20a%20las%20viviendas%20protegidas%20energ%C3%A9ticamente%20eficientes%20.pdf&ALIAS=ARCH&IDCONTENIDO=189256&IDTIPO=60&RASTRO=c469$m37247)

Viviendas protegidas destinadas a:

- Venta
- Uso Propio
- Arrendamiento (con o sin opción a compra)
- Otras formas de uso (razones sociales)

Clases establecidas reglamentariamente

VP Régimen Especial = adquirentes menores ingresos

Régimen establecido reglamentariamente. Incluirá:

- Duración
- Prohibiciones
- Limitaciones
- Supuestos de descalificación

Orden de la Consejería establece:

- Precio máximo para venta
- Precio de Referencia para Alquiler

NO HAY REGLAMENTO PUBLICADO DE LA LEY

CAPÍTULO II

Promoción de viviendas protegidas

Artículo 29. *Promoción de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas podrán ser de promoción pública o promoción privada.
2. Tendrán la consideración de promoción pública aquellas viviendas que sean promovidas por una administración pública o por entidades del sector público.
3. Tendrán la consideración de promoción privada las viviendas promovidas por una persona física o jurídica distinta de las señaladas en el apartado anterior.
4. Podrán ser promotores para uso propio las personas físicas, individualmente considerada o agrupadas en cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas, que decida, impulse, programe y financie con medios propios o ajenos la construcción, reforma o rehabilitación, directa o indirectamente, de una vivienda protegida, destinada a satisfacer su necesidad de vivienda.

Viviendas protegidas

- Promoción Pública
- Promoción Privada

Sección 1.ª Promoción privada

Artículo 30. *Medidas de fomento para la promoción de viviendas protegidas.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas protegidas a las que se refiere la presente ley mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones.

Artículo 31. *Acceso a las viviendas protegidas.*

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán ser titulares de viviendas protegidas.

2. Los destinatarios o usuarios de las viviendas protegidas serán personas físicas, individualmente consideradas, o unidades familiares que cumplan los requisitos que se establezca en las disposiciones de desarrollo de la presente ley.

3. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán ser destinatarias de viviendas protegidas las personas jurídicas públicas o las privadas sin ánimo de lucro, con las condiciones establecidas reglamentariamente.

Artículo 32. *Medidas de fomento para adquirentes.*

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, impulsarán y fomentarán el establecimiento de medidas económicas, fiscales y de cualquier otra naturaleza que incentiven la adquisición de viviendas protegidas.

Artículo 33. *Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.*

1. El Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia tiene como finalidad contribuir a garantizar, en la adjudicación y adquisición o arrendamiento protegido de viviendas, el cumplimiento de los principios de igualdad, transparencia, objetividad y concurrencia, al tiempo que constituye un instrumento que proporcionará a la Administración regional información actualizada que permitirá programar las actuaciones de vivienda protegida, adecuándolas a las necesidades existentes, y en atención a la reserva de suelo regulada en la legislación urbanística.

2. Reglamentariamente se establecerá el régimen de inscripción y del funcionamiento del Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.

Artículo 35. *Promoción pública de viviendas.*

La promoción pública de viviendas es una actuación sin ánimo de lucro dirigida a facilitar el acceso al uso de una vivienda a familias, personas y colectivos con escasos recursos económicos, mediante la promoción y/o adquisición de inmuebles de nueva construcción, en fase de proyecto, en construcción o terminados, la rehabilitación o reposición y la adquisición de viviendas usadas, que cumplan los requisitos objetivos para su calificación.

Artículo 36. *Promoción pública de suelo.*

La Comunidad Autónoma directamente o mediante convenios con las entidades locales y empresas públicas de ambas administraciones podrá adquirir suelo y/o inmuebles con destino a la promoción y/o calificación pública de viviendas y la formación de patrimonios públicos de suelo para uso dotacional de vivienda pública, entendida esta como bien de servicio público.

Artículo 37. *Concepto de viviendas de promoción pública o social.*

1. Son **viviendas de promoción pública o social** aquellas viviendas de titularidad pública que lleve a cabo, sin ánimo de lucro, la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, los ayuntamientos o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores y cuya adjudicación estará sujeta a un procedimiento público y reglado.

2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso y deberán ser utilizadas en los plazos que reglamentariamente se determinen.

3. La Administración regional, en coordinación con el resto de administraciones públicas, deberá velar por la efectiva utilización de las viviendas de promoción pública o social por las personas legítimamente seleccionadas para su uso y disfrute.

Artículo 38. *La calificación administrativa.*

La **calificación administrativa** que se dicte con carácter definitivo acreditará que una vivienda de promoción pública o social cumple las condiciones establecidas en la normativa reguladora de las mismas y, en consecuencia, es apta para ser destinada a residencia. **Para habitar una vivienda es necesario haber obtenido previamente dicha acreditación.**

Artículo 39. *Régimen de acceso.*

En atención al destino de las viviendas de promoción pública o social, el acceso principal a las mismas se realizará por cualquiera de los siguientes títulos:

- a) Arrendamiento.
- b) Compraventa.
- c) Precario.
- d) Cualquier otro título admitido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 40. *Criterios de adjudicación.*

1. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública o social serán establecidos reglamentariamente y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y solidaridad, de forma que se garantice el acceso a las mismas de las familias más necesitadas.

No obstante, en caso de pérdida de la vivienda a título de propiedad, alquiler o usufructo a causa de catástrofes naturales u otros acontecimientos extraordinarios no imputables al solicitante, la Consejería de Fomento e Infraestructuras, a través de la Dirección General de Vivienda, podrá realizar la adjudicación directa a los damnificados, mediante resolución motivada, de las viviendas de promoción pública o social de titularidad de la Comunidad Autónoma que se encuentren vacantes, en cualquiera de los regímenes previstos en esta Ley, entre los solicitantes que acrediten el resto de requisitos exigibles para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública o social, sin necesidad de seguir el procedimiento ordinario de adjudicación.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta al menos los siguientes aspectos de la unidad familiar del solicitante:

- a) Composición.
- b) Recursos económicos.
- c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
- d) Hacinamiento.
- e) Riesgo de exclusión o marginación social.

3. Dentro de cada promoción se podrán establecer reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas con necesidades especiales en atención a sus circunstancias económicas, sociales y/o personales, así como en procesos de desahucio.

Artículo 44. Precio de venta o renta.

- 1. Las viviendas de promoción pública o social están sujetas a un precio máximo de venta y renta.
- 2. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda se fijarán los criterios de cálculo y depreciación de dichos precios máximos.
- 3. Reglamentariamente se determinará el plazo en el que las viviendas de promoción pública o social en régimen de venta podrán transmitirse inter vivos.

Orden 29/2/2024
Orden (BORM 24 de marzo de 2022)
Orden (BORM 27 de abril de 2019)
Sale en el CVRM ??

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

1095 Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

2024

https://sede.carm.es/web/pagina?IDC
ONTENIDO=534&IDTIPO=240&RASTRO
=c\$m40288

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

1388 Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas.

2022

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

2532 Orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en la Región de Murcia y se delimitan las áreas geográficas.

2019

Sale en el CVRM

1095 Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

De este modo, tomando el precio medio por metro cuadrado de construcción en 2023 (2.000 euros/m² aproximadamente) y una superficie media de la vivienda protegida de 70 m², resultaría un coste de construcción de unos 140.000 euros por vivienda, con lo cual el incremento de costes con motivo de las adaptaciones de la vivienda a los requisitos de eficiencia energética se podría estimar entre un 19% y un 38% del coste de la vivienda. Aun adoptando un enfoque prudente y tomando los valores inferiores del intervalo, entendiendo lógicamente que el coste de rehabilitar una vivienda existente es superior al de incorporar esas actuaciones a la construcción de una nueva vivienda desde su inicio, se comprende en cualquier caso que un sobrecoste en torno a un 20% es muy relevante a la hora de decidir la viabilidad económica de un proyecto.

La presente Orden tiene por finalidad establecer los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas de promoción pública y de promoción privada, acogidas a la línea de ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, reguladas por el Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero, por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR, financiado con fondos Next Generation EU con la colaboración del Gobierno de España.

1095 Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

Artículo 2. Requisitos de edificios de viviendas energéticamente eficientes

A los efectos de aplicación de esta orden, se entenderá por edificios de viviendas energéticamente eficientes aquellos que, como mínimo, reúnan los siguientes requisitos:

a) Los edificios (obra nueva y rehabilitación) deberán tener un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite, incluidos en la siguiente tabla, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación. Estos valores límite suponen una reducción del 20% con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

Cep,nren,lim[kWh/m².año]					
a	A	B	C	D	E
≤16,0	≤20,0	≤22,4	≤25,6	≤30,4	≤34,4

Aumento de exigencia del límite del Consumo de energía no renovable

Cep;nren;lim

Tabla del CTE DB HE:

3 Cuantificación de la exigencia

3.1 Consumo de energía primaria no renovable

- 1 El consumo de energía primaria no renovable (Cep,nren) de los espacios contenidos en el interior de la envolvente térmica del edificio o, en su caso, de la parte del edificio considerada, no superará el valor límite (Cep,nren,lim) obtenido de la tabla 3.1.a-HE0 o la tabla 3.1.b-HE0:

Tabla 3.1.a - HE0
Valor límite Cep,nren,lim [kW·h/m²·año] para uso residencial privado

	Zona climática de invierno					
	α	A	B	C	D	E
Edificios nuevos y ampliaciones	20	25	28	32	38	43
Cambios de uso a residencial privado y reformas	40	50	55	65	70	80

En territorio extrapeninsular (Illes Balears, Canarias, Ceuta y Melilla) se multiplicarán los valores de la tabla por 1,25

1095 Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

b) El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:

1.º Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

70% del peso de RCD se prepararán para reutilización, reciclaje y recuperación

1095 Orden de 29 de febrero de 2024 de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se determinan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas energéticamente eficientes, acogidas al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado por Real Decreto 853/2021, de 5 de febrero.

2.º Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

Se retirarán del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse por una empresa legalmente autorizada conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los Operadores limitarán generación de residuos

CIRCULARIDAD en el diseño

demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje

SIN AMIANTO

Artículo 3. Cuantía del módulo básico regional

La cuantía del módulo básico regional (MBR), para las viviendas protegidas de promoción pública energéticamente eficientes, se fija en 660,00 euros por metro cuadrado de superficie útil, y para las viviendas protegidas de promoción privada energéticamente eficientes se fija en 995,00 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, en relación con la evolución de la situación económica y social y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

Artículo 4. Precios máximos de venta y renta para viviendas protegidas de promoción pública energéticamente eficientes

Área geográfica	Viviendas de promoción pública
*ATPMS B	2,08
*ATPMS C	1,84
Singular	1,60
1.ª	1,55
2.ª	1,45

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil será del 6,25% del precio máximo de venta de la vivienda protegida de promoción pública.

3. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, vinculados o no a las viviendas protegidas, no podrán superar el 60% de los respectivos precios máximos de venta y renta de la vivienda.

4. La renta inicial se actualizará anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precio al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

La renta inicial en los segundos y ulteriores contratos de arrendamiento sobre la misma vivienda será incrementada en la cuantía correspondiente al índice de precios al consumo (IPC) nacional acumulado en el periodo comprendido desde la suscripción del primer contrato de arrendamiento hasta la fecha de suscripción de cada nuevo contrato.

Módulo Básico Regional (MBR)

- VP Promoción Pública energéticamente eficientes 660,00€/m2 útil
- VP Promoción Privada energéticamente eficientes 995,00€/m2 útil

VENTA:

Precio máximo Vivienda = MBR x COEFICIENTE ÁREA GEOGRÁFICA(Ag)

Precio máximo Garaje y Trastero = 0,60x(MBR x COEFICIENTE Ág)

ALQUILER

Renta máxima inicial anual: 6,25% Precio Máximo venta

Artículo 3. Cuantía del módulo básico regional

La cuantía del módulo básico regional (MBR), para las viviendas protegidas de promoción pública energéticamente eficientes, se fija en 660,00 euros por metro cuadrado de superficie útil, y para las viviendas protegidas de promoción privada energéticamente eficientes se fija en 995,00 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que se acuerde su actualización por Orden del Consejero competente en materia de vivienda, en relación con la evolución de la situación económica y social y los objetivos de política económica del Gobierno Regional.

Artículo 4. Precios máximos de venta y renta para viviendas protegidas de promoción pública energéticamente eficientes

Artículo 5. Precios máximos de venta y renta para viviendas protegidas de promoción privada energéticamente eficientes

Área geográfica	Viviendas de promoción pública
*ATPMS B	2,08
*ATPMS C	1,84
Singular	1,60
1.ª	1,55
2.ª	1,45

* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, en adelante ATPMS.

2. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil será del 6,25% del precio máximo de venta de la vivienda protegida de promoción pública.

3. Los precios máximos de venta y renta por metro cuadrado de superficie útil aplicable a garajes y trasteros, vinculados o no a las viviendas protegidas, no podrán superar el 60% de los respectivos precios máximos de venta y renta de la vivienda.

4. La renta inicial se actualizará anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precio al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

La renta inicial en los segundos y ulteriores contratos de arrendamiento sobre la misma vivienda será incrementada en la cuantía correspondiente al índice de precios al consumo (IPC) nacional acumulado en el periodo comprendido desde la suscripción del primer contrato de arrendamiento hasta la fecha de suscripción de cada nuevo contrato.

Módulo Básico Regional (MBR)

- VP Promoción Pública energéticamente eficientes 660,00€/m2 útil
- VP Promoción Privada energéticamente eficientes 995,00€/m2 útil

70m² vivienda con 5m² trastero y 20m² garaje en ATPMS B

Ejemplo 1: Promoción Privada

2,08 x MBR (995€/m2) = 2069,60€/m² útil
60% para Trasteros y Garajes = 1241,76€/m² útil

- VIVIENDA: 2069,60 x 70m2 = 144.872€
- TRASTERO: 1241,76 x 5m2 = 6.208,80€
- APARCAMIENTO: 1241,76 x 20m2 = 24.835,20€

PRECIO MÁXIMO VENTA VIVIENDA P.P. PRIVADA 175.916€

RENTA 1ER AÑO: 6,25% DE 175,916€ = 10994,75 € año
(916,23€/mes)

Ejemplo 2: Promoción Pública

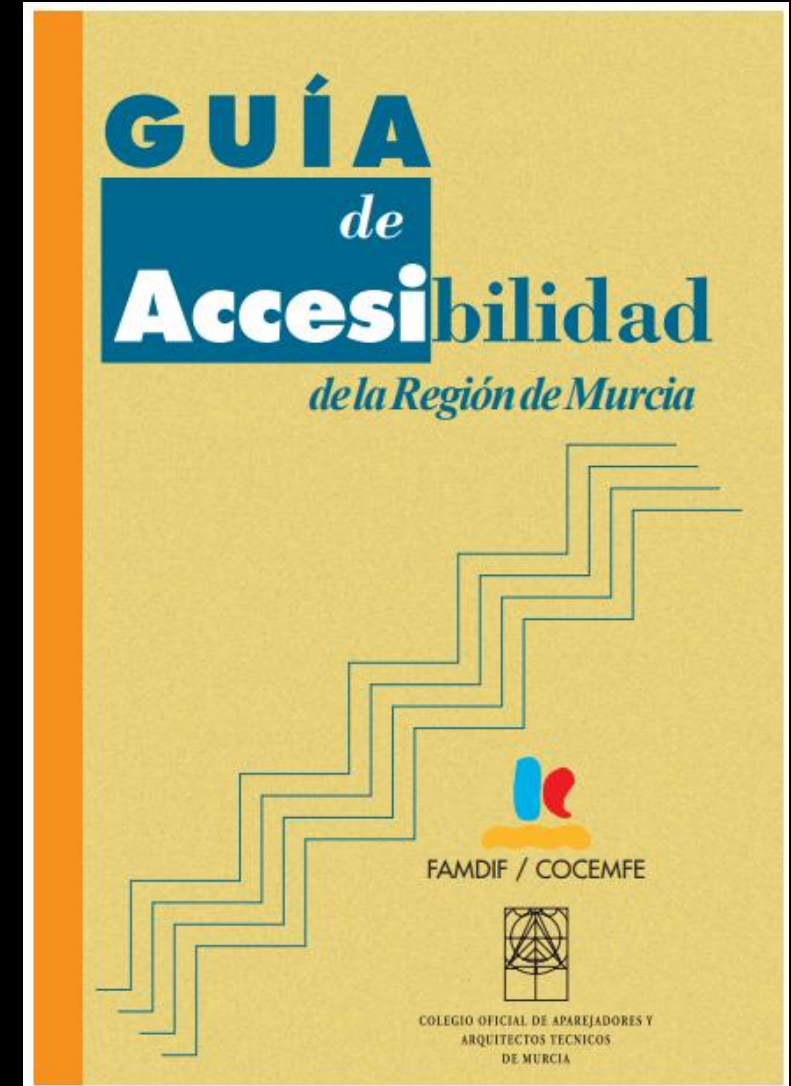
2,08 x MBR (660€/m2) = 2069,60€/m² útil
60% para Trasteros y Garajes = 1241,76€/m² útil

- VIVIENDA: 1372,8€/m2 x 70m2 = 96.096 €
- TRASTERO: 823,68€/m2 x 5m2 = 4.118,40 €
- APARCAMIENTO: 823,68€/m2 x 20m2 = 16.473,60 €

PRECIO MÁXIMO VENTA VIVIENDA P.P. PRIVADA 116.688,00 €
RENTA 1ER AÑO: 6,25% DE 175,916€ = 7.293,00 € año
(607,75 €/mes)

HABITABILIDAD

(en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia)



<https://urbanismo.cartagena.es/ExtDoc/bibliodoc/Accesibilidad.pdf>

Tema 1.11

Servicios Técnicos COAMU: Pedro Antonio Díaz Guirado Dr. Arquitecto

Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Publicado en: «BORM» núm. 71, de 27/03/2015, «BOE» núm. 103, de 30/04/2015.
Entrada en vigor: 28/03/2015
Departamento: Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
Referencia: [BOE-A-2015-4747](#)
Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es-mc/l/2015/03/24/6/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 01/06/2022 ▼

[PDF](#)[ePUB](#)

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico

[Completo](#) [Solo Texto](#) [Índice](#) **[Análisis](#)**

[Recibir alerta](#)

ANÁLISIS

- Rango: Ley
- Fecha de disposición: 24/03/2015
- Fecha de publicación: 30/04/2015
- Fecha de entrada en vigor: 28/03/2015
- Publicada en el BOMU núm. 71 de 27 de marzo de 2015.

Artículo 8. Calidad de las viviendas.

1. Las viviendas se deberán proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad establecidos en la normativa que resulte de aplicación y de forma respetuosa con el medio ambiente y el entorno urbano, especialmente las relativas a dotar a las edificaciones de adecuada capacidad sismorresistente.

2. Reglamentariamente se regularán las normas específicas encaminadas a garantizar la calidad de las viviendas.

Esta ley hace referencia a la **habitabilidad** de las viviendas dentro de un conjunto de cualidades que forman parte del concepto actual de calidad de la vivienda, y que abarca todo el proceso de proyecto, ejecución y conservación e implica, por tanto, a todos los actores relacionados con la vivienda.

La normativa con los requisitos mínimos de calidad de las viviendas es el CTE

Disposición transitoria primera. *Periodo transitorio de aplicación de las normas.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones previstas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

- Deroga los preceptos relativos a la habitabilidad de la **Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios y viviendas y promoción de la accesibilidad general.**
- Mantiene la vigencia de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad (que será derogada posteriormente con la Ley 4/2017, de 27 de junio, de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia).
- Deja a desarrollo reglamentario la definición de estos requisitos a nivel regional, y según lo dispuesto en su Disposición Transitoria primera, hasta que no se apruebe el desarrollo reglamentario, mantienen su vigencia, en los **aspectos de contenido técnico**, las disposiciones revistas en la **Ley 5/1995**, de 7 de abril.

Disposición transitoria primera. *Periodo transitorio de aplicación de las normas.*

Hasta que no se produzca el desarrollo reglamentario previsto en esta ley, mantienen su vigencia, en los aspectos de contenido técnico, las disposiciones previstas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Disposición derogatoria. *Normativa derogada.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley, y en concreto los preceptos relativos a la habitabilidad en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promociones de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sin perjuicio de lo previsto en la disposición transitoria primera y la vigencia de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario.*

En el plazo máximo de dos años, contado a partir de la entrada en vigor de esta ley, el Gobierno regional iniciará los trámites de la regulación reglamentaria necesaria para el desarrollo de esta ley.

Derogados preceptos de HABITABILIDAD de la Ley 5/1995 pero mantiene su vigencia, hasta el desarrollo reglamentario, el contenido técnico.

La **Ley 5/1995**, de 7 de abril, establecía un régimen transitorio que perduró en el tiempo (no se realizó su desarrollo reglamentario) indicando que serían de aplicación en la Región de Murcia, en tanto no se opusieran a lo establecido por la misma: la “**Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas**”, así como las ordenes relativas a las **Ordenanzas** de viviendas de protección oficial.

Veremos:

- Disposiciones sobre habitabilidad de la **Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios y de Promoción de la Accesibilidad General**. (Región de Murcia)
- **Orden de 29 de febrero de 1.944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas**. (Estatal)
- **Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia** (LOTURM)
- **Ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia,**
- **Orden de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción (modificada**

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia deroga los preceptos relativos a la habitabilidad de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios y viviendas y promoción de la accesibilidad general.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-13299&p=20170629&tn=6>

Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general.

Publicado en: «BORM» núm. 102, de 04/05/1995, «BOE» núm. 131, de 02/06/1995.
Entrada en vigor: 24/05/1995
Departamento: Comunidad Autónoma de la Región de Murcia
Referencia: BOE-A-1995-13299
Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es-mc/l/1995/04/07/5/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 29/06/2017 PDF ePUB

 Diccionario Panhispánico del Español Jurídico

Completo Solo Texto Índice Análisis Recibir alerta

ANÁLISIS

- ⌚ Rango: Ley
- ⌚ Fecha de disposición: 07/04/1995
- ⌚ Fecha de publicación: 02/06/1995
- ⌚ Fecha de entrada en vigor: 24/05/1995
- ⌚ Publicada en el BOMU núm. 102, de 4 de mayo de 1995.

El título I es muy corto, 3 artículos, y contiene lo poco que trata sobre la Habitabilidad:

TÍTULO I

Habitabilidad en edificios que contengan viviendas

Artículo 3. Definiciones.

1. Se considerará que una vivienda cumple las condiciones de habitabilidad cuando el conjunto de las características de diseño y calidad de la propia vivienda en sí misma considerada, del edificio en donde se sitúa y de su entorno satisfacen las exigencias normales del propio morador y de la sociedad.
 2. A los efectos de la presente Ley se entiende por vivienda todo espacio cerrado que cumpla las condiciones establecidas en la misma y demás disposiciones que la desarrollen y esté compuesto, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, destinada al resto de las funciones propias del uso residencial de vivienda.
 3. Igualmente, a los efectos de la presente Ley se entiende por vivienda-apartamento la compuesta, únicamente, por un cuarto de baño y una habitación para las restantes funciones propias del uso residencial.
 4. Asimismo, se consideran anejos a las viviendas, a los garajes y demás espacios vinculados de alguna forma por su uso a la vivienda, estuvieren o no incorporados físicamente a la misma.
- En particular, se denominará garaje anejo a todo espacio que, situado en una finca que contuviere viviendas, esté destinado a guardar con carácter regular vehículos con motor mecánico y cumpla los requisitos que se establecen en la presente Ley o en sus disposiciones de desarrollo.

Artículo 4. Edificaciones existentes.

En edificios o viviendas existentes, las partes o elementos de obra objeto de reforma o rehabilitación se ajustarán a los mínimos dispuestos para las viviendas de nueva planta, con las salvedades que se determinen para dichos supuestos en las normas de desarrollo de la presente Ley.

La Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia deroga los preceptos relativos a la habitabilidad de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios y viviendas y promoción de la accesibilidad general.

Artículo 5. *Reglas técnicas básicas exigibles a la construcción de edificios de vivienda.*

Las reglas generales de construcción aplicables a los edificios destinados a vivienda, las medidas destinadas a asegurar su mantenimiento y las modalidades de justificación de la ejecución de esta obligación durante la vida útil de los mismos, se determinarán, sin perjuicio de la legislación estatal de aplicación, **por las normas de desarrollo de la presente Ley.**

TÍTULO IV

Intervención administrativa y régimen sancionador

CAPÍTULO I

Intervención administrativa

Artículo 20. *Medidas de control.*

1. El cumplimiento de lo dispuesto en la presente Ley habrá de ser verificado por los **Ayuntamientos y Consejerías** en el otorgamiento de las licencias, autorizaciones, cédulas de habitabilidad, calificaciones de viviendas con algún régimen de protección pública y aprobaciones de instrumentos urbanísticos o medioambientales que fueren preceptivas.

2. Los colegios profesionales que tengan encomendado el **visado** de los proyectos técnicos necesarios para la obtención de las licencias señaladas en el artículo 242 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana **denegarán el visado si los proyectos contuvieran alguna infracción** de las determinaciones de la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.

3. Los proyectos de obras financiados por la Comunidad Autónoma deberán hacer constar expresamente en su Memoria el cumplimiento de la presente Ley y contendrán en los pliegos de prescripciones técnicas particulares las cláusulas oportunas para la efectividad del mismo.

COMISIÓN DEROGADA POR LA LEY 4/2017

Artículo 34. *Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.*

1. Son funciones de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad, sin perjuicio de las que reglamentariamente se determinen, las siguientes:

- a) Emisión de los informes establecidos en la presente Ley.
- b) Valoración y análisis del grado de cumplimiento de las previsiones contenidas en la normativa de desarrollo de la presente Ley.
- c) Formular propuestas y sugerencias sobre sus posibles modificaciones.
- d) Evacuar cuantos informes sobre las materias contenidas en esta Ley y en su normativa de desarrollo les sean solicitados por los organismos públicos competentes en habitabilidad y accesibilidad.

2. La Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad estará presidida por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas.

3. Formarán parte de la Comisión, en el número y forma que se establezca reglamentariamente, representantes de las consejerías, corporaciones locales, corporaciones públicas cuya actividad esté directamente relacionada con la habitabilidad y accesibilidad, representantes de asociaciones de personas con limitaciones y de asociaciones de consumidores.

4. La Dirección General competente en materia de vivienda actuará como órgano permanente encargado de los asuntos de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

ORDEN 29/2/1944

POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS MÍNIMAS QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

GOBIERNO DE LA NACION

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 21 de febrero de 1944 por la que se nombra Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona de Protectorado a don Rafael Arzáiz D'Almeida.

Ilmo. Sr.: De conformidad con la propuesta formulada por esa Dirección General.

Esta Presidencia del Gobierno ha tenido a bien nombrar Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona, al funcionario del Cuerpo de Policía don Rafael Arzáiz D'Almeida.

Lo que participo a V. I. para su conocimiento, el del interesado y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 21 de febrero de 1944.—
P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Director general de Matrículas y Colonias.

ORDEN de 28 de febrero de 1944 por la que se dispone la vuelta al servicio activo del Portero de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 41 del Reglamento de 7 de septiembre de 1918, dictado para la aplicación de la Ley de Bases de 22 de julio anterior, y accediendo a la solicitud formulada por el Portero segundo de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú, en situación de excedencia voluntaria.

Esta Subsecretaría ha tenido a bien concederle la vuelta al servicio activo con destino a la Universidad de Valencia.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 28 de febrero de 1944.—
P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Subsecretario de esta Presidencia.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 28 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Ilmo. Sr.: A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1.ª Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.ª Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.ª Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de alcoba,

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.ª Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.ª Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo-raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.ª En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación

Esta Orden del Ministerio de la Gobernación fue publicada en el BOE. núm. 61, de 1/03/1944.

Fue modificada por Acuerdo de la Comisión Central de Sanidad Local sobre las condiciones Higiénica Mínimas de las Viviendas, BOE nº 328 de 24/11/1945.

No ha sido expresamente derogada, pero lo está de hecho en todo lo que contradiga a la normativa posterior de igual o superior rango.

En lo que se refiere a viviendas de protección oficial, ya en los años 69-70 se establecen las ordenanzas y normas técnicas aplicables.

Será de aplicación lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, La Ley de Vivienda Regional 6/2015 de 24 de marzo, y los reglamentos que la desarrollen y demás normativa aplicable.

La regulación de 1944, incluida la modificación de 1945, es:

GOBIERNO DE LA NACION

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 21 de febrero de 1944 por la que se nombra Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona de Protectorado a don Rafael Aranda D'Almeida.

Ilmo. Sr.: De conformidad con la propuesta formulada por esta Dirección General.

Esta Presidencia del Gobierno ha tenido a bien nombrar Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona, al funcionario del Cuerpo de Policía don Rafael Aranda D'Almeida.

Lo que participo a V. I. para su conocimiento, el del interesado y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 21 de febrero de 1944.—
P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Director general de Marruecos y Colonias.

ORDEN de 28 de febrero de 1944 por la que se dispone la vuelta al servicio activo del Portero de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 41 del Reglamento de 7 de septiembre de 1918, dictado para la aplicación de la Ley de Bases de 22 de julio anterior, y accediendo a la solicitud formulada por el Portero segundo de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú, en situación de excedencia voluntaria.

Esta Subsecretaría ha tenido a bien concederle la vuelta al servicio activo con destino a la Universidad de Valencia.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 28 de febrero de 1944.—
P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Subsecretario de esta Presidencia.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 28 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Ilmo. Sr.: A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1.ª Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.ª Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.ª Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir esta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.ª Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.ª Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.ª En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación

1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de **cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete**, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que **ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete**.

3.- Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie **no inferior al 1/6 (MODIFICADO EN 1945 A 1/8)** de la superficie de la planta

Cuando la pieza comprenda **alcoba y gabinete**, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir de dormitorio y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.- Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de **chimeneas de ventilación directa de retretes y baños**, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Saliente de 0,50 m por encima del tejado o 0.20 sobre el pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación el aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

(Ver CTE DB HS-3)

GOBIERNO DE LA NACION

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 21 de febrero de 1944 por la que se nombra Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona de Protectorado a don Rafael Ardiá D'Almeida.

Ilmo. Sr.: De conformidad con la propuesta formulada por esta Dirección General, Esta Presidencia del Gobierno ha tenido a bien nombrar Inspector-Instructor de los Servicios de Policía y Seguridad de la Zona, al funcionario del Cuerpo de Policía don Rafael Ardiá D'Almeida.

Lo que participo a V. I. para su conocimiento, el del interesado y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 21 de febrero de 1944.— P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Director general de Marruecos y Colonias.

ORDEN de 28 de febrero de 1944 por la que se dispone la vuelta al servicio activo del Portero de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú.

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo preceptuado en el artículo 41 del Reglamento de 7 de septiembre de 1918, dictado para la aplicación de la Ley de Bases de 22 de julio anterior, y accediendo a la solicitud formulada por el Portero segundo de los Ministerios Civiles José Beltrán Verdú, en situación de excedencia voluntaria,

Esta Subsecretaría ha tenido a bien concederle la vuelta al servicio activo con destino a la Universidad de Valencia.

Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 28 de febrero de 1944.— P. D., el Subsecretario, Luis Carrero.

Ilmo. Sr. Subsecretario de esta Presidencia.

MINISTERIO DE LA GOBERNACION

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Ilmo. Sr.: A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la Entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1.ª Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.ª Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3.ª Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea,

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire, c) Sección suficiente para facilitar la limpieza,

5.ª Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.ª Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.ª En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación

5.- Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagües adecuados, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 le la altura del edificio: La dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de 3 metros.

Regulado en Normativa Urbanística y CTE DB HS3

- 6.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:
- Dormitorios de una sola cama, 6 metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.
 - Dormitorios de 2 camas, de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.
 - Cuartos de estar, 10 metros cuadrados.
 - Cocina, 5 metros cuadrados.
 - Retrete 1,50 metros cuadrados.
 - Si la cocina y el cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión de 14 metros cuadrados.
 - La anchura mínima de pasillo será de 0.80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, cuya anchura se elevará a un metro.

(Orden 15/10/91: pasillo 0,90 en interior y 1,20 m zonas comunes, DEROGADA POR REGLAMENTO¿?)

mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8.ª Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros; admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2,3 de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9.ª Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde exista red de alcantarillado será obligatorio el acometer a esta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderá a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, ac-

diendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12. Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes.

14. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y nichos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

Madrid, 29 de febrero de 1944.

PEREZ GONZALEZ

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se dispone la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música de las Corporaciones locales.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo primero de la Ley de 10 de noviembre de 1942, y para el debido cumplimiento de la misma,

Este Ministerio ha dispuesto:

1.º La Dirección General de Administración Local procederá a publicar en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música existentes en las Corporaciones locales.

2.º Podrán tomar parte en el concurso, siempre que no tengan impedimento legal para ello:

a) Los Directores incluidos en el Escalafón definitivo del Cuerpo, de fecha 9 de diciembre de 1935 (publicado en el anexo a la «Gaceta» del día 18 del mismo mes).

b) Los aprobados en las oposiciones de 1941, cuyas relaciones definitivas aparecieron en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO correspondiente a los días 1 y 22 de febrero del propio año.

Tanto unos como otros, cualquiera que sea la categoría a que pertenez-

can, podrán solicitar plazas de todas las clases.

3.º Para ser admitidos al concurso, los interesados presentarán la correspondiente instancia acompañada de la documentación que se exija, dentro del plazo que la Dirección General de Administración Local señalará al efecto, y que no podrá ser inferior a treinta días hábiles a contar de la publicación de la convocatoria en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Al objeto de satisfacer los gastos del concurso, los solicitantes habrán de abonar, en concepto de derechos, la suma de veinticinco pesetas los Directores de primera categoría y quince pesetas los de la segunda categoría.

4.º Terminado el plazo de presentación de instancias y documentos, la Dirección General de Administración Local remitirá a las Corporaciones respectivas los antecedentes de los concursantes a la plaza, con el fin de que cada Corporación pueda informar sobre el juicio que le merezcan los solicitantes y el orden de prelación entre los mismos, con arreglo a los méritos que cada uno acredite. Las Corporaciones habrán de informar dentro de un plazo máximo de quince días a contar del siguiente al en que reciban la documentación; transcurrido dicho plazo sin emitir su informe, se entenderá que renuncian a tal derecho.

5.º Sin perjuicio de que cada interesado alegue cuantos méritos crea reunir, se estimarán como preferentes:

a) Ostentar categoría superior; dentro de la categoría el mejor número en el Escalafón o en las oposiciones de ingreso al Cuerpo.

b) La mejor aptitud y suficiencia demostradas en el ejercicio del cargo.

c) Poseer títulos o estudios de Conservatorio o relevantes méritos profesionales.

d) Carecer de nota desfavorable.

Como méritos de calidad para decidir los empates que se produzcan en la apreciación de los anteriores, se tendrán en cuenta por este orden:

a) La condición de Caballero Militar de Guerra por la Patria.

b) La de Oficial Provisional o de Complemento que haya alcanzado, por lo menos, la Medalla de Campaña o reúna las condiciones que para su obtención se precisan.

c) La de ex combatiente que cumpla el mismo requisito establecido en el epígrafe anterior.

d) La de ex cautivo por la Causa Nacional, que haya luchado con las armas por la misma o haya sufrido prisión en las cárceles o campos rojos durante más de tres meses, siempre que acredite su probada adhesión al

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, **no será inferior a 2.50 metros** en el medio urbano, pudiendo descender a **2,20** en las casas aisladas y en el medio rural.

2,80 y 2,50 respectivamente en ordenanzas VPO. Regulado en normativas urbanísticas 2,20m obsoleto

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

Ver CTE DB HS-1

7.- En las viviendas que tengan **habitaciones abuhardilladas la altura mínima** de los paramentos verticales será **de 1,20** metros y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestir los techos y blanquear toda la superficie.

8.- Sólo se podrán autorizar **viviendas en nivel inferior al de la calle** en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.
- b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
- c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada.

mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8.ª Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9.ª Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble: donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a esta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, ac-

diendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12. Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

14. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y nichos, así como el aislamiento térmico para protegerlos de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

Madrid, 29 de febrero de 1944.

PEREZ GONZALEZ

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se dispone la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música de las Corporaciones locales.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo primero de la Ley de 10 de noviembre de 1942, y para el debido cumplimiento de la misma,

Este Ministerio ha dispuesto:

1.º La Dirección General de Administración Local procederá a publicar en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música existentes en las Corporaciones locales.

2.º Podrán tomar parte en el concurso, siempre que no tengan impedimento legal para ello:

a) Los Directores incluidos en el Escalafón definitivo del Cuerpo, de fecha 9 de diciembre de 1935 (publicado en el anexo a la «Gaceta» del día 18 del mismo mes).

b) Los aprobados en las oposiciones de 1941, cuyas relaciones definitivas aparecieron en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO correspondiente a los días 1 y 22 de febrero del propio año.

Tanto unos como otros, cualquiera que sea la categoría a que pertenez-

can, podrán solicitar plazas de todas las clases.

3.º Para ser admitidos al concurso, los interesados presentarán la correspondiente instancia acompañada de la documentación que se exija, dentro del plazo que la Dirección General de Administración Local señalará al efecto, y que no podrá ser inferior a treinta días hábiles a contar de la publicación de la convocatoria en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Al objeto de satisfacer los gastos del concurso, los solicitantes habrán de abonar, en concepto de derechos, la suma de veinticinco pesetas los Directores de primera categoría y quince pesetas los de la segunda categoría.

4.º Terminado el plazo de presentación de instancias y documentos, la Dirección General de Administración Local remitirá a las Corporaciones respectivas los antecedentes de los concursantes a la plaza, con el fin de que cada Corporación pueda informar sobre el juicio que le merezcan los solicitantes y el orden de prelación entre los mismos, con arreglo a los méritos que cada uno acredite. Las Corporaciones habrán de informar dentro de un plazo máximo de quince días a contar del siguiente al en que reciban la documentación; transcurrido dicho plazo sin emitir su informe, se entenderá que renuncian a tal derecho.

5.º Sin perjuicio de que cada interesado alegue cuantos méritos crea reunir, se estimarán como preferentes:

a) Ostentar categoría superior; dentro de la categoría el mejor número en el Escalafón o en las oposiciones de ingreso al Cuerpo.

b) La mejor aptitud y suficiencia demostradas en el ejercicio del cargo.

c) Poseer títulos o estudios de Cult. superior o relevantes méritos profesionales.

d) Carecer de nota desfavorable.

Como méritos de calidad para decidir los empates que se produzcan en la apreciación de los anteriores, se tendrán en cuenta por este orden:

a) La condición de Caballero Multitulado de Guerra por la Patria.

b) La de Oficial Provisional o de Complemento que haya alcanzado, por lo menos, la Medalla de Campaña o reúna las condiciones que para su obtención se precisan.

c) La de ex combatiente que cumpla el mismo requisito establecido en el epígrafe anterior.

d) La de ex cautivo por la Causa Nacional, que haya luchado con las armas por la misma o haya sufrido prisión en las cárceles o campos rojos durante más de tres meses, siempre que acredite su probada adhesión al

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán aireación directa, para escaleras de dos plantas como máximo y que sirvan como máximo a cuatro viviendas.

En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0.90 metros. La iluminación cenital por medio de lucernarios solo será permitida en las escaleras que tengan como máximo tres plantas y siempre que la superficie de iluminación no sea menor de 1/3 de la planta de la caja de la escalera y la escalera se construirá con un ojo de ancho mínimo 0,80 m.

CTE-DBSU1 ancho escalera 1m, Orden 15/10/91 ancho 1, 20 m. itinerarios adaptados, 1,00 m itinerarios Practicables en elementos comunes

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

Ley 5/95: ascensor para alturas > cuatro plantas o la planta utilizable más elevada exceda de 10,75 m Regulado CTE DB SUA

9. - Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble donde existirá red de alcantarillado será obligatorio acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros, la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

Ver CTE HS

mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior al de la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8.ª Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo esta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,60 metros; admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9.ª Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a esta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acu-

diendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12. Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de agua en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

14. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y nichos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado.

Madrid, 29 de febrero de 1944.

PEREZ GONZALEZ

ORDEN de 29 de febrero de 1944 por la que se dispone la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música de las Corporaciones locales.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo primero de la Ley de 10 de noviembre de 1942, y para el debido cumplimiento de la misma,

Este Ministerio ha dispuesto:

1.º La Dirección General de Administración Local procederá a publicar en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO la convocatoria de un concurso general para proveer en propiedad las vacantes de Directores de Bandas de Música existentes en las Corporaciones locales.

2.º Podrán tomar parte en el concurso, siempre que no tengan impedimento legal para ello:

a) Los Directores incluidos en el Escalafón definitivo del Cuerpo, de fecha 9 de diciembre de 1935 (publicado en el anexo a la «Gaceta» del día 18 del mismo mes).

b) Los aprobados en las oposiciones de 1941, cuyas relaciones definitivas aparecieron en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO correspondiente a los días 1 y 22 de febrero del propio año.

Tanto unos como otros, cualquiera que sea la categoría a que pertenez-

can, podrán solicitar plazas de todas las clases.

3.º Para ser admitidos al concurso, los interesados presentarán la correspondiente instancia acompañada de la documentación que se exija, dentro del plazo que la Dirección General de Administración Local señalará al efecto, y que no podrá ser inferior a treinta días hábiles a contar de la publicación de la convocatoria en el BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO. Al objeto de satisfacer los gastos del concurso, los solicitantes habrán de abonar, en concepto de derechos, la suma de veinticinco pesetas los Directores de primera categoría y quince pesetas los de la segunda categoría.

4.º Terminado el plazo de presentación de instancias y documentos, la Dirección General de Administración Local remitirá a las Corporaciones respectivas los antecedentes de los concursantes a la plaza, con el fin de que cada Corporación pueda informar sobre el juicio que le merezcan los solicitantes y el orden de prelación entre los mismos, con arreglo a los méritos que cada uno acredite. Las Corporaciones habrán de informar dentro de un plazo máximo de quince días a contar del siguiente al en que reciban la documentación; transcurrido dicho plazo sin emitir su informe, se entenderá que renuncian a tal derecho.

5.º Sin perjuicio de que cada interesado alegue cuantos méritos crea reunir, se estimarán como preferentes:

a) Ostentar categoría superior; dentro de la categoría el mejor número en el Escalafón o en las oposiciones de ingreso al Cuerpo.

b) La mejor aptitud y suficiencia demostradas en el ejercicio del cargo.

c) Poseer títulos o estudios de Conseratorio o relevantes méritos profesionales.

d) Carecer de nota desfavorable.

Como méritos de calidad para decidir los empates que se produzcan en la apreciación de los anteriores, se tendrán en cuenta por este orden:

a) La condición de Caballero Militar de Guerra por la Patria.

b) La de Oficial Provisional o de Complemento que haya alcanzado, por lo menos, la Medalla de Campaña o reúna las condiciones que para su obtención se precisan.

c) La de ex combatiente que cumpla el mismo requisito establecido en el epígrafe anterior.

d) La de ex cautivo por la Causa Nacional, que haya luchado con las armas por la misma o haya sufrido prisión en las cárceles o campos rojos durante más de tres meses, siempre que acredite su probada adhesión al

10.- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11.- Cuando se usen los **pozos sépticos**, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlos, con las aguas corrientes o de entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

12.- Los **retretes** serán de cierre hidráulico, aún en caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, puede emplearse aparato de descarga.

13.- En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

14.- En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelo, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que está emplazado.

LA CÉDULA DE HABITABILIDAD* Y LA PRIMERA OCUPACIÓN

*desaparecido del ordenamiento jurídico de la CARM

Tema 1.11

Servicios Técnicos COAMU: Pedro Antonio Díaz Guirado Dr. Arquitecto

La ley 8/2005, de 14 de diciembre, para la Calidad en la Edificación en la Región de Murcia

Para la obtención de la licencia de primera ocupación, será obligatorio adjuntar la documentación correspondiente al libro del edificio que se establezca reglamentariamente, la conformidad de la CARM a la carpeta de la calidad y el libro del edificio en el ayuntamiento.

La Orden de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo libro del edificio para inmuebles de viviendas de nueva construcción, establece en su art. 6 que:

*“Para la obtención de la correspondiente Cédula de habitabilidad, **Licencia de primera ocupación**, Declaración definitiva o Calificación definitiva, será obligatorio **adjuntar** con la solicitud ante el organismo encargado de la tramitación del expediente, un ejemplar de la **Carpeta de la Documentación** y un ejemplar de la **Carpeta de Uso, Mantenimiento y Emergencia** debidamente visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, que quedarán archivados en su expediente administrativo, y **Certificado** del departamento encargado de la Gestión de la Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma de que **la Carpeta de la Calidad es conforme**. Dicho certificado deberá expedirse en el plazo de 20 días desde su entrada en la Consejería. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído el certificado, éste tendrá carácter favorable.*

La Carpeta de la Calidad, una vez visada por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Región de Murcia, será remitida por los promotores, en su caso, al departamento encargado de la Gestión de la Calidad en la Edificación de la Comunidad Autónoma, para que su tratamiento estadístico permita retroalimentar el proceso y reconducir las acciones de mejora en la calidad de las edificaciones en la Región.”

La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

Preámbulo: El primer objetivo de la reforma legislativa es el de **agilizar los trámites en el ámbito de ordenación territorial y urbanístico**. Se pretende como objetivo primordial que las actividades económicas que para su implantación precisen de la obtención de licencias, conforme a otras disposiciones ya vigentes sobre liberalización de servicios, puedan hacerlo en el menor tiempo posible sin pérdida de las debidas garantías.

En coherencia con este objetivo se modifica la regulación de la figura de las Actuaciones de Interés Regional, ampliando sus posibilidades de actuación y reduciendo sus trámites y se introduce la figura de la comunicación previa o declaración responsable para la autorización de determinadas obras o usos del suelo, como pueden ser las obras menores o **la de primera ocupación de edificios e instalaciones**. Se restringe al máximo la exigencia de licencia municipal de obra y se amplían enormemente los supuestos en los que se puede acudir a la comunicación previa o declaración responsable. Esta ley apuesta decididamente por la declaración responsable entendiendo que la madurez de los agentes implicados y de las administraciones públicas permite otorgar un importante grado de confianza y grandes dosis de entusiasmo en lograr compatibilizar la mayor agilidad posible en la implantación de actividades con el cumplimiento de la normativa de aplicación.

Artículo 264. Declaración responsable en materia de urbanismo.

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración municipal que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete al mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos:

a) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre edificios existentes cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total, o no supongan la sustitución o reposición total de elementos estructurales principales.

b) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado a) o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la legislación urbanística vigente y siempre que se encuentren dentro de un ámbito ordenado pormenorizadamente.

c) Las actuaciones de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, de alcance menor, cuando no afecten a la estructura o a las partes o elementos de los inmuebles objeto de protección, ni al aspecto exterior, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos catalogados ni a ningún elemento artístico.

d) Edificios de nueva planta, de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no residenciales ni de uso público, no superior a una altura.

e) Renovación de instalaciones en las construcciones.

f) **Primera ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes.**

g) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones, lo que incluye instalaciones de

La LOTURM pasa la Primera Ocupación a Título Habilitante de Naturaleza urbanística Declaración Responsable

La **Ley 5/2015, de Vivienda** deroga la ley 5/1995 en lo concerniente a habitabilidad, dejando solo transitoriamente las cuestiones técnicas.

Con la derogación de esta ley ha **desaparecido del ordenamiento jurídico de la CARM la cédula de habitabilidad**.

Concluimos que el régimen de las “**licencias de primera ocupación y sucesivas**” están reguladas en la Región de Murcia por la **LOTURM**, su otorgamiento se sujeta al procedimiento de **declaración responsable ante el Ayuntamiento** y se regula según las ordenanzas municipales.

ORDENANZAS PROVISIONALES VPO

Tema 1.11

Servicios Técnicos COAMU: Pedro Antonio Díaz Guirado Dr. Arquitecto

La Disposición Transitoria 6ª del 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 señaló que en tanto no se aprobaran las normas técnicas de diseño y calidad previstas en el artículo cinco de este Real Decreto, regirán, respecto a **la calidad** las establecidas en las **Órdenes ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977**, y respecto al **diseño**, las **Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969**.

La Orden que regula las ordenanzas ha sido modificada por las siguientes normas:

- Orden de 4 de mayo de 1970 (BOE nº 111, de 9 de mayo de 1970)
- Orden de 16 de mayo de 1974 (BOE nº 126, de 27 de mayo de 1974)
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril (BOE nº 144, de 16 de junio de 1976). T R Ley Suelo 76. (1ª y 3ª Afectadas por las normas de planeamiento del texto refundido (artículos doce a quince), 11 por el art.74, 21 por art 75, 22 art. 12 y 13).
- Orden de 21 de febrero de 1981 (BOE nº 53, de 3 de marzo de 1981)
- Real Decreto 1909/1981, de 24 de julio (BOE nº 214, de 7 de septiembre de 1981). NBE-CA-81.

Estas Ordenanzas están **vigentes** y serán de aplicación en todo lo que no contradigan a la normativa posterior.

Tanto la legislación urbanística y los instrumentos de planeamiento, como la normativa en materia de edificación, básicamente la LOE y el Código Técnico, han superado ampliamente estas ordenanzas.

Las Ordenanzas son: (TEXTO CONSOLIDADO Última modificación: 07 de septiembre de 1981)

<https://www.boe.es/buscar/pdf/1969/BOE-A-1969-622-consolidado.pdf>

Ordenanza 1.^a. Justificación urbanística de los terrenos

Toda **solicitud** de construcción de Viviendas de Protección Oficial se formulará de acuerdo con el artículo 76 del Reglamento e **incluirá la justificación urbanística de los terrenos** que permita juzgar sobre la conveniencia de su edificación.

Si los terrenos sobre los que se proyecta la construcción de viviendas no tienen resuelto en el planeamiento municipal sus alineaciones, rasantes y ordenanzas se acompañará informe de Arquitecto, en el que se determinará la disposición de los bloques de edificación, el señalamiento de la utilización de los espacios no edificados y la forma de dotar los servicios urbanísticos de que carezca el terreno

Ordenanza 2.^a. Proyectos de viviendas

Los proyectos de viviendas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, contendrán los siguientes documentos:

1. **Memoria descriptiva.** Deberá sistematizarse en las partes siguientes:

- a) Composición. Ambientación y composición urbanística. Programa de necesidades. Estudio funcional. Criterios estéticos. Ordenanzas de aplicación, etc.
- b) Estudio técnico. Justificación del sistema estructural y constructivo. Elección de materiales. Cálculo de la estructura. Estudio de los elementos de las instalaciones, etc.

2. **Plano de situación**, a escala mínima 1:1.000, que habrá de coincidir con el unido al acta notarial a que se refiere el apartado c) del artículo 79 del Reglamento.

3. **Planos de todas las plantas, alzados y secciones a escala 1:50**, con la indicación de la colocación de muebles y sentido de giro de las puertas en cada tipo de viviendas que comprenda el proyecto. Sección constructiva de un trozo de fachada en toda su altura, a escala 1:20, que permita apreciar con toda claridad el sistema de construcción de cada tipo de edificio. Planos de instalaciones y estructura de cada una de las plantas diferentes, como mínimo a escala 1:100. En caso de grupos de viviendas integradas en varios edificios, planos del conjunto a escala mínima de 1:200, en los que se especifique: replanteo, vías de circulación y accesos, redes de alcantarillado, de abastecimiento de agua potable y de riego, de energía eléctrica y perfiles longitudinales y transversales que indiquen los movimientos de tierras, así como los planos de detalle necesarios para la completa definición de estas obras, a escala 1:20.

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. En este documento se incluirán las normas facultativas, económicas y jurídicas que sirvan, en su caso, de base al contrato de obras.

5. **Presupuesto de ejecución material**, tal como se define en el apartado f) del artículo 5.º del Reglamento. Se formularán por separado los presupuestos de ejecución, material de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

6. **Presupuesto general**, tal como se define en el apartado g) del artículo 5.º del Reglamento. Se formularán por separado los presupuestos generales de edificación, instalaciones especiales y obras de urbanización.

7. **Presupuesto protegible**, tal y como se define en el apartado h) del artículo 5.º del Reglamento. 8. Pliego de características resumidas, en modelo oficial.

9. Cuestionario de datos estadísticos en modelo oficial.

10. Estudio económico, que abarcará los siguientes puntos: Coste y aprovechamiento del solar. -Superficies edificada y útil. -Análisis de costes-Costes por unidad de superficie. - Financiación. -Rentabilidad, con expresión, en su caso, del coste de mantenimiento de los servicios, etc.

Ordenanza 3.^a Proyectos de urbanización

De conformidad con lo previsto en el artículo 79 del Reglamento, los proyectos de viviendas vendrán acompañados del correspondiente proyecto de urbanización si fuera necesario.

Los proyectos de urbanización comprenderán los apartados siguientes: Movimiento de tierras, abastecimiento de aguas, red de desagüe, alumbrado público, pavimentaciones y zonas verdes. Estos proyectos constarán de Memoria, planos, presupuesto, con estado de mediciones suficientemente detallado para justificar clase y cuantía de los materiales que se van a emplear, pliego de condiciones facultativas y económicas y ordenanzas de uso.

Ordenanza 4.^a Presentación de documentos.

La documentación que acompaña a las solicitudes iniciales se presentará por duplicado.

La correspondiente a los proyectos anteriormente reseñados, que se acompaña a las solicitudes de calificación provisional se presentará por triplicado, doblada a tamaño UNE A-4 y encarpetada, devolviéndose al interesado uno de los ejemplares con el sello y la fecha de la aprobación por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Ordenanza 5.^a Aptitud de los terrenos en el medio urbano

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1º. Los que no tengan resuelta la dotación fundamental de los servicios urbanísticos, salvo que el promotor, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento, se comprometa a incluirlos en el proyecto e instalarlos antes de solicitar la calificación definitiva. Cuando se trate de proyectos que se ejecuten por fases, los promotores se atenderán a lo dispuesto en el apartado i) del artículo 79 del Reglamento.

2º. Los que no cumplan las distancias mínimas exigidas por el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas IR. 1961, 1736, 1923, R. 1962, 418 y Apéndice 1951-66, 7759) o las Ordenanzas municipales en cuanto se refiere a este punto.

3º. Los que, sumado a su valor el total del Importe del presupuesto de las obras de urbanización, excedan de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Cuando se proyecten grupos no inferiores a 500 viviendas y las obras de urbanización del conjunto guarden la debida proporción con las edificaciones proyectadas, este coeficiente podrá ascender al 0,4. Si se justificase la necesidad de admitir como valor de los terrenos y obras de urbanización cantidad que sobrepase los límites establecidos en los párrafos anteriores, podrá aceptarse por el Ministro de la Vivienda, quien en este caso, a propuesta del Instituto Nacional de la Vivienda, resolverá también sobre la forma en que ha de financiarse el exceso de valor.

Ordenanza 6.^a Aptitud de los terrenos en el medio rural

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los siguientes:

1º. Los que no tengan saneamiento natural para las aguas pluviales.

2º. Los que disten menos de 100 metros de estercoleros comunales o menos de 250 metros de las estaciones de transformación de basuras, sea cual fuere su sistema, sin perjuicio

de lo dispuesto en el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres o Peligrosas y en las Ordenanzas municipales.

3º. Los que carezcan de la posibilidad de dotación de agua potable suficiente.

4º. Los inmediatos a dunas o muédanos movedizos.

5º. Las vías pecuarias.

Ordenanza 7.^a Terrenos situados en zonas de interés histórico-artístico o arqueológico.

No son terrenos aptos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial los que estén situados sobre yacimientos arqueológicos declarados de interés.

Cuando se promuevan proyectos de viviendas en zonas declaradas de interés histórico artístico será necesario para obtener la calificación provisional que el proyecto correspondiente esté aprobado por las autoridades competentes.

Ordenanza. 8.^a Valoración de los terrenos.

Cuando fuera preciso acreditar, a petición de la Administración, el valor de los terrenos, el promotor lo justificará por cualquiera de los procedimientos siguientes:

- 1º. Por la exhibición del documento público de compraventa, siempre que éste tenga más de dos años fecha y menos de cinco.
- 2º. Por el mismo procedimiento, cuando sea más antiguo, incrementado en un tanto por ciento equivalente al índice de coste de vida, según el Instituto Nacional de Estadística.
- 3º. Por el precio de adquisición, en caso de que el cedente sea entidad de carácter público.
- 4º. Por la valoración estimativa razonada, de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956 (R. 773, 867 y Apéndice 1951-66, 14217) y disposiciones complementarias.

Ordenanza 9.ª. Composición, programas y habitaciones de las viviendas:

La vivienda familiar constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro.

(Igual que la vivienda de la ley 5/95, el apartamento no cumpliría).

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo e inodoro.

Vivienda de	Superficie útil mínima (m2)	Superficie útil máxima (m2)
Un dormitorio	40	70
Dos dormitorios	50	70
Tres dormitorios	60	90
Cuatro dormitorios	70	90

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.”

Ordenanza 10. Dependencias artesanas y agrarias.

El taller familiar artesano podrá componerse en la misma planta de la vivienda, siempre que la actividad que se desarrolle no sea ruidosa, incómoda ni peligrosa, de acuerdo con los reglamentos vigentes.

La vivienda rural dispondrá de accesos distintos para las bestias y las personas y estarán separadas de aquélla las dependencias destinadas a cochiqueras, gallineros, conejeras, estercoleros y otros usos análogos.

En los presupuestos se separará siempre la parte correspondiente a viviendas de las otras dependencias, cuyo presupuesto de ejecución material, de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 7 del Reglamento, no deberá exceder de la mitad del importe del mismo presupuesto de la vivienda ni el coste del metro cuadrado construido excederá del aplicable a la vivienda.

Ordenanza 11. Altura de la edificación.

En la construcción de viviendas acogidas a los beneficios de la Ley de Viviendas de Protección Oficial regirán las Ordenanzas municipales, y si estas no existieran, se aplicarán los siguientes preceptos:

- 1.º En calle con anchura de cinco o seis metros, se construirán casas de una sola planta.
- 2.º En calles de seis a ocho metros de ancho, casas de dos plantas.
- 3.º En calles con anchos superiores a ocho metros, casas de altura igual al ancho de la calle.
- 4.º Las Comisiones Provinciales de Urbanismo deberán fijar los criterios que han de imperar cuando existan dudas en la aplicación de los preceptos anteriores, evitando los abusos que al amparo de Ordenanzas municipales incompletas se pretendan realizar.
- 5.º Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabados serán:

	Mínima		Máxima	
	Planta baja – Metros	Otras plantas – Metros	Planta baja – Metros	Otras plantas – Metros
Medio rural	2,50	2,40	3,00	2,80
Medio urbano	2,80	2,40 _*	3,60	3,00

Las viviendas situadas en planta baja podrán tener una altura libre igual a las de las situadas en las plantas superiores, elevando, como mínimo el nivel de su pavimento 30 centímetros con respecto al pavimento del portal.

En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo, la **altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros**; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase como máximo, el 30 por 100 de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

(Modificada por el TR Ley suelo 76: Mientras no exista Plan o Norma urbanística que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de sus dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos. En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en el número uno del artículo ochenta y seis.)

Ordenanza 12. Ascensor.

La altura máxima permitida para **viviendas sin ascensor será de 10,75 metros**. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

Ley 5/95: ascensor desde cuatro plantas o $h > 10,75$ m hasta la última habitable
CTE DBSUA también lo regula.

Esta altura, de acuerdo con las alturas mínimas libres de planta que fijan estas Ordenanzas, permite la construcción de planta baja y tres plantas más, o soluciones de porche, con altura mínima de 2,20 metros, liberando el suelo de edificación (salvo portales y arranque de ascensores), y cuatro plantas normales de viviendas.

Como excepción, en viviendas del segundo grupo, tercera categoría, se autoriza la altura de **11,30 metros**, medida en la misma forma que la anterior; esta altura permite la construcción de planta baja y cuatro plantas más.

Ordenanza 13. Dimensiones de los patios.

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen, sin perjuicio de que se cumplan las Ordenanzas Municipales de aplicación, cuando éstas superen a aquéllas.

En los **patios interiores**, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m^2 para la superficie.
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para las luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas

Quedan exentas de las exigencias de la ordenanza 13^a las viviendas que se construyan sobre solares entre muros medianeros o colindantes, en núcleos urbanos consolidados con Ordenanzas Municipales de Edificación en manzana cerrada, específicamente definidas como tales por la normativa municipal o con características propias de éstas: anillos cerrados de edificación, obligada alineación de las fachadas en la definición de las calles.

Los **patios abiertos a fachada** cumplirán las siguientes condiciones: La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de tres metros.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Ordenanza 14. Chimeneas de ventilación.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que estén autorizados por las Ordenanzas municipales de construcción y reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales, de 150 centímetros cuadrados.
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1 : 1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.
- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos, igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.
- j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea
- m) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.
- n) Para que estos sistemas de ventilación puedan ser empleados en las Viviendas de Protección Oficial, los fabricantes tienen que solicitar de la E. X. C. O. los oportunos ensayos y la expedición de un certificado en el que conste el signo positivo de éstos y que el material ensayado cumple con las presentes normas.

Ordenanza 15. Orientaciones.

Salvo casos especiales, debidamente justificados, se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el Sur o hacia la más favorable de la localidad y de los terrenos de que se trate; el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del Sur y del Este.

Ordenanza 16. Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos **de iluminación** de todas las habitaciones de las viviendas **no será inferior a un décimo de la superficie de su planta**

La superficie **real** de **ventilación** podrá reducirse hasta **un tercio de la de iluminación**. En zonas de clima cálido se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etcétera.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiera.

Ordenanza 17. Superficies mínimas de las habitaciones.

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E + C + K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m2)	E+C+K (m2)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m².

Los pasillos tendrán una anchura no menor de **0,85 m. (90cm Orden 15/10/91)**

Ordenanza 18. Retretes y aseos.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 metros.

El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

Ordenanza 19. Escaleras.

- Altura máxima de tabicas: 19 centímetros
- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros.
- Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 centímetros.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

CTE min 13 cm, max 18,5 cm, si no hay ascensor 17.5
(CTE 28 cm, O 15/10/91 27 cm)

(CTE salvar altura máxima 3.20 m, O 15/10/91: 16)

CTE huella 28 cm a 50 cm borde interior, y 44 cm en borde ext, cumplir relación h/t en toda la longitud

Ordenanza 19. Escaleras (cont.)

- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas, será de 25 centímetros.
- En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. CTE: escaleras de uso restringido: mesetas partidas 45°
- Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.
- Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. CTE 0,90 y 1,10 m
- Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos: Aquella que deje libre, horizontalmente una dimensión de 12 centímetros. CTE 10 cm

Ordenanza 19. Escaleras (cont.)

- En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 centímetros cuadrados.
- En edificios de hasta cuatro plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permiten escaleras con ventilación e **iluminación cenital** por medio de lucernarios, que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

(Orden 44 1/3 y ojo 0.80 m//CTE SI no permite sustituir la ventilación por la iluminación cenital).

Ordenanza 20. Disposición de las edificaciones.

La disposición de las edificaciones se ajustará a las normas urbanísticas provinciales y comarcales, si las hubiere, a las condiciones establecidas en los planes generales y parciales de Ordenación urbana que las afecten y a las Ordenanzas municipales de la edificación de cada localidad.

Ordenanza 21. Utilización de terrenos.

En defecto de los planes y reglamentos señalados en la ordenanza anterior, y cuando fuese necesario redactar un avance de planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

El número medio de viviendas por hectárea no será superior a ochenta. En esta superficie se computará la destinada a viales, espacios libres, zonas verdes y edificación complementaria.

La separación entre bloques paralelos no será nunca menor que la altura de su edificación.

Ordenanza 22. Servicios comunitarios.

La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a núcleo de viviendas importante obligará a prever todos los servicios comunitarios propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son: religiosos, culturales, comerciales, sanitarios, asistenciales, administrativos, políticos, recreativos y de relación y varios, como garajes, estaciones de servicio, aparcamiento - de vehículos, talleres artesanos, paradas de medios de transporte, etc.

Los programas de estos servicios se estimarán en relación con las necesidades de los nuevos núcleos, con las previsibles en el futuro y con los disponibles de los núcleos vecinos existentes. En el caso en que el programa de construcción de viviendas no comprenda todos los servicios citados, se procederá a la previsión y reserva de los terrenos necesarios.

Ordenanza 23. Dimensiones de las calles.

Las calles cumplirán las Ordenanzas municipales, y allí donde no las hubiese, los siguientes mínimos:

Calle de dos circulaciones, 9 metros, de los que 6 serán de calzada y dos aceras de 1,50 metros.

Para tres y más circulaciones se considerará cada una de ellas de 3 metros y se agregará a cada lado de la calzada 1,50 metros de acera.

Los senderos de peatones tendrán un ancho mínimo de 3 metros, de los que 1,10 metros serán pavimentados. Si la separación de bloques da lugar a perfiles transversales mayores que los necesarios para la circulación, se ampliarán las aceras, disponiendo espacios para arbolado o jardinería.

Ordenanza 24. Pavimentación, arbolado alumbrado y canalizaciones

Las pavimentaciones admitidas son: macadam con riego profundo, continuos de hormigón blindado, asfalto sobre firme de hormigón, adoquinado con piedras naturales sentadas en el firme de hormigón, enlosado de igual procedimiento, adoquinado de bloques aglomerados asfálticos y hormigón asfáltico.

Los bordillos serán de piedras naturales o de hormigón de 350 kilogramos.

Las pavimentaciones admitidas en aceras urbanas son: enlosado de piedras naturales o artificiales, embaldosado con baldosas hidráulicas o cerámicas, continuos de asfalto. Cualquier otro sistema ha de ser autorizado por el Instituto Nacional de la Vivienda.

En las aceras que por su pendiente hayan de ser peldañeadas, el peldaño irá formado por piedras naturales. Nunca tendrán altura superior a 14 centímetros ni huella menor de 0,40 metros.

Salvo lo que establezcan expresamente las ordenanzas municipales, los imbornales en los bordillos o los sumideros en los arroyos irán provistos de cámara o cuba guarda-arenas, de sifón y tapa de registro.

Se arbolarán todas las calles que por su anchura lo consientan con especies aptas al clima. A los árboles se les dotará de un alcorque que sea el apropiado y como mínimo de 75 centímetros de diámetro.

El alumbrado público estará previsto en el proyecto. Todas las canalizaciones serán revisables y de fácil reparación. Cumplirá lo establecido en Ordenanzas municipales y en los Reglamentos en vigor del Ministerio de Industria.

Ordenanza 25. Normas constructivas

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo que proporcionan los dichos 12 centímetros de ladrillo macizo. (Nota: este apartado fue derogado por la NBE-CA-81).

- A) Cimientos.** Se admiten todos los sistemas de cimentación.
- B) Muros.** Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.
- C) Forjados.** Se autoriza cualquier clase de forjado, salvo los de madera, que se permiten en zonas rurales y previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.
- D) Cubiertas.** En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones fijadas en la ordenanza 32 y se asegure una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a este extremo. Las armaduras de madera sólo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Ordenanza 26. Instalaciones mínimas.

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

Ordenanza 27. Programa mínimo sanitario.

En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado, a excepción de la piedra artificial, y un lavadero.

Ordenanza 28. Saneamiento.

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico. Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme

Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción

Ordenanza 29. Saneamiento de aguas pluviales. Medio urbano.

Las bajantes serán de cinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior, o de plástico autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas filtrantes y cámaras de arena.

Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior, en cuyo caso se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de dos metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro, y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

Ordenanza 30. Saneamiento de aguas pluviales. Medio rural.

Las aguas pluviales pueden recogerse en bajantes que vayan a cualquier desagüe o despedirse por gárgolas o dejar la natural caída de los goterones del tejado.

En este último caso, el alero no volará menos de 40 centímetros en casas de una planta y 60 en casas de dos plantas.

Todo el perímetro de la casa estará protegido por una acera impermeable de 0,60 metros de anchura mínima, en caso de recoger las aguas en bajantes, y no menor de 1,10 metros, en caso de verter libremente el agua por los canales de la teja.

Esta acera tendrá una pendiente mínima de un 2 por 100

Ordenanza 31. Fosas sépticas.

Las fosas sépticas se calcularán de manera que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de tres días completos en el proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si 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 (que puede ser único para toda la barriada, aunque las fosas sean varias) estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos y matas de follaje perenne: romero, mirto, laurel, etcétera.

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 metros

Ordenanza 32. Aislamiento térmico

Se dividirá España en dos zonas. La primera agrupará las regiones que comprenden la isoterma de más de 30 grados o que están por debajo de la de menos cinco grados, agrupando la segunda zona las restantes regiones.

En la primera zona los muros tendrán una conductibilidad inferior al 1,2; las, cubiertas, cuando no comprendan locales de habitación, una conductibilidad inferior a 1,6 y en caso de ser cubiertas planas, inferior a 1,2.

En la segunda zona, los aislamientos de muros y cubiertas serán, respectivamente, los que garanticen conductibilidades máximas de 1,6 y 1,8.

En las viviendas de planta baja será obligatoria la colocación de un forjado separado del terreno un mínimo de treinta centímetros.

Ordenanza 33. Instalaciones y dependencias especiales.

Se consideran instalaciones especiales, de acuerdo con la definición del apartado e) del artículo 5.º del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, las siguientes:

- a) Aparatos elevadores: Ascensores, montacargas y Otros que autorice el Instituto Nacional de la Vivienda.
- b) Instalación de calefacción, individual o colectiva, por cualquiera de los sistemas en uso, dispuesta para su inmediata utilización sin necesidad de complemento alguno.
- c) Instalación de agua caliente centralizada. Solamente el foco productor de calor y sus accesorios y las conducciones generales hasta la acometida a cada vivienda.
- d) Antena colectiva de televisión y frecuencia modulada, incluidas conducciones y tomas.
- e) Vivienda del portero. Las características de esta vivienda serán como mínimo las exigidas para las viviendas tipo del grupo II, tercera categoría, considerándose como elemento común de la casa.
- f) Cualquiera otra instalación que se dote a las viviendas por voluntad del promotor o por imperativo de las Ordenanzas Municipales o Reglamentaciones vigentes, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, según las características de aquélla y teniendo en cuenta el carácter social de las viviendas.

En el presupuesto general de las instalaciones a que se refieren los apartados a), b), c), d) y f) no se considerarán las obras de edificación necesarias para la habilitación de los locales destinados a maquinaria, poleas, foso y cierre del recinto de aparatos elevadores, cuartos de calderas, carboneras y locales para alojar depósitos de combustible y ayudas de albañilería.

Estos locales no susceptibles de aprovechamiento individualizado, se considerarán, de acuerdo con el artículo 109 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, como dependencias comunes del edificio.

El presupuesto de ejecución material a que se refiere el apartado e), vivienda del portero, se obtendrá multiplicando la superficie útil de la misma por el módulo tipo afectado por el coeficiente 1,15, y su importe se desglosará del presupuesto general de ejecución material de la edificación.

Ordenanza 33. Instalaciones y dependencias especiales. (cont.)

El valor máximo que corresponderá a la ejecución material de cada una de las instalaciones enumeradas anteriormente no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar el presupuesto de ejecución material de la edificación por los coeficientes siguientes:

- a) Aparatos elevadores 0,10
- b) Instalación de calefacción 0,10
- c) Instalación de agua caliente 0,05
- d) Antena colectiva de televisión 1,01
- e) Vivienda de portero 0,04.

Cuando el promotor solicite alguna instalación especial de las no enumeradas en los apartados anteriores, el Instituto Nacional de la Vivienda, al autorizar su inclusión, fijará el coeficiente que le corresponda.

El valor máximo del presupuesto de ejecución material de las instalaciones especiales no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar por el coeficiente 0,3 el presupuesto de ejecución material de la edificación.

Con el fin de garantizar la calidad de las instalaciones especiales y establecer los presupuestos admisibles para cada una. Únicamente podrán incluirse en los proyectos de Viviendas de Protección Oficial aquellas cuyas características técnicas hayan sido previamente aprobadas por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción y sus precios por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Ordenanza 34. Garajes

- 1. Definición.** Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.
- 2. Situación.** Los garajes pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios destinados a vivienda y de los edificios independientes destinados a locales comerciales, contruidos de conformidad con lo previsto en el artículo 7, A), párrafo segundo del Decreto 2114/1968, de 24 de julio: en parcelas interiores y en los patios de manzana.
- 3. Superficies.** La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacénillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.). La superficie útil máxima permitida será la de 30 metros cuadrados por vehículo.
- 4. Dimensiones mínimas.** La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza, ni al número de viviendas de que conste el edificio, cuando aquellos estén vinculados a las viviendas.

Ordenanza 34. Garajes (cont.)

5. Accesos. Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente: En calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros. Calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

En los garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por 100, y las rampas con vuelta o giro, el 12 por 100; su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de seis metros.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

En los garajes con capacidad superior a 100 coches se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por medio de una escalera, ésta cumplimentará lo dispuesto en la Ordenanza 19 I.N.V. para las viviendas colectivas, excepto en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa de escalera.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

Ordenanza 34. Garajes (cont.)

6. Ventilación e iluminación. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo, de 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas vigente (R. 1973, 1842).

Ordenanza 34. Garajes (cont.)

7. Protección contra el fuego. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación en la parte destinada a garaje deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección especial para este fin.

Los paramentos del garaje (paredes y forjados) serán también resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales de uso diferente.

Se instalarán aparatos de extinción de incendios de forma que correspondan cuatro, como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Estarán exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá, al menos, dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso, y estarán provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.

Se instalará en cada 50 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina.

Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

Los garajes de más de 2.000 metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra incendios de la localidad.

En los garajes-aparcamiento de más de 6.000 metros cuadrados se exigirá la instalación de una red automática de dispositivos para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.

Ordenanza 34. Garajes (cont.)

8. Planos. En los planos que deben figurar entre los del proyecto deberán estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento o situación de los vehículos, así como los pasillos y rampas de acceso, indicándose el sentido de la circulación cuando fuere necesario. También se señalará la situación de las chimeneas y patios de ventilación.

En un recuadro aparte figurará la superficie útil total. Estas mismas señalizaciones serán las que se realicen cuando la obra esté ultimada.

9. Garajes en viviendas unifamiliares. En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- a) La superficie útil mínima se fija en 14 m².
- b) Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 metros y de 4,80 metros en anchura y longitud, respectivamente.
- c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese será de 2,70 metros.
- d) La espera o meseta de rampa será, como mínimo, de 2,70 metros por 3,50 metros, con una pendiente máxima del 6 por 100.
- e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- f) Deberá disponer de desagüe a pozo filtrante o a la red.

10. Trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquéllas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio -portales, galerías, etc.-. En el caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 metros del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será, como máximo el 15 por 100 de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

NORMAS TÉCNICAS DE CALIDAD DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

Tema 1.11

Servicios Técnicos COAMU: Pedro Antonio Díaz Guirado Dr. Arquitecto

Orden de 24 de noviembre de 1976 por la que se aprueban las **Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales** (BOE nº 296, de 10 de diciembre de 1976), modificada por la **Orden de 17 de mayo de 1977** por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales (BOE nº 141, de 14 de junio de 1977).

[ORDEN 24/11/1976 https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1976/296/R24605-25152.pdf](https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1976/296/R24605-25152.pdf)

[ORDEN 17/5/1977 https://www.boe.es/boe/dias/1977/06/14/pdfs/A13305-13329.pdf](https://www.boe.es/boe/dias/1977/06/14/pdfs/A13305-13329.pdf)



Normas Técnicas de la
Vivienda Social



1

VS

1976

1. El diseño de la vivienda

El diseño de la vivienda ha de hacer posible el desarrollo equilibrado y completo de toda una serie de necesidades y de deseos, de índole diversa, que el hombre tiene:

- fisiológicas
- psicológicas
- sociológicas
- económicas, etc.

El diseño de la vivienda debe, pues, tener presente las necesidades y los deseos humanos de la familia, considerada tanto como grupo sociológico como conjunto de individualidades.

2. La calidad de la vivienda

La calidad de la vivienda considerada de una forma integral, es un concepto complejo en el que se incluyen factores objetivos y factores subjetivos.

Los primeros, en cierta manera, son definibles y pueden llegar a expresarse por valores determinados y a establecerse mediante requisitos ponderables. Los segundos sólo pueden expresarse a nivel de indicaciones o tendencias, y por ser muy difícilmente cuantificables, se escapan de un proceso normativo.

Por ello, la calidad de la vivienda sólo puede definirse y evaluarse por los niveles relativos que alcanza. Entendiendo por nivel de calidad el grado de satisfacción que la vivienda proporciona al grupo familiar que la habita.

3. El diseño y la calidad de la Vivienda Social

Para la Vivienda Social se pretende conseguir con suficiente garantía el nivel de satisfacción normal que resulta de un proyecto y una construcción, realizados ambos a partir de lo que establecen las Normas Técnicas de Diseño y Calidad; cuyo cumplimiento se inicia por una promoción cualificada y solvente, con la elaboración de un proyecto definido con documentación técnica completa y sigue con una construcción experta y responsable, bajo una dirección de obra correcta y un control asiduo y preciso de la ejecución de aquélla.

Las distintas actuaciones implicadas en este proceso, tanto la del promotor como la del arquitecto autor del proyecto y, o, director de obra, así como la del constructor que ejecuta y la del aparejador o arquitecto técnico que inspecciona y controla, son responsables, dentro de sus competencias, del cumplimiento de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, con el fin de alcanzar el nivel de satisfacción normal para los usuarios de las Viviendas Sociales.

10 diciembre 1976

24605

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

25043

ORDEN de 24 de noviembre de 1976 por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales.

14 junio 1977

13305

obtener el
siguiendo

ascenso-
dores, de
conservar
una Em-
tado I de

MINISTERIO DE LA VIVIENDA

13821

ORDEN de 17 de mayo de 1977 por la que se revisan determinadas Normas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

Destacamos:

“1. El diseño de la vivienda

El diseño de la vivienda ha de hacer posible el desarrollo equilibrado y completo de una serie de necesidades y de deseos, de índole diversa, que el hombre tiene: fisiológicas, psicológicas, sociológicas, económicas, etc. El diseño de la vivienda debe, pues, tener presente las necesidades y los deseos humanos de la familia, considerada tanto como grupo sociológico como conjunto de individualidades.

2. La calidad de la vivienda

*La calidad de la vivienda considerada de una forma integral es un concepto complejo en el que se incluyen **factores objetivos y factores subjetivos**. Los primeros, en cierta manera, son definibles y pueden llegar a expresarse por valores determinados y a establecerse mediante requisitos ponderables. Los segundos sólo pueden expresarse a nivel de indicadores o tendencias, y por ser muy difícilmente cuantificables, se escapan de un proceso normativo.*

Por ello, la calidad de la vivienda sólo puede definirse y evaluarse por los niveles relativos que alcanza. Entendiendo por nivel de calidad el grado de satisfacción que la vivienda proporciona al grupo familiar que la habita.

Destacamos:

3. El diseño y la calidad de la Vivienda Social

Para la Vivienda social se pretende conseguir con suficiente garantía el nivel de satisfacción normal que resulta de un proyecto y una construcción, realizados ambos a partir de lo que establecen las Normas Técnicas de Diseño y Calidad; cuyo cumplimiento se inicia por una promoción cualificada y solvente, con la elaboración de un proyecto definido con documentación técnica completa y responsable, bajo una dirección de obra correcta y un control asiduo y preciso de la ejecución de aquélla. Las distintas actuaciones implicadas en este proceso, tanto la del promotor como la del arquitecto autor del proyecto y, o, director de obra, así como la del constructor que ejecuta y la del aparejador o arquitecto técnico que inspecciona y controla, son responsables, dentro de sus competencias, del cumplimiento de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, con el fin de alcanzar el nivel de satisfacción normal para los usuarios de las Viviendas Sociales.”

Requisitos de las viviendas según **NTD**:

Superficie útil mínima

Se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios.

Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como las terrazas, los balcones, los tendederos etc.

La Vivienda Social tendrá, como mínimo, una superficie útil o habitable, tal que a cada persona del programa familiar le correspondan **18 m²** en el caso de *programa de dos personas* y **10 m²** a *cada persona que exceda de dos*, en programas familiares más amplios.

Requisitos de las viviendas según NTD:
Superficie útil mínima

3.1.3. Superficies y volúmenes útiles globales

Las superficies y volúmenes útiles globales de las Viviendas Sociales están en función de su programa familiar y no serán inferiores a los que figuran en el siguiente cuadro.

Número de personas del programa familiar	2	3	4	5	6	7	8	n
Superficie útil en m²	36	46	56	66	76	86	96	16+10n
Volumen útil en m³	86	110	134	158	182	206	230	38+24n

De estas superficies globales, siempre que se cumplan en su totalidad los programas funcionales mínimos, las superficies mínimas y las dimensiones críticas que exigen estas Normas Técnicas de Diseño, podrá detrarse hasta un 5%, y su correspondiente volumen, para destinarlo a espacios exteriores que adquieren el carácter de útiles, **cuya superficie será como mínimo el doble de la detrada.**

La distribución porcentual, dentro de una promoción de Viviendas Sociales, de los diversos programas familiares, queda al criterio del promotor, con las siguientes limitaciones.

Número de personas del programa familiar	Porcentaje máximo del total de Viviendas Sociales de la promoción
2	≤ 4%
8 ó más	≤ 6%

El porcentaje del 4% señalado para las viviendas de dos personas, sólo podrá superarse cuando razones de composición del edificio así lo justifiquen para aprovechar condicionamientos particulares de diseño de plantas bajas, plantas de ático o de cubierta.

3.1.4. Programas funcionales mínimos y superficies parciales mínimas

Para cada programa familiar, de 2 a 8 componentes, se señalan en el siguiente cuadro, los programas funcionales mínimos, así como las superficies útiles parciales mínimas de las zonas en las que pueden agruparse los espacios de diferente uso de la vivienda.

Espacios agrupados por zonas		Número de personas del programa familiar						
		2	3	4	5	6	7	8
Espacios de uso en común:								
Estancia	E	E	E	E	E	E	E	
Comedor	C	C	C	C	C	C	C	
Cocina	K	K	K	K	K	K	K	
Superficie mínima de zona en m²		18	20	24	26	28	30	32
Espacios de uso privado:								
Dormitorio								
doble conyugal	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	D _{2c}	
doble	D ₂	—	D ₁	D ₂ *	D ₂	D ₂	D ₂	
individual	D ₁	—	—	D ₁	D ₂ *	D ₂	D ₂	
(Excluido armarios roperos empotrados)		—	—	—	—	D ₁	D ₂ *	
Cuarto de aseo	A	A	A	A	A	A	A	
Cuarto de aseo adicional	A _a	—	—	—	(A _a)	A _a	A _a	
Superficie mínima de zona en m²		13	* 19	22	29	31[33]	40	45
Espacios complementarios:								
Vestibulo	V	(V)	(V)	V	V	V	V	
Distribuidor	D	(D)	D	D	D	D	D	
Almacenamiento general	AG	AG	AG	AG	AG	AG	AG	
Armario ropero	R	R	R	R	R	R	R	
Superficie mínima de zona en m²		No se fija						
Espacios exteriores que adquieren carácter de útiles de acuerdo con 3.1.3.								
Tendedero	T	(T)	(T)	T	T	T	T	
Terrazas, solanas	T _s	(T _s)	(T _s)	(T _s)	(T _s)	(T _s)	(T _s)	
Miradores y galerías acristaladas	M	(M)	(M)	(M)	(M)	(M)	(M)	

- () Opcional
| | Superficies mínimas en el caso de incluir los espacios opcionales
• Puede sustituirse por dos D₁

Requisitos de las viviendas según NTD:

Volumen útil mínimo.

Se define como volumen útil, o habitable, el producto de la superficie útil o habitable por la altura libre de la vivienda.

A efectos del cómputo de la superficie útil de una Vivienda Social, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre sea menor de *1,50 m*, aunque dicha superficie si lo será a efectos del cómputo del volumen útil. La Vivienda Social tendrá, *como mínimo*, un volumen útil, tal que a cada persona del programa familiar le correspondan *43 m³ en el caso de programa de dos personas y 24 m³ a cada persona que exceda de dos*, en programas familiares más amplios.

Definen así mismo, los programas funcionales mínimos y las superficies parciales mínimas de las estancias en función del número de miembros de la familia. La compartimentación de espacios es libre, pero los dormitorios y los cuartos de aseo deben ser siempre recintos independientes.

Fija la **altura libre** mínima 2,5 m, con zonas puntuales de 2,20 m. Superficie no computable si altura inferior a 1,5 m. Ancho mínimo de hojas de puertas de paso 72,5 cm, de aseo 62,5 cm, de entrada 82,5, y una serie de superficies y anchos mínimos de las distintas estancias de la vivienda (ver gráficos anexo Orden)

Requisitos de las viviendas según NTD:

Condiciones visuales. Los espacios destinados a estancia, cocina y dormitorio, tendrán huecos para Iluminación natural, practicables y de superficie transparente. La superficie de los huecos de iluminación será al menos el 8% de la superficie en planta, de los recintos correspondientes, ponderándose en cada caso las condiciones locales de iluminación natural y de soleamiento.

Se conseguirá el oscurecimiento de los dormitorios y estancias disponiendo para ello los sistemas adecuados para este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por parte del usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan para éste fin.

Condiciones higiénicas. No se *permitirán viviendas situadas en planta de sótano o semisótano.*

(Distinto a la Orden 29/2/1944 que si lo permitía)

Los espacios de uso común de la vivienda: E, E +e, E +e +K, abrirán sobre el espacio exterior, considerándose, como espacio exterior el definido por el planeamiento urbanístico. bien sean: calles, plazas, zonas abiertas, patios de manzana.

La vivienda tendrá una capacidad de *renovación de aire*, por conducto, de *un volumen por hora*, sin necesidad de abrir ventanas, independientemente las *ventanas serán practicables* en 1/3 de su superficie como mínimo. Se consideran exigibles soluciones de diseño arquitectónico que den *posibilidad de ventilación cruzada* de la vivienda.

Requisitos de las viviendas según NTD:

Sólo se admitirán excepciones cuando la renovación de aire se estimule mediante la introducción de mecanismos de ventilación forzada estática o dinámica.

Los humos procedentes de combustión tendrán evacuación directa al exterior.

La vivienda tendrá *un conducto de ventilación en la cocina* cuya capacidad de renovación de aire se computará a los efectos de la renovación de aire general de la vivienda.

Condiciones higrotérmicas. *La temperatura ambiente en el interior* de los recintos de la vivienda, en el periodo invernal, será igual o superior a + 18° C, medidos en el centro del recinto a 1,50 m de altura.

Establece zonas geográficas para determinar las soluciones constructivas adecuadas para conseguir esta temperatura, exceptuando la zonas W en donde no se registren temperaturas inferiores a 1 ° C más de cinco días al año.

Para conseguir estas condiciones higrotérmicas se han de instalar sistemas de calefacción fijos, individuales o centralizados.

La temperatura superficial del paramento más frío de un recinto no se diferenciará más de 4°C de la del ambiente. de dicho recinto, excepto en ventanas. La vivienda será estanca a la penetración de agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo.

Dotación de **agua potable**: un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s y o, 10 l/s a 50° C por grifo de agua caliente. Sistema de producción de agua caliente centralizado o individual.

Requisitos de las viviendas según NTD:

Suministro de energía eléctrica: 5.000 W para viviendas 2 a 6 personas, 8.000 W para las de 7 y 8. Establece el número mínimo de circuitos y sus características y los puntos de luz y tomas de corriente. 8.000 W si el sistema de calefacción es eléctrico. Pero no permite calefacción eléctrica en las zonas X, Y, Z, del mapa de las normas, las zonas más frías.

Define un **equipamiento mínimo de las viviendas** según el número de miembros de la unidad familiar, debiendo contar siempre con cocina, horno y fregadero, con lavadero manual para más de 4 personas y previsión de hueco para frigorífico, lavadora y lavavajillas.

Medidas contra la caída. Protección de ventanas y huecos que presupongan peligros de caída, **con antepecho de 0,95 m* de altura o barandilla de 1 m* de altura como mínimo**, para alturas de caída de hasta 25 m y de 1,05 y 1,10 m respectivamente para alturas de caída mayores de 25 m. Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm, para evitar el paso de un niño, ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm, ni elementos que faciliten escalar el antepecho o barandilla. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados, o armados con malla metálica o laminado plástico.

Accesibilidad: espacio delante de la entrada a la vivienda de superficie mínima 1,5 m² y ancho mínimo 0,80 m.

*Ojo más exigente que el CTE en algunos casos

Requisitos de las viviendas según NTD:

Requisitos de los edificios.

Define también un programa funcional mínimo, alturas libres, dimensiones de escaleras y superficies mínimas en el edificio.

Permite pasillos, galerías de paso y escaleras abiertos en zonas W donde no se den menos de 1°C más de cinco días al año.

Define las dotaciones eléctricas de las zonas comunes del edificio.

La protección contra caídas es igual que en la vivienda.

Para protección contra el fuego establece un extintor cada 5 plantas y uno en cada caja de escalera.

Establece unas distancias mínimas en patios cerrados según los usos y ventanas, para garantizar la intimidad de las personas. (Ver Anexo).

Define los **patios abiertos como los entrantes de fachadas** cuya profundidad sea $p > 1,5$ metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso. La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será $p < 1,5 f$, siendo f el frente abierto del patio, que será como mínimo de tres metros y mayor o igual que $1/6$ de la altura del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad tiene que ser menor o igual que $2/3$ de f .

Requisitos de las dotaciones.

Establece también una serie de dotaciones obligatorias de las promociones de viviendas sociales, comercios, guarderías, centros de EGB, aparcamientos y paradas de transporte público. Para promociones de 400 o más viviendas debe hacerse uno o más centro de EGB. Define las dimensiones y otras condiciones de estas dotaciones.