



Propuesta de
Texto Alternativo

Anexo I del DECRETO 117/2006 DE HABITABILIDAD DE CANARIAS



TENERIFE
LA GOMERA
EL HIERRO

EQUIPO DE TRABAJO

El presente texto ha sido elaborado por un equipo de trabajo constituido para tal fin, en el que han tomado parte los siguientes profesionales:

Arquitectos redactores

D. Juan José Alonso González
D. Vicente González Colino
D. Antonio Pérez Hernández
D^a Nuria Santos Sánchez

D^a Raquel Guanche García
Arquitecta y Vocal de Urbanismo,
Vivienda y Turismo del Colegio
Oficial de Arquitectos de
Tenerife, La Gomera y El Hierro.

La Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro, agradece el intenso trabajo y la colaboración desinteresada de todo el equipo de trabajo en la elaboración de este documento.

Propuesta de
Texto Alternativo al
Anexo I del
DECRETO 117/2006 DE HABITABILIDAD
DE CANARIAS

Índice

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	4
LA VIVIENDA.....	12
DEFINICIÓN	13
CONDICIONES GENERALES	13
ESPACIOS PARA LOS USOS BÁSICOS DE LA VIVIENDA	14
Espacio de acceso.....	15
Espacio de estar / ocio	16
Espacio de estar al aire libre	17
Espacio para cocinar.....	18
Espacio para comer	20
Espacio de circulación	22
Espacio para el descanso.....	22
Espacio para el trabajo	24
Espacio para la higiene personal	26
Espacio para el ciclo de la ropa	28
Espacio de almacenaje	29
EL EDIFICIO DE VIVIENDAS	32
DEFINICIÓN	33
CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES	33
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD	34
ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO	35
El acceso	35
Espacios comunes de circulación	36
Espacios comunes de equipamiento y relación	37
Ascensores	38
Accesos a cubierta.....	39

GARAJES	40
Definición	40
Condiciones Generales.....	40
Acceso	40
Plazas de aparcamiento	41
Dimensiones de las plazas de aparcamiento	42
Dimensiones de las rampas	44
Condiciones aplicables a aparcamientos robotizados y Semiautomáticos ..	45
PATIOS	46
Condiciones generales	46
Pacios abiertos y retranqueos	46
Pacios de manzana	47
Pacios cerrados en su perímetro	47
ANEJO DE TÉRMINOS.....	50

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Han pasado ya 16 años de la aprobación del vigente Decreto 117/2006 que regula, de conformidad con la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma tiene en materia de vivienda en virtud del artículo 143 de su Estatuto de Autonomía, las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todas las viviendas en Canarias. Este texto normativo sustituyó al primero, el Decreto 47/1991, que había sido aprobado 15 años antes.

Estos periodos tan prolongados entre una norma y otra no reflejan la velocidad con la que se producen los cambios sociales que afectan a la forma de habitar.

Se entiende que es el momento de abordar y repensar esta materia para introducir en la norma las diferentes preocupaciones y tendencias que se dan en la forma del habitar contemporáneo que ha devenido en una forma amplia, múltiple, variada, e inclusive multicultural, que pretende dar respuestas a los cambios introducidos en la sociedad en relación a las diversas maneras en que se organizan hoy en día las familias y los núcleos de convivencia en torno al hogar.

Este texto, que nace desde el Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro, pretende recoger esas múltiples visiones y ofrecerlo a la sociedad canaria y que sirva de debate de cara a los ajustes más que necesarios en la normativa de habitabilidad.

Entendiendo la vivienda como *la edificación o la parte de ésta, de carácter privativo, destinada al alojamiento permanente de personas y que cuenta con los espacios y servicios suficientes y necesarios para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas*, se procedió a analizar cuáles son las actividades que forman parte de la vida cotidiana de las personas y deben poder realizarse en el interior de la vivienda.

Así, se llega a la conclusión de que las actividades básicas de las personas en su vida cotidiana son las de descansar, de higiene personal, cocinar, comer, estar en compañía y disfrutar del tiempo de ocio, del aire libre, trabajar o estudiar y poder guardar ordenadamente sus pertenencias.

La mayoría de estas actividades se desarrollan o pueden desarrollarse en grupo, pero algunas de ellas las realiza la persona de forma individual y los espacios para desarrollarlas requieren privacidad. Asimismo, hay actividades que pueden perturbar a otras y deben ser aisladas. En consecuencia, los espacios que sirven a estas actividades básicas se dividen en dos tipos, los que no es necesario que sean independientes e incluso pueden integrarse unos con otros y los que requieren ser compartimentados para su correcto funcionamiento.

Se ha reflexionado sobre cuáles son las características imprescindibles que debe tener el espacio edificado y los servicios, suficientes y necesarios, para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas y las conclusiones se exponen en el presente texto.

Para posibilitar la mejor adaptación de la vivienda a todos los modos y maneras de habitarla y que pueda acoger la diversidad de unidades familiares, se ha propuesto una mayor flexibilidad en la conformación de la misma, posibilitando una ampliación de su “uso”.

Se ha considerado la necesidad de contemplar, dentro de este uso variado, la facilidad en la modificación de la vivienda, de sus espacios y ámbitos, en previsión de que con pequeñas intervenciones se pueda dar respuesta a la evolución y el crecimiento de la familia o por cambio de sus necesidades, o inclusive para facilitar su transformación cuando la utilice otra familia o grupo familiar.

En este sentido se ha tenido en cuenta que, en la actualidad, una de las transformaciones y reformas más habituales que se producen en las viviendas es la mejora de su accesibilidad, en unos casos ante una necesidad apremiante y en otros por exigencias de las transformaciones que el ser humano experimenta a lo largo de su vida; y aunque existe normativa específica para viviendas consideradas adaptadas o accesibles, se ha considerado que el objetivo debe ser que todas las viviendas, o al menos una gran mayoría, puedan llegar a serlo con pequeñas modificaciones. Este principio inspirador hay que ligarlo además a los criterios de sostenibilidad de los recursos y de la movilidad sostenible, para posibilitar alargar y moldear la vida útil de un bien que, como es el caso de la vivienda, para el que tantos recursos se disponen, sean públicos o privados.

Se ha tenido en cuenta el principio universal de igualdad entre hombres y mujeres, con el objetivo de favorecer las condiciones de igualdad entre los distintos miembros de la unidad, garantizando, además, la seguridad de su uso para los más desfavorecidos, lo que ha llevado a la toma de decisiones en la regulación de los espacios tanto colectivos como individuales de la vivienda y del edificio.

La reciente situación de confinamiento, que se ha generado ante la pandemia, ha favorecido la reflexión en cuanto a la vinculación de las estancias de la vivienda con el exterior y la necesidad de contar con espacios abiertos lo más cercanos posibles o integrados en la propia vivienda. En este sentido se ha tendido en cuenta la visión del edificio como un conjunto de viviendas y de moradores, de la importancia de contar, y participar colectivamente, con alguien que vive a nuestro lado, que forma parte de nuestro entorno cercano, de nuestra comunidad.

Por este motivo se ha propuesto el favorecer espacios, cerrados o abiertos, donde puede llevarse a cabo esta relación entre habitantes, considerando a la vivienda como ese espacio de desarrollo personal y primer espacio de convivencia colectiva.

En la vivienda se diferenciarán dos tipos de espacios: por un lado, aquellos en los que las actividades se hacen en grupo, “zonas comunes” o espacios colectivos necesarios para el desarrollo social de la unidad, lazos de convivencia, y, por otro lado, espacios “individuales”, donde cada miembro de la unidad pueda desarrollar su actividad sin interferir en la actividad de los otros, pudiendo darse el caso de la mezcla de ambos en el caso de los estudios individuales.

De esta manera, en toda vivienda, unidad residencial, habrá al menos un espacio que pueda dar cabida al conjunto de sus miembros para comer juntos, diferenciado del espacio estar o de ocio. Por otro lado, habrá tantas estancias como miembros se hayan previsto para esa vivienda, sin contar los espacios para el aseo (baños) y para cocinar, si estuviera independiente, de forma que la zona de estar o de comer, pueda ser el “desdoble” de una estancia que sirva de dormitorio doble para poder desarrollar actividades independientes por cada miembro.

Como principales novedades se deben citar:

Para la vivienda se definen las “actividades básicas” que la vivienda debe posibilitar: descansar, asearse, cocinar, comer, almacenar, estar/estar al aire libre y trabajar.

Se ha evitado emplear el término dormitorio pues este espacio compartimentado puede y debe albergar otras actividades compatibles con el descanso. Denominamos habitación al espacio compartimentado que permite el desarrollo de las actividades individuales de descanso, trabajo, estudio....

Se les ha dado importancia a determinados espacios hasta ahora un tanto residuales e incluso inexistentes, como son el de “recibir”, el “estar al aire libre”, el del “trabajo” y se han redimensionado los espacios “para el ciclo de la ropa” y los de “almacenaje”.

Se ha posibilitado una versatilidad en cuanto al modo de ocupación, dando una visión diferente a la actual en cuanto a los cuartos de higiene dentro de dormitorios.

Se ha evitado la rigidez de la vivienda, posibilitando la flexibilidad en el uso, con espacios de la mayor superficie posible, compartimentando lo mínimo e imprescindible.

Se ha considerado oportuno no hablar, no regular, de todas aquellas cuestiones y materias que ya tienen su ordenación específica en una multiplicidad de normas a las que, sin duda, habrá que atender, como puedan ser Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, Protección Contra incendios, Telecomunicaciones, etc., para centrarse específicamente en la habitabilidad de la vivienda, no duplicar regulaciones y evitar diferencias de criterios o de interpretación en la aplicación de la norma. De esta manera se ha pretendido ahondar en la simplificación y racionalización del marco normativo.

No se produce distinción entre la regulación de la vivienda “libre” y la vivienda “protegida”. No parece tener mucho sentido que los estándares mínimos de habitabilidad puedan diferir si la vivienda viene del mundo privado o a través de operación de políticas públicas. Además, ya los respectivos Planes de Vivienda definen las limitaciones superficiales para las viviendas protegidas.

Como no podría ser de otra manera, el texto se debe considerar para su aplicación a las viviendas de nueva construcción, dejando para las existentes la normativa vigente. Las reformas de las actuales, y que produzcan una alteración de sus condiciones iniciales, deberán cumplir con la nueva normativa.

Se excluyen del ámbito de aplicación los edificios protegidos oficialmente por razón de su particular valor arquitectónico o histórico, en la medida en que el cumplimiento de determinadas exigencias de este texto pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, siendo la autoridad que dicta la protección oficial quien determine los elementos inalterables.

El texto se ha organizado con una estructura de dos grandes bloques, el primero relativo a las condiciones de habitabilidad de **la Vivienda** y el segundo dedicado **al Edificio**. Por último, se incorpora el **Anejo de Términos**. Para todos los conceptos que se regulan se ha tendido a mantener una estructura idéntica que se resume en:

1. Definición
2. Condiciones de Dimensiones (Acceso/Volumen)
3. Condiciones de relación



LA VIVIENDA

DEFINICIÓN

Se define vivienda como el edificio o parte de un edificio de carácter privativo, destinado al alojamiento permanente de personas y que cuenta con los espacios y servicios suficientes y necesarios para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas.

Así, la vivienda permitirá el desarrollo de las actividades básicas de descansar, de higiene personal, cocinar, comer, almacenar, estar, disfrutar del aire libre y trabajar.

CONDICIONES GENERALES

1. La vivienda contará con diferentes espacios, de forma que sea posible la realización de las diferentes actividades por parte de cada uno de los habitantes.
2. No se define una superficie mínima de vivienda. Cada vivienda deberá cumplir con las superficies y dimensiones mínimas de cada uno de los espacios para los usos básicos que la componen.
3. Toda vivienda deberá contar con un frente mínimo de 4,00 m. a espacio exterior público (viario o espacio libre público) o patio de manzana.
4. No podrá disponerse en planta sótano o semisótano.
5. Las viviendas deberán tener una orientación apropiada a los efectos de contar con una adecuada eficiencia energética. Sería recomendable que, con el diseño y distribución de las viviendas en el edificio, éstas contarán con iluminación a dos orientaciones opuestas y ventilación cruzada, evitándose en la medida de lo posible, viviendas con una única fachada con orientación norte, noreste o noroeste.
6. El 75% de la superficie interior de la vivienda recibirá iluminación y ventilación natural en primeras o segundas luces.

ESPACIOS PARA LOS USOS BÁSICOS DE LA VIVIENDA

La vivienda será la suma de espacios que permitan realizar las siguientes actividades con el siguiente esquema en función de si estos espacios se consideran comunes, privados o auxiliares:

Espacios comunes para:	Espacios privados para:	Espacios auxiliares para:
- Acceso - Estar/ocio - Estar al aire libre - Cocinar - Comer - Circulación	- Descansar - Trabajar/estudiar - Higiene personal	- Ciclo de la ropa - Almacenaje

Espacio de acceso

1. Espacio en contacto con el exterior o con los espacios comunes del edificio, al que se accede desde la puerta principal de la vivienda, que constituye el espacio de transición entre el exterior e interior, entre lo común y lo privativo.
2. Se accede a este espacio desde la puerta principal de la vivienda que debe tener una anchura mínima de paso de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,00 m. Además, la hoja de la puerta deberá permitir un abatimiento mínimo de 90º, en el caso de puerta abatible. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior, en el caso de puerta opaca.
3. Desde el espacio de recepción o de circulación de la vivienda, se accederá a un aseo o baño de la vivienda, siempre y cuando ésta cuente con más de uno.
4. Ha de contar con un volumen mínimo inscribible de 1,50 m de largo, 1,50 m de ancho y 2,50 m de alto, que puede ser ocupado por mobiliario.
5. Podrá estar compartimentado o integrado en el espacio de estar/ocio y su disposición permitirá una posterior independencia de manera sencilla de dicho espacio, con tabiquería ligera o elementos muebles.
6. La superficie que ocupa se sumará a la superficie del espacio de estar/ocio.
7. El volumen que se exige no se superpondrá con los volúmenes requeridos para otros espacios de la vivienda.
8. Este espacio se dispondrán los siguientes elementos: cuadro eléctrico, registro de telecomunicaciones y el vídeo portero.
9. No es necesario que cuente con iluminación o ventilación natural.

Espacio de estar / ocio

1. Espacio colectivo de la vivienda destinado al reposo, al esparcimiento y al ocio de sus habitantes. En el caso de vivienda-estudio, el espacio de estar constituirá también el espacio de descanso.
2. Se accederá directamente desde el recibidor o desde el espacio de distribución de la vivienda.
3. Tendrá una superficie mínima de 12 m² útiles (para viviendas-estudio o viviendas con una habitación), superficie mínima que se irá incrementando a razón de 2 m² útiles por habitación.
4. Se deberá poder inscribir un volumen de 3,00 m de largo, 3,00 m de ancho y 2,50 m de alto.
5. Puede disponerse compartimentado o abierto a otros espacios comunes de la vivienda (espacio de recepción, de trabajar, de cocinar o de comer).
6. Deberá contar con iluminación y ventilación natural directa, a espacio exterior público o a patio de manzana. Se permiten las segundas luces a través de terrazas y/o espacios de circulación.
7. La superficie de iluminación será como mínimo del 5% de la superficie útil de la estancia. Al menos la mitad de esta superficie será practicable.

Espacio de estar al aire libre

1. Espacio útil abierto al exterior, preferiblemente soleado, situado en fachada a modo de terraza o balcón.
2. Deberá situarse en fachada hacia espacio exterior público o patio de manzana, pudiendo disponerse hacia el interior o el exterior de la alineación. Estará abierto al menos en uno de sus lados. Este espacio podrá estar cubierto o descubierto y será accesible desde al menos uno de los espacios comunes de la vivienda.
3. Las viviendas de dos o más habitaciones contarán con al menos un estar al aire libre, en el que se podrá inscribir un volumen de 2,50 m de largo, 1,50 m de ancho y 2,50 m de alto.
4. Podrá sustituirse por un espacio exterior en las zonas comunes del edificio, con una dimensión mínima de 5 m² útiles por vivienda y un mínimo de 100 m², situado en planta baja o cubierta del edificio y debidamente ajardinado o urbanizado y con acceso desde los espacios comunes del edificio, para el uso y disfrute de la comunidad.

Espacio para cocinar

1. Espacio destinado a alojar el equipamiento propio de preparación de comidas.
2. En el diseño y distribución de la vivienda, se tenderá a localizar el espacio de cocinar integrado o en relación espacial y visual, con el espacio de comer y/o de estar, para permitir la interrelación entre los habitantes de la vivienda. Si formara una estancia independiente deberá tener una superficie útil mínima de 8 m², de manera que en ella pueda incorporarse zona para comer.
3. El diseño de la cocina fomentará el uso de la misma por más de una persona.
4. Puede incorporar elementos de lavado de ropa, útiles de limpieza y almacenamiento de residuos, añadiendo los elementos correspondientes.
5. La longitud mínima de frente de cocina estará en función del número de habitaciones de la vivienda, según la tabla adjunta. El frente de cocina contará con un espacio de movilidad de al menos 1,10 m desde su borde libre.
6. Será necesario que cuente con las tomas eléctricas y de agua precisas para la instalación de todos los elementos previstos.
7. Se precisa iluminación directa. Se permiten las segundas luces a través de terrazas y espacios de circulación, o a través del espacio de comer, estar o lavadero/tendedero, siempre que haya menos de 10 m desde el hueco de iluminación/ventilación hasta el fondo de la cocina. La superficie de iluminación será como mínimo del 5% de la superficie útil de la estancia. Al menos la mitad de esta superficie será practicable.

8. Las viviendas contarán con un equipamiento mínimo de:

- 1 fregadero
- 1 placa de cocción
- 1 espacio para la nevera con un tamaño mínimo de 60 x 60 cm
- 1 superficie de trabajo con un tamaño mínimo de 45 x 60 cm

9. El frente mínimo de cocina irá en función del número de habitaciones de la vivienda:

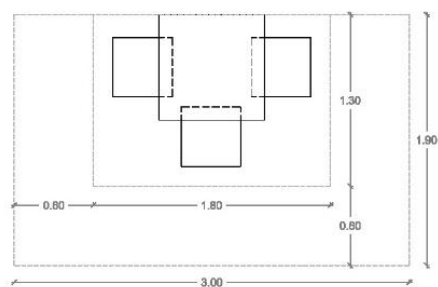
Nº de habitaciones	1 hab.	2 hab.	3 hab.	>3 hab.
Frente mínimo de cocina	3,05 m	3,80 m	4,15 m	4,80 m

Espacio para comer

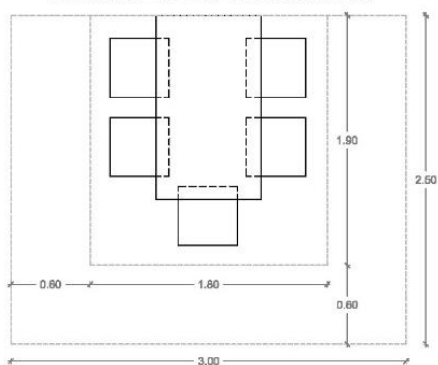
1. Espacio destinado a la acción de comer que posibilitará la incorporación de al menos los elementos necesarios para llevar a cabo dicha acción: mesa y sillas o barra y taburetes.
2. Todas las viviendas contarán con un espacio para comer, que se localizará integrado o en relación directa con el espacio de cocinar, y podrá estar integrado en el espacio de estar/ocio.
3. El espacio reservado para comer contará con un espacio circundante de movilidad de al menos 0,60 m. de ancho, que no puede ser invadido por elementos fijos, pero sí solaparse con otros elementos de circulación adyacentes.
4. Este espacio puede estar compartimentado o no, y en su caso integrado en los espacios comunes de comer o estar/ocio.
5. En el caso de estar integrado en un espacio de comer o de estar, se sumarán sus superficies.
6. Se permiten las segundas luces a través de terrazas y espacios de circulación, o a través del espacio de cocinar, estar o lavadero/tendedero, siempre que haya menos de 10 m desde el hueco de iluminación/ventilación hasta el fondo de la cocina. La superficie de iluminación será como mínimo del 5% de la superficie útil de la estancia. Al menos la mitad de esta superficie será practicable.
7. Las dimensiones mínimas del espacio para comer en función del número de habitaciones se expresan en la siguiente tabla:

	0 – 2 hab.	2 – 4 hab.	> 4 hab.
Espacio para comer	1,80 x 1,30 m	1,90 x 1,80 m	2,50 x 1,80 m
Espacio de movilidad	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Superficie mínima	3,00 x 1,90 m	3,00 x 2,50 m	3,10 x 3,00 m

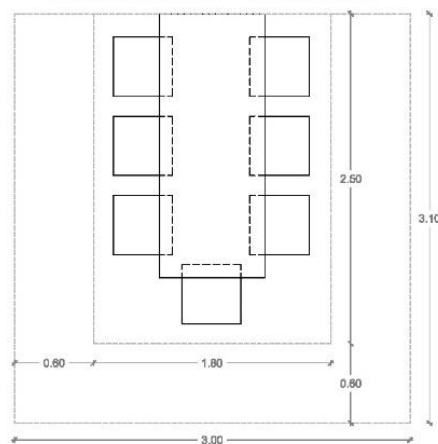
Viviendas de hasta 2 habitaciones



Viviendas de 2 a 4 habitaciones



Viviendas más de 4 habitaciones



Espacio de circulación

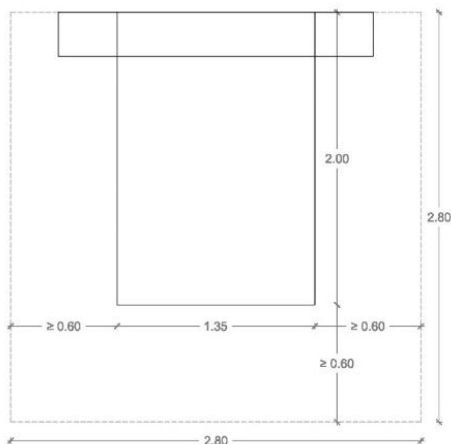
1. Zona de paso que comunica diferentes estancias de en el interior de la vivienda.
2. En vivienda unifamiliar los espacios de circulación que comuniquen las diferentes estancias podrán ser cubiertos o abiertos.
3. La dimensión de los espacios de circulación será al menos de 0,90 m.
4. Se recomienda una dimensión de 1,50 m., de manera que podrá alojar elementos de almacenamiento y permitirá el giro a personas de movilidad reducida para acceder a las estancias que comunica.
5. No es necesario que cuente con iluminación o ventilación natural.

Espacio para el descanso

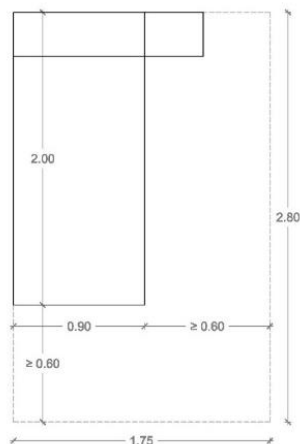
1. Espacio privado de la vivienda que permite preferentemente el descanso y en el que se pueden desarrollar actividades de estudio y trabajo siempre que cuenten con los espacios necesarios para cada función.
2. Se accederá a los espacios de descanso preferentemente desde las zonas de distribución de la vivienda. Es recomendable que sus puertas no abran hacia espacios de cocinar ni de estar y estarán preferentemente agrupados formando la zona de noche de la vivienda. Se tenderá a que todas las habitaciones tengan las mismas dimensiones ($> 10 \text{ m}^2$) favoreciendo así la adaptación de la vivienda a diferentes grupos familiares o ciclos de la vida de las personas, facilitando así su cambio de uso, pudiendo pasar de individuales a compartidas.
3. Las viviendas deberán contar como mínimo con una habitación doble, el resto podrán ser habitaciones individuales, a excepción de las viviendas estudio que tienen el espacio de descanso integrado en el de estar.

4. La habitación doble tendrá una superficie mínima de 10 m² y en ella deberá poderse inscribir un cuadrado de 2,80 m. de lado. Tendrá la posibilidad de incorporar una cama de 1,35 m de ancho x 2,00 m. de largo, con separaciones en su base y en sus laterales de 0,60 cm.
5. La habitación individual podrá tener una superficie mínima de 8 m² y en ella se deberá poder inscribir un rectángulo de 2,80 m de largo x 1,75 m. de ancho. Tendrá la posibilidad de incorporar una cama de 0,90 m. de ancho x 2,00 m. de largo, con separación en su base y en un lateral de 0,60 cm.
6. Las superficies de almacenamiento necesarias se sumarán a estas superficies mínimas por habitación.
7. Se precisa de iluminación y ventilación directa. Se permiten las segundas luces a través de terrazas y espacios de circulación. La superficie de iluminación será como mínimo del 5% de la superficie útil de la estancia. Al menos la mitad de esta superficie será practicable.

Habitación doble. Sup $\geq 10\text{m}^2$



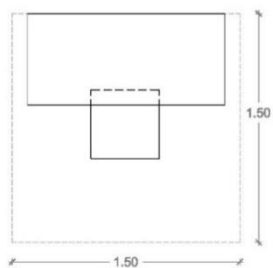
Habitación individual. Sup $\geq 8\text{m}^2$



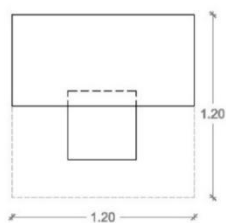
Espacio para el trabajo

1. Espacio destinado al estudio, trabajo o teletrabajo de los habitantes de la vivienda.
2. Este espacio podrá constituir un espacio independiente y compartimentado, al que se acceda desde las zonas comunes de la vivienda de estar/ocio, recibidor o distribuidor, o estar integrado en las zonas de descanso de la misma, de manera que se pueda garantizar la concentración y privacidad para estudiar o trabajar.
3. El espacio de trabajo localizado en habitación específica, contará con rectángulo de 1,50 m de largo x 1,50 m. de ancho por cada ocupante. En el caso de localizar este espacio en cada una de las habitaciones, contará con unas dimensiones de 1,20 m. de largo x 1,20 m. de ancho.
4. Podrá estar compartimentado como un espacio de trabajo para la vivienda o integrado en los espacios de descanso. En el caso de viviendas de 1 habitación, podrá integrarse en el espacio de estar/ocio.
5. Será necesario que en dicho espacio se localicen tomas eléctricas y de telecomunicaciones que faciliten la conexión de los equipos informáticos a la red eléctrica y el acceso a internet.
6. Cuando constituya un espacio independiente, deberá contar con iluminación directa a espacio exterior o patio. Se permiten las segundas luces a través de terrazas y espacios de circulación. En el caso de estar integrado en espacios de descanso o estar/ocio se tenderá a localizarlos en zonas bien iluminadas y nunca a más de 8 m. de los huecos de iluminación y ventilación.

Espacio para el trabajo independiente



Espacio para el trabajo en habitación

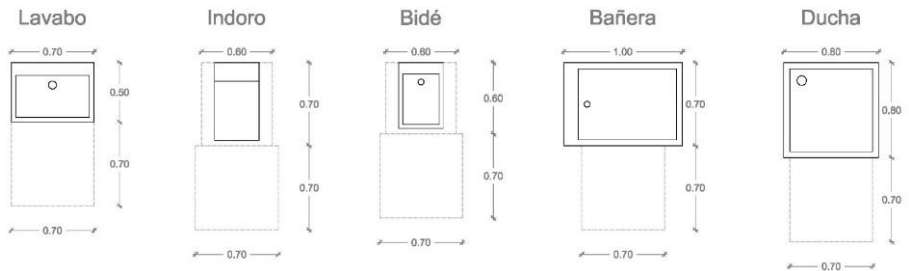


Espacio para la higiene personal

1. Espacio que contiene los aparatos sanitarios para la higiene personal. En el caso de contar sólo con inodoro y lavabo se define como aseo, si cuenta además con bañera y/o ducha se considera baño.
2. Contará con dimensión mínima de 1,50 m. en el menor de sus lados y 2,20 m. de altura libre. Su acceso se llevará a cabo a través de paso libre de 0,80 m. Contará con el número mínimo de elementos necesarios y su espacio de uso.
3. Toda vivienda contará al menos, con un baño con acceso desde una zona común de la vivienda. En este baño deberá poder inscribirse en su interior un círculo de 1,20 m. libre de obstáculos y barrido de puertas, que podrá barrer sobre la ducha si ésta está enrasada con el pavimento, siempre y cuando no interfiera con la mampara de la ducha en su caso.
4. Las viviendas de tres o más habitaciones contarán como mínimo con dos baños. Se incorporará un cuarto de baño más por cada fracción de dos habitaciones.
5. Los espacios para la higiene cuyo acceso se realice desde un espacio de circulación contarán con el espacio del inodoro compartimentado.
6. En viviendas con más de un espacio para la higiene, el segundo y sucesivos podrán incorporarse a las habitaciones. Si bien, es recomendable, para evitar la jerarquización de los espacios de descanso de la vivienda, que todas las habitaciones tengan el espacio de higiene integrado o que, por el contrario, a todos ellos se acceda desde los espacios comunes de la vivienda.
7. Cuando existan en la vivienda espacios para la higiene integrados en las habitaciones, es recomendable que a ellos se acceda desde una zona cercana al acceso de la habitación, de manera que puedan independizarse funcionalmente de las habitaciones de manera sencilla.

8. En aras de que los espacios para la higiene puedan ser utilizados por varias personas, se recomienda que el espacio del inodoro esté compartimentado en su interior.
9. Se recomienda para estos espacios, si bien no es obligatorio, que cuenten con iluminación y ventilación natural a espacio exterior o patio.
10. Todos los baños y aseos de la vivienda contarán con iluminación general, con interruptor desde el interior y punto de luz que favorezca la iluminación de la zona del lavabo.
11. Las dimensiones mínimas del equipamiento de aseo y de sus espacios de accesibilidad se expresan en la siguiente tabla:

<i>Elementos</i>	<i>Dimensiones mínimas (frente x fondo en cm)</i>	<i>Espacio de accesibilidad</i>
Lavabo	70 x 50	70 x 70 cm
Inodoro	60 x 70 cm	70 x 70 cm
Bañera	100 x 70 cm	70 x 70 cm
Ducha	80 x 80 cm	70 x 70 cm
Bidé	60 x 60 cm	70 x 70 cm



Espacio para el ciclo de la ropa

1. Espacio o espacios diferenciados, destinados a posibilitar el lavado, secado y almacenaje de la ropa sucia.
2. Toda vivienda dispondrá de un espacio para el ciclo de la ropa.
3. En viviendas de tres o más habitaciones, se contará con un espacio para el ciclo de la ropa independiente del resto de espacios de la vivienda, con una superficie mínima de 3 m² y 1,50 m. de ancho.
4. El secado de la ropa se llevará a cabo en espacio directamente accesible desde el interior de la envolvente de la vivienda, que tendrá una dimensión mínima de 2,00 m² y 1,20 m. de ancho. Se garantizará su protección visual, tanto desde la vía y/o espacios libres públicos, como desde los espacios comunes del edificio.
5. En viviendas de hasta dos habitaciones, la lavadora podrá estar integrada en el espacio de cocinar. En caso contrario, se localizará junto al espacio de secado de la ropa y contará con un espacio de 60 x 60 cm y un espacio de movimiento delantero como mínimo de 60 x 110 cm.
6. En viviendas de hasta dos habitaciones se contará con un espacio de almacenaje de ropa que podrá estar localizado en el espacio de lavado y secado o en el espacio de higiene, que tendrá una dimensión mínima de 60 x 30 cm.

Espacio de almacenaje

Toda vivienda deberá disponer de los siguientes espacios para el acopio y guarda de enseres:

1. Espacio para almacenamiento personal, de dimensiones 1,00 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto por cada habitación individual, y 2,00 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto por cada habitación doble. Podrá estar ubicado—en el interior de las habitaciones, en espacios compartimentados o en espacios de circulación colindantes con éstas. Contará con una *superficie de movilidad* en todo su frente con un fondo de 0,60 m., que podrá superponerse con las *superficies de movilidad* del resto del mobiliario de la habitación o con el espacio de circulación. El espacio de almacenamiento personal en la habitación doble podrá dividirse en dos de dimensiones 1,00 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto.
2. Espacio para almacenamiento general, de dimensiones 0,50 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto por cada dos habitaciones o fracción de más con los que cuente la vivienda. Este espacio podrá ubicarse, incrementando su superficie, en cualquier espacio común de la vivienda salvo en los espacios para cocinar y de estar al aire libre. Podrá ubicarse además en los espacios auxiliares, incrementando su superficie, siempre y cuando éstos estén dentro de la envolvente de la vivienda.
3. Espacio para almacenamiento de alimentos (despensa), de dimensiones 0,60 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto. Este espacio podrá ubicarse, incrementando su superficie, en el espacio para cocinar o en cualquier espacio común de la vivienda colindante con éste.

4. Espacio para almacenamiento de productos de limpieza, de dimensiones 0,60 m de largo x 0,60 m de fondo x 2,50 m de alto. Este espacio podrá ubicarse, incrementando su superficie, en el espacio para cocinar, en el espacio para el ciclo de la ropa, o en espacios de circulación de la vivienda, siempre que no se disminuya su superficie ni dimensiones mínimas.
5. Espacio para almacenamiento de residuos domésticos, de dimensiones 0,60 m de largo x 0,60 m de fondo x 0,70 m de alto, dividido para cuatro tipos de residuos; vidrio, papel/cartón, plásticos y resto. Este espacio se integrará, incrementando su superficie, en el espacio para cocinar o en el espacio para tender. Salvo la fracción de residuos orgánicos y resto, podrá ubicarse en espacios de distribución de la vivienda, siempre que no se disminuya su superficie ni dimensiones mínimas.
6. Espacio para almacenamiento de objetos voluminosos (trastero), espacio compartimentado con una superficie de 2,50 m² y 2,20 m de altura, en el que pueda inscribirse un rectángulo de 1,80 m x 1,20 m, libre del barrido de puertas. Esta superficie se incrementará en 0,5 m² por cada habitación de más, para viviendas de más de dos habitaciones. Puede situarse fuera de la envolvente de la vivienda, en cuyo caso dispondrá de un rótulo identificativo exterior y su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio o desde otros espacios exteriores a la vivienda. En estos casos, estará vinculado registralmente a la vivienda.



EL EDIFICIO DE VIVIENDAS

DEFINICIÓN

Edificación en la que existe más de una vivienda que comparten espacios comunes

CONDICIONES GENERALES DE SERVICIOS E INSTALACIONES

Todo edificio de viviendas deberá contar al menos con los siguientes servicios:

- Acceso rodado hasta el límite de la parcela.
- Suministro de agua potable desde red de abastecimiento público.
- Suministro de energía eléctrica que permita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias para viviendas.
- Red de saneamiento que permita la recogida de las aguas fecales del edificio y su vertido a red general.
- Casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.
- Acceso a los servicios de telecomunicación.
- Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables en la medida de lo posible desde las zonas comunes del edificio.

CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

1. El acceso al edificio de viviendas o a su parcela dispondrá en el exterior de un dispositivo antivandálico de llamada a cada una de las viviendas, conectado a un dispositivo en cada una de ellas, apto para la comunicación audiovisual y la apertura de la puerta.
2. Los espacios comunes de los edificios de viviendas se proyectarán y ejecutarán con una configuración espacial clara y regular que garantice la percepción de seguridad. Se evitará la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas que permitan la visión entre los dos extremos de la esquina.
3. Las puertas de acceso a los portales y las de paso situadas en las zonas comunes, dispondrán de un óculo de vidrio o una parte transparente, situada entre 1,20 y 1,70 m de altura, que permita la visión entre los dos lados de la puerta.
4. Todos los espacios comunes dispondrán una iluminación adecuada dotada de encendido mediante sistema de detección de presencia temporizado. La iluminación de los espacios comunes exteriores al edificio dispondrá de sistema de encendido por horario, centralizado en el cuadro eléctrico.
5. Los ascensores o sus accesos dispondrán, en las plantas de garaje, de llave o sistema equivalente.

ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO

El acceso

1. El acceso al edificio de viviendas se realizará desde la vía pública a través de espacio común destinado exclusivamente a tal fin, el portal. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
2. La puerta de acceso al edificio contará con un ancho libre de paso de 0,90 metros y 2,10 metros de alto y su sentido de apertura será hacia el interior del portal.
3. Se situará en la alineación oficial del edificio en la planta baja salvo que, en cumplimiento de la normativa de protección contra incendios, deba abrir en el sentido de la evacuación. En este caso, podrá ubicarse a un metro de profundidad con respecto a la alineación oficial del edificio y se evitará la generación de recovecos en el cerramiento de la planta baja con ángulos rectos opacos. El espacio cubierto exterior resultante en contacto con la vía pública contará con iluminación antivandálica que dispondrá de sistema de encendido por horario, centralizado en el cuadro eléctrico.
4. Los portales servirán de acceso exclusivo a las viviendas y a los espacios para usos vinculados a las mismas. Los otros usos o las plazas de garaje no vinculadas a las viviendas que existan en el edificio deberán contar con un portal de acceso independiente.
5. En el portal se ubicarán los casilleros postales y los accesos a los cuartos de contadores de las viviendas del edificio.

Espacios comunes de circulación

1. Los elementos de circulación horizontal y rampas entre las viviendas y los espacios del edificio vinculados a éstas, (trasteros, plazas de aparcamiento...), tendrán una anchura mínima de 1,20 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros.
2. Los elementos asociados a viviendas (trasteros y garajes) y los locales o cuartos comunes de la edificación contarán con acceso desde los espacios comunes de circulación. Al menos un elemento de comunicación vertical entre las distintas plantas (ascensor) permitirá el acceso directo a la totalidad de los anejos.
3. Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.
4. Los itinerarios de comunicación deben ser, hasta la vivienda o anejo, accesibles y seguros, sin recovecos o con medidas que garanticen la seguridad.
5. La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio permitirán el paso horizontal de un prisma de doscientos centímetros de largo, por ochenta centímetros de ancho por setenta y cinco centímetros de alto (200 x 80 x 75 cm).

Espacios comunes de equipamiento y relación

1. Los edificios dispondrán de los siguientes espacios de equipamiento a los que se accederá desde los espacios comunes de circulación del edificio:
 - Cuarto de limpieza de las zonas comunes, cuando haya más de 6 viviendas, con unas dimensiones mínimas de 2,00 m de largo y 1,50 m. de ancho, en alguna zona común de edificio para útiles de limpieza con punto de consumo de agua y sumidero.
 - Aseo común, para edificio de más de 6 viviendas y/o cuando haya plazas de garaje no vinculadas a las viviendas del edificio.
 - Un local para aparcamiento y guarda de bicicletas, coches o sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida. Se reservará una superficie suficiente capaz de albergar, como mínimo, 1 bicicleta por unidad de vivienda, para colocación en altura de un prisma adosado a pared de 1,10 m. de largo, 0,90 m. de ancho y 2,40 m. de altura, o para colocación en horizontal de una superficie en planta de 0,90 x 2,00 m, y una 1 silla de bebé por cada 10 unidades de vivienda (Un prisma de 0,60x0,60x1,20m) y 1 producto de apoyo para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades de vivienda, además de las necesarias para las viviendas adaptadas previstas en el edificio.
 - El local podrá ubicarse en plantas bajo rasante cuando se encuentre comunicado de manera directa a través de ascensor desde el portal.
 - El local dispondrá de toma de fuerza y de acometida de agua y desagüe y la totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado y lavable.
 - Sala de uso comunitario, a partir de más de 12 viviendas con una superficie de al menos 2 m²/vivienda y un rectángulo inscribible de lado mínimo 2,50 m. Deberá contar con ventilación e iluminación naturales.
2. Los espacios comunes de relación en los edificios, tales como jardines, terrazas, piscinas, pistas deportivas, etc, tendrán acceso siempre a través de espacios comunes de circulación del edificio.

Ascensores

1. Será obligatoria la instalación de un ascensor en cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de viviendas cuando:
 - Cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta segunda, (siendo la planta baja aquella en la que se encuentra el portal del edificio, la planta primera la inmediatamente superior y así sucesivamente.)
 - Cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe a 7 metros o más por encima o por debajo de la rasante de la vía pública en el acceso al portal.
 - Desde un solo núcleo de comunicación vertical se acceda a más de 20 viviendas por encima o por debajo de la planta baja.
 - Será obligatoria la instalación de dos ascensores en cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de vivienda colectiva cuando:
 - Cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta séptima o superior, por encima o por debajo de la rasante de la vía pública en el acceso al portal.
2. En aquellos edificios de viviendas de nueva planta en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrá un hueco libre y continuo para su posible instalación, así como los espacios necesarios para sus accesos, maquinaria e instalaciones. El hueco libre permitirá la inscripción en planta de un cuadrado de 1,60 metros de lado.

Accesos a cubierta

1. Las cubiertas de los edificios serán accesibles como mínimo para su mantenimiento o el de las instalaciones ubicadas en la misma. Este acceso se realizará mediante una escala fija, escamoteable o una solución equivalente, desde una zona de uso común y contará con cierre con llave. Deberá tener como mínimo la dimensión de un cuadrado de 1 metro de lado.
2. El uso de las cubiertas en edificios de vivienda colectiva será común, para usos comunitarios, instalaciones de energías renovables, etcétera. Se prohíbe la compartimentación de las cubiertas para usos privativos.

GARAJES

Definición

Parte del edificio destinada al aparcamiento de vehículos en plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas.

Condiciones Generales

1. Los vehículos deberán realizar de frente el acceso al edificio y la incorporación a la vía pública desde éste.
2. La altura mínima libre medida en cualquier punto de la plaza de aparcamiento, rampa o vía de circulación de vehículos o personas, será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso. La altura podrá reducirse veinte centímetros (0,20 m) en una franja de un metro (1,00 m) de longitud medido desde el extremo opuesto al acceso de las plazas de aparcamiento en batería.

Acceso

1. En todos sus accesos desde la vía pública los garajes dispondrán de un espacio interior con una pendiente longitudinal máxima del cinco por ciento (5%) y una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m).
2. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado.
3. La anchura mínima de este espacio será la de la rampa o vía de circulación a la que se acceda.
4. Los accesos al garaje dispondrán de una puerta automática con llave de acceso y dispositivo de accionamiento a distancia.
5. Las puertas se situarán en la alineación oficial del edificio en la planta baja y no invadirán en ningún momento de su apertura el espacio público.

6. Las puertas tendrán una altura libre mínima en cualquier punto de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) y un ancho mínimo de paso de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m) en el caso de rampas o vías de un sentido de circulación o dos sentidos no simultáneos y de cinco metros (5,00 m) en el caso de rampas o vías con dos sentidos simultáneos de circulación.
7. Se permite el acceso mediante rampas con dos sentidos no simultáneos de circulación en garajes con hasta ochenta (80) plazas de aparcamiento, siempre que la vía en el extremo inferior de la rampa cuente con una superficie en la que se pueda inscribir un cuadrado de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de lado y exista visión entre ambos extremos. En garajes de más de ochenta (80) plazas de aparcamiento, la rampa será de dos sentidos simultáneos de circulación o dos de un único sentido.

Plazas de aparcamiento

1. Superficie plana, delimitada e identificada, en contacto con una vía de circulación del garaje, en la que se puede inscribir un rectángulo con las dimensiones mínimas, libre de elementos constructivos e instalaciones.
2. En función de la posición del vehículo con la vía, la plaza podrá ser:
 - En batería, cuando el vehículo se estaciona perpendicular a la vía.
 - En línea, cuando el vehículo se estaciona paralelo a la vía.
 - En espiga, cuando el vehículo se estaciona formando un ángulo con la vía.

Dimensiones de las plazas de aparcamiento

1. Las dimensiones del rectángulo inscribible dentro de la plaza de aparcamiento son cinco metros (5,00 m) de largo por dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de ancho.
2. El ancho de este rectángulo se incrementará veinte centímetros (0,20 m) por cada lado en que la plaza se encuentre delimitada por paredes o por pilares en el primer metro y cincuenta centímetros (1,50 m) medido desde la vía de circulación en el caso de las plazas en batería o espiga.
3. El largo del rectángulo inscribible se incrementará cincuenta centímetros (0,50 m) en el caso de plazas en línea.
4. La pendiente de la plaza de aparcamiento no podrá superar el cuatro por ciento (4%) en cualquier dirección.
5. La plaza de aparcamiento sólo podrá servir de paso a elementos de la misma vivienda a la que esta esté vinculada.
6. La plaza de aparcamiento deberá contar con preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.
7. Las dimensiones del rectángulo inscribible dentro de la plaza de aparcamiento de motocicletas son dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) de largo por un metro y veinte centímetros (1,20 m) de ancho.
8. Las plazas de aparcamiento estarán identificadas en un lugar visible incluso con el vehículo estacionado en su interior.

Dimensiones de las vías de circulación

1. La anchura libre de las vías de directriz recta, medida perpendicularmente a su eje, será:
 - Tres metros (3,00 m) para vías de un sentido de circulación y de acceso a plazas en línea o en espiga
 - Cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) para vías de un sentido de circulación y de acceso a plazas en batería
 - Cinco metros y cuarenta centímetros (5,40 m) para vías de dos sentidos de circulación
2. Estas dimensiones se incrementarán cincuenta centímetros (0,50 m) por carril en el caso de vías de directriz curva.
3. En los cambios de dirección deberá poder inscribirse un carril de giro de tres metros (3,00 m) de anchura, con un radio mínimo de giro de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) medido en su eje central

Dimensiones de las rampas

1. La anchura libre de las rampas rectas, medida perpendicularmente a su eje, será:
 - Tres metros (3,00 m) para rampas con un único sentido de circulación.
 - Tres metros (3,00 m) para rampas con dos sentidos de circulación no simultáneos, siempre que exista visión entre sus extremos o dispongan de un dispositivo que indique el sentido prioritario en cada momento y que en las vías de circulación en su contacto con la rampa en sus extremos pueda inscribirse un cuadrado de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de lado. En caso negativo se aplicará la dimensión de las rampas con dos sentidos de circulación simultáneos.
 - Cinco metros y cuarenta centímetros (5,40 m) para rampas con dos sentidos de circulación simultáneos o en garajes de más de ochenta (80) plazas de aparcamiento.
2. En el caso de rampas de directriz curva estas dimensiones se incrementarán cincuenta centímetros (0,50 m) por carril. El radio de curvatura medido en el eje del carril interior de circulación será al menos de seis metros (6,00 m).
3. Las rampas de directriz recta no sobrepasarán la pendiente longitudinal del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas de directriz curva del doce por ciento (12 %) medidas en su eje.

Condiciones para aparcamientos robotizados y Semiautomáticos

1. Las determinaciones establecidas en esta norma son de aplicación para garajes en los que el vehículo circule desde la vía pública hasta la plaza de aparcamiento.
2. En el caso de aparcamientos robotizados y semiautomáticos, en los que los desplazamientos, maniobras y estacionamiento de los vehículos se realizan mediante sistemas mecánicos, regulados por su normativa específica, las determinaciones de esta norma se aplicarán en todas las partes del garaje no mecanizadas y en cualquier caso hasta el acceso al primer mecanismo del sistema de aparcamiento, que deberá contar con un espacio interior con una pendiente inferior al cuatro por ciento (4%) medida en cualquier dirección, en el que se pueda inscribir un cuadrado de cinco metros y cuarenta centímetros (5,40 m) de lado.

PATIOS

Condiciones generales

1. Los patios se tratarán como elementos comunes de ventilación e iluminación del edificio. Para su correcto funcionamiento como tal, queda prohibida su cubrición con cualquier tipo de material.
2. No habrá huecos de espacios interiores de la vivienda con usos diferentes, enfrentados en los patios, cuando pertenezcan a distintas viviendas.

Patios abiertos y retranqueos

1. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:
 - La longitud del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 m cuando la profundidad del retranqueo esté comprendida entre 1,50 y 3,00 m.
 - La longitud del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, y en cualquier caso igual o mayor que la profundidad cuando esta sea mayor o igual que 3 m.
2. No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 2,00 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
3. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas estancias ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fachada.
4. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad habrá de ser menor o igual que a $2/3$ del frente abierto.
5. Cuando el ángulo entre fachadas sea inferior a 90° y en las fachadas haya huecos que se enfrenten directamente, la distancia mínima entre los huecos cumplirá lo establecido en este apartado para los patios cerrados en su perímetro.

Patios de manzana

Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan.

En cuanto a lo referente a esta norma, si en el patio de manzana se puede inscribir un cilindro de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad. En caso contrario, se considerará patio interior.

Patios cerrados en su perímetro

1. Los patios cerrados en su perímetro cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se admiten luces rectas y diámetro mínimo de hasta 3,00 m, con una superficie mínima de 9,00 m².
 - Su sección horizontal puede ser constante en toda su altura, o variable por escalonamiento de uno o más de sus lados, practicado siempre que sea posible hacia las orientaciones Naciente- Sur-Poniente.
2. Dentro de su volumen mínimo se admite instalaciones adosadas a sus paredes con saliente no mayor de 30 cms y sección conjunta en sus tramos verticales no mayor de 5% de la sección horizontal del patio.
3. Se puede dividir con tabiques el vuelo en la planta inferior de los patios entre viviendas con acceso directo a ellos, siempre que para cada vivienda la luz recta y el diámetro sea de 1,40 m. y la superficie de 4 m² como mínimo.

4. Las dimensiones mínimas de los patios de luz colectivos son las expresadas en la siguiente tabla:

Altura del patio en nº de plantas	Pacios de sección constante		Pacios de sección variable	
	Diámetro del círculo mínimo inscribible (m)	Superficie mínima de la sección (m ²)	Diámetro del círculo mínimo inscribible (m)	Superficie mínima de sección en cada planta (m ²)
> 10	**	**	3	**
10	4,30	18,50		30
9	4,10	16,80		27
8	3,90	15,20		24
7	3,70	13,70		21
6	3,50	12,20		18
5	3,30	10,90		15
4	3,10	9,60		12
< 4	3	9,00		9

* El volumen del aire de un patio con sección variable es aproximadamente igual al patio de sección constante de su misma altura.

** Para alturas superiores a 10 plantas se extrapolará la progresión definida en cada columna.

El patio de iluminación y ventilación colectivo no contendrá elementos ni instalaciones propios de las viviendas, como calentadores, conductos, etcétera, salvo que no reduzca el prisma de ventilación establecido para que se considere patio.



ANEJO DE TÉRMINOS

A efectos de aplicación de este Decreto, los términos que figuran a continuación deben utilizarse conforme al significado y a las condiciones que se establecen para cada uno de ellos:

Aparcamientos robotizados y semiautomáticos:

Proceso en el que los desplazamientos, maniobras y estacionamiento de vehículos se realizan mediante sistemas mecánicos.

Edificio de viviendas:

Edificación en la que existe más de una vivienda que comparte espacios comunes.

Espacios comunes del edificio:

Espacios de acceso, de comunicación, de relación y funcionales, cuyo uso es compartido por las viviendas del edificio.

Espacio común de la vivienda:

Cualquier espacio compartimentado de la misma salvo las habitaciones o espacios de aseo.

Espacio exterior público:

Espacio exterior abierto de titularidad pública, al que da frente el edificio o vivienda constituyendo fachada, que puede tener el carácter de espacio viario o de espacio libre tipo jardín, parque o plaza.

Patio de manzana:

Espacio exterior de ventilación e iluminación que puede ser compartido por varias viviendas o edificios de la misma manzana. Su delimitación o dimensiones estarán definidas por el planeamiento urbanístico, en caso contrario, a los efectos de esta norma deberá tener unas dimensiones que permitan inscribir un círculo de 12 m. de diámetro y tener acceso directo desde el espacio exterior público.

Planta baja:

Se denomina planta baja a aquella desde la que se realiza el acceso peatonal al mismo a través del portal.

Planta primera:

Se denomina planta primera es la planta del edificio inmediatamente superior a la baja y así sucesivamente.

En el caso de edificios escalonados en los que existan varios portales, esta denominación se aplicará a cada parte del edificio correspondiente a cada portal.

Plaza de aparcamiento:

Superficie plana, delimitada e identificada, en contacto con una vía de circulación del garaje, en la que se pueda inscribir un rectángulo con las dimensiones mínimas, libre de elementos constructivos e instalaciones.

En función de la posición del vehículo con la vía, la plaza podrá ser:

- En batería, cuando el vehículo se estaciona perpendicular a la vía.
- En línea, cuando el vehículo se estaciona paralelo a la vía.
- En espiga, cuando el vehículo se estaciona formando un ángulo con la vía.

Vivienda:

Espacio edificado de carácter privativo destinado al alojamiento permanente de personas, compuesto por espacios y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana en común de un grupo de personas.

Uso Residencial:

Uso de los edificios o partes de edificios, destinados al alojamiento permanente de las personas.

Vivienda estudio:

Vivienda que tiene integrado el espacio de descanso en el espacio destinado al estar/ocio y que es apta para una ocupación máxima de dos habitantes.

Superficie de movilidad:

Espacio libre colindante a los elementos de mobiliario, electrodomésticos o aparatos sanitarios, necesario para su correcta utilización. Con carácter general pueden superponerse entre sí y su superficie se considera incluida en la superficie mínima con la que ha de contar el espacio de la vivienda en el que se encuentre.

Espacio de habitación (habitación):

Espacio privado y compartimentado de la vivienda cuya configuración espacial permite una o varias funciones, siendo en todo caso una de ellas el descanso de las personas y en especial la acción de dormir.

Habitación doble:

Habitación, que por sus dimensiones tiene capacidad para albergar a dos ocupantes, y por tanto con espacio para ubicar dos camas o una cama doble y el resto de equipamiento como el espacio de almacenaje y/o espacio de trabajo.

Habitación individual:

Habitación que tiene capacidad para albergar únicamente a un ocupante, con una cama y el resto de equipamiento necesario de almacenaje y/o espacio de trabajo.



COA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

TENERIFE
LA GOMERA
EL HIERRO

