

## 1. Disposiciones generales

### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.*

Las normas técnicas de diseño para las viviendas protegidas que han venido aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía están contenidas en la Ordenanzas Provisionales aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, las cuales han sido objeto de sucesivas reformas. Igualmente, las normas técnicas de calidad aplicables se encuentran recogidas en las Órdenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977. Estas normas resultaron de aplicación a las Viviendas de Protección Oficial acogidas al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, y continuaron siendo de aplicación por remisión del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y, en el caso de las mencionadas Ordenanzas Provisionales de mayo de 1969, por lo establecido en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 5 de octubre de 1993.

En esta materia, el tiempo transcurrido desde la publicación de las citadas Órdenes Ministeriales ha puesto de manifiesto que, en la actualidad, la regulación que establecen sobre los requisitos exigibles a las viviendas protegidas no se adecuan a la evolución acaecida en nuestra sociedad.

Por otro lado, la citada normativa técnica de diseño y calidad de la vivienda protegida, ha ido siendo paulatinamente desplazada por la entrada en vigor de nuevas normativas de carácter general aplicable a toda edificación. Particularmente, la reciente entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, ha supuesto la creación de un nuevo marco de exigencias básicas solicitadas a todas las edificaciones que se proyecten y construyan en España y en concreto a los edificios de viviendas.

La entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, han supuesto un importante salto normativo, ya que se aborda por primera vez en nuestra Comunidad, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida, dejando atrás la normativa estatal que ha venido siendo de aplicación hasta la fecha y sin perjuicio del necesario complemento que de esta norma se precise hacer.

En este sentido la propia simplificación de las ordenanzas de diseño que han de cumplir las viviendas para ser protegidas, nos lleva a las propuestas contenidas en esta orden para la agilización del procedimiento para tramitar su calificación.

La disposición final segunda del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía faculta a la Consejera de Obras Públicas y Transportes, hoy de Vivienda y Ordenación del Territorio, por el Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, para dictar cuantas disposiciones precise el desarrollo y ejecución de dicho Decreto. Haciendo uso de esta facultad, en el Capítulo III de esta norma se establece un procedimiento opcional para la solicitud y otorgamiento de la calificación provisional y definitiva, con el se pretende actualizar el procedimiento actual, así como evitar

la duplicidad de informes que han de emitir sobre una misma materia tanto la Administración municipal como de la Junta de Andalucía. En este procedimiento la documentación a aportar para la obtención de la calificación provisional, por parte de la persona promotora, se reduciría a la necesaria para acreditar el cumplimiento de la normativa técnica que se concreta en esta norma, provocando una reducción de los plazos en todo el procedimiento.

En su virtud, y en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio,

#### D I S P O N G O

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones generales

#### Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente Orden es la adaptación de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el establecimiento de medidas destinadas a agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegida.

#### CAPÍTULO II

##### Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas

#### Artículo 2. Normas técnicas de diseño.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía serán de aplicación las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial 9.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup>, 12.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 16.<sup>a</sup>, 17.<sup>a</sup> y 34.<sup>a</sup>, aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, con las especificaciones técnicas que se concretan en este Capítulo.

Esta normativa será también de aplicación a las obras de rehabilitación, salvo que sean incompatibles con la naturaleza de la intervención y de la edificación existente y supongan una gran dificultad técnica que deberá justificarse en el proyecto. En este caso, tendrán carácter de recomendación.

#### Artículo 3. 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 o ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de más de 70 m<sup>2</sup> útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	Superficie útil máxima (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	60
Dos dormitorios	70
Tres dormitorios	90
Cuatro o más dormitorios	La máxima permitida o financiable por los Planes de Vivienda vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores a 90 m <sup>2</sup> .

Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones anteriores a los alojamientos, en los que será de aplicación lo siguiente:

- a) La superficie útil mínima de los alojamientos será de 25 m<sup>2</sup>, excluidos los servicios comunes.
- b) La relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los servicios comunes.

#### Artículo 4. Altura de la edificación.

Salvo que las ordenanzas municipales establezcan requisitos mayores:

- a) La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.
- b) La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m.
- c) En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

#### Artículo 5. Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares.

Es obligatoria la instalación de ascensor en edificios plurifamiliares que tengan igual o más de tres plantas sobre la rasante, salvo que las normas técnicas sobre accesibilidad vigentes en cada momento establezcan mayores exigencias.

#### Artículo 6. Dimensiones de los patios.

En los patios de viviendas plurifamiliares, se fija una dimensión mínima para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie.

#### Artículo 7. Superficie de iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas, excepto baños y aseos, no será inferior al 10 por ciento de la superficie útil de su planta, pudiendo reducirse la superficie real de ventilación de dichos huecos hasta un 5 por ciento de la superficie útil de su planta.

#### Artículo 8. Superficies mínimas de las habitaciones.

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

Viviendas de	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24
Más de cuatro dormitorios	24	28

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo 7 m<sup>2</sup>. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto y, en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

En el caso de tendaderos comunes ubicados en azoteas o espacios exteriores similares éstos deberán ser accesibles mediante escalera y ascensor.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m<sup>2</sup>. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m.

2. En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 por ciento.

3. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

4. Se exceptúa del cumplimiento de las determinaciones de este artículo a los alojamientos.

#### Artículo 9. Garajes.

1. Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos así como a los lugares de paso, espera o estancia de los mismos.

2. Salvo que las ordenanzas municipales demanden mayores exigencias, las dimensiones mínimas, libres de obstáculos, de las plazas de aparcamiento tanto en edificios de viviendas plurifamiliares como unifamiliares serán de 2,50 metros de ancho por 5 metros de largo, considerándose incluidas, en su caso, en dichas dimensiones las zonas ocupadas por motos o bicicletas.

3. La anchura mínima de las calles de circulación de vehículos será de 4,50 metros y la de las rampas rectas será de 4 metros. Las rampas tendrán el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido en el eje, será, como mínimo, de 6 metros.

4. En edificios plurifamiliares, los garajes deberán tener un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior que no invada el espacio público, con una anchura mínima de 4 metros, pudiendo reducirse la anchura de la puerta hasta 3,20 metros.

Se exceptúa del cumplimiento de lo anterior a los garajes cuyo acceso se realice a través de un montacoches.

5. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso y, en su caso, la correspondiente rampa deberán tener una anchura no inferior a 5 metros libre de obstáculos, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en los párrafos anteriores.

6. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

### CAPÍTULO III

#### Determinaciones para la agilización de los procedimientos de Calificación de Vivienda Protegida

Artículo 10. Solicitud de la calificación provisional. Documentación.

A fin de agilizar el procedimiento de calificación provisional las personas promotoras de viviendas protegidas, presentarán junto con la documentación establecido en el artículo 35.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, la siguiente:

a) En relación con el documento técnico establecido en el apartado c) del citado artículo se presentará un Anejo Técnico para la Calificación de Viviendas Protegidas, en el que se concretarán las determinaciones de carácter técnico que resultan exigibles con carácter específico para la calificación de vivienda protegida, y con el contenido y alcance regulado en el artículo siguiente.

b) El certificado expresado en el apartado d) del citado artículo deberá especificar la procedencia de los terrenos que, en su caso, determina su destino a vivienda protegida a efectos de comprobar, entre otros aspectos, el cumplimiento de la obligación de acoger a determinados Programas los porcentajes mínimos de viviendas establecidos en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la disposición adicional decimotercera del vigente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, o, en su caso, de lo que determinen al respecto los posteriores Planes, y en el artículo 17.7 de la citada Ley.

Cuando no se presente licencia de obras se hará constar en dicho certificado la adecuación del proyecto presentado a las condiciones urbanísticas y constructivas que resulten de aplicación en relación con las competencias que estén asignadas a los Ayuntamientos.

Artículo 11. Anejo Técnico para la Calificación de las Viviendas Protegidas.

1. El Anejo Técnico para la Calificación de Viviendas Protegidas deberá contener la documentación que señala este artículo para la emisión de los informes técnicos preceptivos en el procedimiento de calificación, a efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica de diseño aplicable a la vivienda protegida que se regula en el Capítulo II.

2. Dicho Anejo Técnico, que será visado en los mismos términos que el proyecto correspondiente, contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

a) Memoria técnica y planos que recojan las descripciones suficientes que permitan verificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos anteriores.

b) Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación.

c) Ficha justificativa del cumplimiento de la normativa técnica de accesibilidad vigente, a efectos de verificar su cumplimiento en aquellos aspectos regulados en el capítulo II de la presente orden para los que la normativa técnica de accesibilidad establezca exigencias mayores.

d) Certificado del técnico redactor del proyecto que acredite que la información contenida en el Anejo Técnico se corresponde fielmente con la del correspondiente proyecto y no contradice el contenido del mismo en lo relativo a las ordenanzas definidas en el Capítulo II.

3. Si previo al inicio de la obra el citado Anejo Técnico en base al que se concedió la calificación provisional sufre modificaciones, por haberse modificado el correspondiente proyecto en aspectos relativos a las normas técnicas contenidas en el Capítulo II, será necesario aportar un nuevo Anejo Técnico modificado que requerirá la autorización de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Cuando no haya cambios respecto al Anejo Técnico inicial o sus modificaciones autorizadas, con carácter previo al inicio de obra, se presentará certificado del técnico competente sobre la no modificación del Anejo Técnico para la calificación de viviendas protegidas inicialmente aprobado.

4. Si durante la ejecución de las obras hubiera que introducir cambios que afecten a las determinaciones incluidas en el Anejo Técnico inicialmente aprobado, la modificación requerirá la autorización de la correspondiente Delegación Provincial.

5. La solicitud de autorización de modificación irá acompañada de un nuevo Anejo Técnico modificado, visado en los mismos términos que el correspondiente proyecto.

Artículo 12. Solicitud de la Calificación Definitiva.

Las personas promotoras de viviendas protegidas, que hayan optado por el procedimiento establecido en el presente

capítulo, junto con la solicitud de la calificación definitiva deberán acompañar, además de la documentación señalada en el artículo 39.2 del Reglamento de Viviendas Protegidas, un Anejo Técnico final para la calificación de viviendas protegidas, que recoja todas las modificaciones debidamente autorizadas respecto del Anejo Técnico inicialmente aprobado, que será visado en los mismos términos que el proyecto.

Cuando no haya cambios respecto al Anejo Técnico inicial o sus modificaciones autorizadas, se presentará certificado del director de obra sobre la no modificación del Anejo Técnico inicialmente aprobado.

Artículo 13. Inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva.

En la inspección previa al otorgamiento de la calificación definitiva, regulada en el artículo 40 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda informará sobre el Anejo Técnico Final presentado, a efectos de comprobar el cumplimiento de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas contenida en el Capítulo II.

Los técnicos adscritos a dicha Delegación Provincial realizarán una inspección ocular para comprobar que la obra realizada se ajusta a las determinaciones del Anejo Técnico Final o, en caso de que no haya habido modificaciones, al Anejo inicialmente aprobado.

Si se detectaran deficiencias que pongan de manifiesto que la obra realizada no se ajusta a las condiciones del Anejo Técnico, dicha Delegación Provincial comunicará a la persona promotora los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para subsanarlos, advirtiéndole que la falta de subsanación en plazo de tales defectos implicará la denegación de la calificación definitiva.

Disposición adicional única. No aplicación de la normativa técnica de calidad.

No serán de aplicación en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Las normas técnicas de diseño reguladas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, excepto las señaladas en el Capítulo II de esta norma con las especificaciones técnicas que se recogen en el mismo.

b) Las normas técnicas de calidad reguladas en las Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y de 17 de mayo de 1977.

Disposición transitoria única. Régimen aplicable a los proyectos visados.

Lo dispuesto en Capítulo II no será de aplicación a aquellos proyectos de viviendas protegidas que, a la entrada en vigor de la presente orden, hayan sido presentados para su visado por el correspondiente Colegio Profesional, al menos, en la fase de proyecto básico; ni será exigible hasta transcurridos tres meses desde su entrada en vigor, salvo que, en ambos supuestos, la persona promotora se acoja expresamente a lo establecido en esta Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 21 de julio de 2008

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio