



Guía sobre las condiciones básicas de la vivienda existente

**INFORMACIÓN
PARA EL CIUDADANO**

REDACCIÓN

Instituto Valenciano de la Edificación

Dirección

Begoña Serrano Lanzarote. Dra. Arquitecta

Director Técnico

Francisco Cosme de Mazarredo Pampló. Arquitecto

Coordinador Técnico

Vicente Cerdán Castillo. Arquitecto

Redactores

Teresa Escrig Meliá. Arquitecta

Teresa Soto Vicario. Arquitecta

Carmen Subirón Rodrigo. Arquitecta

Vicente Cerdán Castillo. Arquitecto

Revisión del documento

_ Grupo de trabajo 1:

Javier Mompó Lartigau (Federación Valenciana de Empresarios de la Construcción)

Francisco Sánchez Franco (Asociación Provincial de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de Valencia)

Mayte Derqui Pujol (Entidad de Infraestructuras de la Generalitat)

Marta Mateu Arce (Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación de la Comunidad Valenciana)

Sergio Goterris (Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación de la Comunidad Valenciana)

Almudena Jardón Giner (Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de la Comunidad Valenciana)

Ángel Pitarch Roig (Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón)

Mariano Bolant Serra (Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana – Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia)

Teresa Tormo Cuenca (Federación Empresarial Metalúrgica Valenciana)

Francisco Lucha Lucha (Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales y de Grado de Valencia)

José F. Moreno (Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de la Comunidad Valenciana)

Casto Bolumar Latorre (Colegio Oficial de Ingenieros Superiores Industriales de la Comunidad Valenciana)

Begoña Serrano Lanzarote (Instituto Valenciano de la Edificación)

_ Grupo de trabajo 2:

Francisco Rodríguez Baixauli (Unión de Consumidores de la Comunidad Valenciana)

Carlos Javier Baragaño Galindo (Asociación Valenciana de Consumidores y Usuarios)

Olaya Bodelón Galán (Asociación Provincial de Amas de Casa y Consumidores TYRIUS)

José Antonio Cambra Balaguer (Colegio Territorial de Administradores Fincas Valencia - Castellón)

Marifé Esteso Rubio (Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante)

Juan José Piqué Mestre (Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia)

Juan Carlos Sanz (Generalitat. Conselleria de Bienestar Social)

_ Condiciones sobre protección contra incendios:

Emilio Miguel García García (Asociación Española de Lucha Contra el Fuego (ASELF))

Carlos Novillo Piris (Asociación Profesional de Técnicos de Bomberos (APTBB))

Luis Carmena Servert (Fundación Fuego para la Seguridad Contra Incendios y Emergencias)

EDITA

Instituto Valenciano de la Edificación

Tres Forques, nº 98 46018 Valencia

Tel. 96 120 75 31 Fax 96 398 65 04

e-mail: ive@five.es

web: www.five.es

I.S.B.N.: 978-84-96602-81-6

Diciembre de 2014 (La 2ª Edición ha sido revisada en febrero de 2017)

La información contenida en este documento es propiedad del Instituto Valenciano de la Edificación, y por tanto todos los derechos están reservados. Sólo está autorizado el uso personal no-comercial.

TOMO 1

Condiciones en el edificio

(pág. 1)

TOMO 2

Condiciones en la vivienda

(pág. 93)

TOMO 1

Condiciones en el edificio

TOMO 1. CONDICIONES EN EL EDIFICIO

	PRESENTACIÓN DE LA GUÍA	1
	INTRODUCCIÓN A LAS CONDICIONES EN EL EDIFICIO	5
1	Espacios: utilización y accesibilidad	
1.1	Recorridos horizontales y verticales	10
	Recorridos horizontales	
	Acceso al edificio	
	Zaguán, pasillos y huecos de paso	
	Recorridos verticales	
	Rampas	
	Aparatos elevadores	
	Escaleras	
	Ascensor	
	Medidas de seguridad	
	Mecanismos	
	Peldaños	
	Acabados superficiales	
	Protecciones	
1.2	Locales	14
2	Iluminación y ventilación	
2.1	Disposición de huecos en las escaleras	17
2.2	Patios de luces y patios de servicio	18
2.3	Ventilación	19
3	Energía	
3.1	Limitación de la demanda de energía	23
	Fachadas	
	Cubiertas	
	Ventanas	
	Particiones	
	Forjados	
4	Acústica	
4.1	Limitación del ruido exterior	36
	Fachadas y ventanas	
	Cubiertas	

5	Instalaciones	
5.1	Electricidad, iluminación, telecomunicaciones y ascensor	41
	5.1.1 Instalación eléctrica	
	5.1.2 Instalación de iluminación	
	5.1.3 Instalación de telecomunicaciones	
	5.1.4 Instalación de ascensor	
5.2	Fontanería y saneamiento	48
	5.2.1 Instalación de fontanería	
	5.2.2 Instalación de saneamiento	
5.3	Gas	54
	5.3.1 Instalación de gas natural	
	5.3.2 Instalación de gases licuados del petróleo	
5.4	Protección contra incendios	56
	Elementos de extinción y detección	
	Zonas comunes	
	Elementos en contacto con zonas de riesgo especial	
	Ejemplos de resistencia al fuego de los elementos constructivos	
6	Acabados superficiales	63
	Pavimentos	
	Paramentos	
	Techos	
7	Protección de la humedad	69
	Humedad procedente de las condensaciones	
	Humedad procedente de las precipitaciones atmosféricas y del terreno	
8	Seguridad estructural	75
	GLOSARIO	81

PRESENTACIÓN DE LA GUÍA

Esta Guía contiene la determinación de las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad básicas para los edificios de viviendas existentes en la Comunitat Valenciana, a partir de los condicionantes legales que los regulan y completados con otros propios a propuesta del Instituto Valenciano de la Edificación.

Se genera así un nivel objetivo mínimo de satisfacción del derecho a una vivienda digna y se da a conocer a través de la Web www.renhata.es.

Las condiciones que aquí se exponen debieran servir de referencia para la transmisión de los inmuebles, su explotación mediante alquiler o su uso, y la realización de obras o intervenciones.

Estas condiciones no tienen carácter normativo, se trata de una guía que puede servir de referente a la hora de abordar reformas, alquilar, comprar o vender una vivienda existente, anterior a 1989, a partir de esa fecha reguladas por las HD-91. No está previsto que cambie en un futuro inmediato la regulación sobre estas viviendas, pero se ha considerado que sí es posible aclarar algunas exigencias normativas, y proponer intervenciones razonables para la adecuación de la vivienda en sus aspectos más relevantes con las prestaciones básicas de habitabilidad, funcionalidad y seguridad.

La reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, define infravivienda como la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. Se entiende que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación. En el caso de estar la vivienda asegurada, las compañías suelen rehusar siniestros por el mal estado de las instalaciones, falta de mantenimiento o deterioro generalizado de las mismas. En los supuestos de alquiler o venta de vivienda, el mal estado de las instalaciones puede provocar reclamaciones y/o demandas por vicios ocultos. Y en el caso de uso, una vivienda existente necesita una adecuación de sus elementos e instalaciones para mejorar la habitabilidad, el confort y la eficiencia energética, haciendo rentable la inversión que se vaya a realizar.

No obstante a lo anterior, se producen disparidades a la hora de contemplar cuales son las mencionadas condiciones básicas. Éstas vienen siendo reguladas por la reglamentación estatal, algunas Comunidades Autónomas e incluso algunas ordenanzas municipales.

Los usuarios en general, propietarios de inmuebles, arrendadores, inquilinos, vendedores, compradores, etc. en esta Comunidad Autónoma, tienen la necesidad de acceder fácilmente a ésta información sobre condiciones básicas. Los resultados de este trabajo desarrollado conjuntamente por el Instituto Valenciano de la Edificación y la Generalitat Valenciana, pueden ser consultados en la Web www.renhata.es, y realizar así su actividad con criterio, siguiendo estas recomendaciones.

Las recomendaciones que aquí se hacen pueden adoptarse, mediante intervenciones parciales, para adecuar las viviendas y edificios existentes en la Comunidad Valenciana que son anteriores al año 1989 a unas mejores condiciones. En las intervenciones es deseable alcanzar, al menos, las condiciones que se indican en los apartados de Condiciones de reforma, y en cualquier caso es deseable aproximarse a los niveles establecidos en la reglamentación para viviendas existentes.

El usuario de forma voluntaria puede seguir las recomendaciones de esta Guía, cuando vaya a alquilar, vender o comprar (transmisión de la propiedad), o intervenir parcialmente sobre la vivienda o el edificio y también si tiene previsto realizar deducciones en el tramo autonómico del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Siguiendo las recomendaciones que aquí se recogen, realizará una actuación en la vivienda o el edificio racional, ajustada y proporcionada.

La Guía se ha dividido en dos tomos para que el lector pueda consultar la información en función de la intervención que vaya a realizar. En el caso de que la reforma afecte a los elementos comunes del edificio, gestionada normalmente por la comunidad de propietarios, se consultará el **Tomo 1. Condiciones en el edificio**. Si la reforma se va a realizar únicamente sobre los elementos privativos de la vivienda, se consultará el **Tomo 2. Condiciones en la vivienda**. Este hecho ha llevado a incorporar, en ambos tomos, capítulos que son prácticamente iguales pero que hay que tenerlos en cuenta tanto si se aborda la reforma de la vivienda como del edificio en su conjunto. Es el caso de los capítulos de energía, acústica, acabados superficiales, protección de la humedad y seguridad estructural.

Según el Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, desde la Generalitat se aprueba esta Guía como Documento Reconocido para la Calidad en la Edificación, (con el código DRB 11/15) en la reciente Resolución de 30 de marzo de 2015, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Ha sido inscrita en el Registro Especial en la modalidad de guías de calidad, por ser un instrumento de apoyo a la edificación basado en el conocimiento y la experiencia, que contribuye a mejorar el proceso edificatorio.

Clasificación de las condiciones en los edificios de viviendas existentes

Las condiciones que se indican en esta Guía han sido clasificadas según lo siguiente:

1. Condiciones reglamentarias (mínimos reglamentarios, legalmente exigibles)

Reglamentario

Se recoge una serie de condiciones reglamentarias que deben satisfacer para poder solicitar la renovación de la licencia de ocupación. Son condiciones esenciales que están reguladas por la administración con carácter de normativa obligatoria, habiendo procedido en este documento exclusivamente a explicar o interpretar su contenido con arreglo a las buenas prácticas profesionales.

No se superan las condiciones establecidas en las HD-91. Se trata de aclarar y complementar estas condiciones, detallándolas y especificándolas para evitar en lo posible diferentes interpretaciones. No se superan las exigencias establecidas.

2. Condiciones básicas (que se recomienda existan actualmente)

Condiciones básicas

Aparte de las condiciones anteriores, se añaden otros requerimientos que se ha considerado son necesarios para poderse ocupar la vivienda conforme a las demandas actuales de la sociedad. Son las condiciones básicas exigibles hoy en día a una vivienda existente, que desde el IVE se recomiendan y que no tienen por qué estar normalizadas. Por ejemplo, modificaciones o mejoras a realizar en la vivienda para poder ser alquilada, que debiera realizar el propietario para que el inquilino no tuviese la necesidad de realizar obras.

Estas condiciones pueden superar levemente las condiciones establecidas en las HD-91 para las viviendas existentes anteriores a 1989. Hay pues un pequeño incremento en las exigencias establecidas para el tipo anterior. Estas recomendaciones pueden haber surgido del análisis realizado tras comparar las normativas en otras Comunidades Autónomas relativas a vivienda existente, o bien propuestas propias una vez estudiado el estado de la técnica.

3. Condiciones de reforma (que se recomienda en caso de realizar una reforma)

Condiciones de reforma

Por último, en el caso de llegar a intervenir sobre la vivienda o el edificio realizando obras, en aplicación de la normativa vigente de aplicación, puede corresponder alcanzar el nivel establecido en la reglamentación básica de nueva construcción (DC-09, CTE, REBT, etc.), en la medida de lo posible. Si la intervención es parcial se ha considerado que, aunque sólo fuera en parte, es deseable aproximarse a dicho nivel siguiendo las recomendaciones de estos apartados.

Se superan significativamente las condiciones establecidas en las HD-91 para las viviendas existentes. Hay pues un incremento relevante en las exigencias establecidas para el tipo anterior.

Como vemos, según esta clasificación, sólo las primeras tienen carácter obligatorio, al estar recogidas en la reglamentación vigente. Sin embargo, las segundas debieran ser tenidas muy en consideración a la hora de alquilar o comprar una vivienda, ya que se ajustan de una manera más real a las demandas de habitabilidad, funcionalidad y seguridad que son solicitadas hoy en día por la sociedad.

INTRODUCCIÓN A LAS CONDICIONES EN EL EDIFICIO

Como se expone en la Introducción de la Guía, este documento orienta a los propietarios de los inmuebles que vayan a planificar sus intervenciones dirigiéndoles hacia aquellas más necesarias*. Si bien es cierto que en la mayoría de las ocasiones este documento sólo avanza posibles soluciones, por lo que habrá de contactar con un profesional cualificado para obtener su asesoramiento en los procesos de mantenimiento y reformas en el edificio.

No hay duda de que una gran parte del parque edificado necesita intervenciones para su rehabilitación. La *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, permite sustentar las operaciones de rehabilitación en los edificios existentes para evitar que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles.

También regula esta Ley el **Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**. Con él se trata de: asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que permita orientar las políticas energéticas.

Para alcanzar un menor consumo de recursos, los objetivos planteados a nivel europeo en cuanto a los niveles de exigencia para la eficiencia energética de los edificios han condicionado la revisión de la reglamentación. La última actualización del Código Técnico de la Edificación** en 2013, en su documento básico DB HE, aborda cómo ha de conseguirse el ahorro de energía realizando intervenciones en los edificios existentes.

En la Comunidad Valenciana se regula el **Informe de Conservación del Edificio y evaluación energética (ICE)**, que según el *Decreto 43/2011****, se establece como procedimiento de referencia para la elaboración de las inspecciones técnicas de edificios en la Comunitat Valenciana y, además, tiene carácter subsidiario, cuando no exista regulación específica de la administración competente. En él se recoge información relativa a su estado de conservación, en lo referente a aspectos de elementos comunes, fundamentales como son la estabilidad, habitabilidad y accesibilidad, así como del comportamiento energético del edificio. Posteriormente, la Resolución 8/2014****, indica que la incorporación del certificado de eficiencia energética, (regulado en el Real Decreto 235/2013)*****, al ICE será equivalente a todos los efectos en la Comunitat Valenciana, al **Informe de Evaluación del Edificio (IEE)**, regulado a nivel estatal, pasando a denominarse **Informe de Evaluación del Edificio. Comunitat Valenciana (IEE.CV)**.

En consecuencia, el **IEE.CV** sustituye al anterior ICE, tan sólo incorporando el certificado energético, para ser equivalente al IEE estatal. El objetivo final es que el informe IEE.CV sea el procedimiento oficial de inspección técnica de edificios, además de ser el documento obligatorio previo a la solicitud de ayudas a la rehabilitación. Los promotores de rehabilitación (comunidades de propietarios, propietarios...) deberán dirigirse a los profesionales para contratar la redacción y elaboración de este informe.

Los usuarios de los edificios tienen la obligación de conservar el inmueble. Esta obligación está regulada en disposiciones legales como el Código Civil, la Ley de Ordenación de la Edificación o la Ley reguladora de la actividad urbanística en la Comunidad Valenciana. No sólo han de conservar las viviendas (elementos privativos) sino también las zonas compartidas (elementos comunes), pues de éstas (estructura, fachadas, cubiertas, etc.) van a depender la seguridad estructural y la habitabilidad de la vivienda.

El **Programa de Mantenimiento**, generado por un técnico competente o facultativo, a partir de la selección de las operaciones de mantenimiento oportunas para un edificio concreto, incluye todas las operaciones a realizar a lo largo de la vida útil del edificio, tanto las operaciones de mantenimiento obligatorias, como las restantes que se deban realizar en los elementos que componen el edificio y sus instalaciones.

* El artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que *“será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.”*

** Art. 2 Parte I: *“En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.”*

El CTE se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes teniendo en cuenta que: *“Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.”*

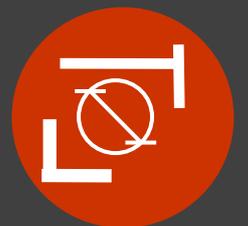
El CTE se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes teniendo en cuenta que: *“Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.”*

*** Decreto 43/2011, de 29 de abril, del Consell, por el que se modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, por los que se aprobaron, respectivamente, el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 y el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas

**** Resolución de 8 de septiembre de 2014, de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, relativa a la implementación en la Comunitat Valenciana del informe de evaluación del edificio a partir del informe de conservación y de la certificación en energética del edificio.

***** Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

1. ESPACIOS: UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD





Guía sobre las condiciones básicas de la vivienda existente

1. ESPACIOS: UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD



INTRODUCCIÓN

Los edificios deben reunir unas condiciones espaciales que faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en ellos y permitir, en la medida de lo posible, la accesibilidad para personas con discapacidad o personas mayores.

En este capítulo, las condiciones espaciales se refieren fundamentalmente a los recorridos horizontales y verticales.



Los edificios existentes deben adecuarse a las condiciones de accesibilidad que establece la **reglamentación vigente**¹ antes del 4 de diciembre de 2017, en todo aquello que sea susceptible de **ajustes razonables***.

En el caso de que no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación vigente, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones.

Nota: No se pretende una adecuación total del edificio existente (lo que en muchos casos sería imposible) sino que haya proporcionalidad, a decisión de la autoridad de control edificatorio, entre el alcance constructivo de la reforma y el grado de mejora de las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad.

* las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

(Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Artículo 2. Definiciones.)

¹ Conforme a la disposición adicional tercera, apartado 1, subapartado b), del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

1.1 RECORRIDOS HORIZONTALES Y VERTICALES

Reglamentario

El acceso (zaguán, portal, patio, etc.) y las circulaciones horizontales contarán con las siguientes dimensiones libres²:

- Altura mínima: 2,30 m
- Ancho mínimo: 0,80 m

Ascensor³: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el último piso de viviendas es mayor de 14 m.



Condiciones básicas

Acceso al edificio

- La **puerta de acceso** al edificio y los **huecos de paso** en pasillos deben tener un ancho mínimo de 0,80 m y una altura mínima de 2,05 m.

Escalera

- La escalera debe tener un ancho mínimo de 0,80 m.

Protecciones

- Se debe disponer de **pasamanos** en escaleras y rampas que salven una altura mayor que: 0,55 m y 18,5 cm, respectivamente.
- Se debe disponer de **barreras de protección**⁴ (barandillas, antepechos, vidrios de seguridad, rejas,...) junto a desniveles, huecos y aberturas (tanto horizontales como verticales), balcones, ventanas, etc., con una diferencia de cota mayor de 55 cm. Éstas deben disponer, como mínimo, de una **altura** de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m si se excede⁵.
- Las barreras de protección deben disponer de resistencia a impacto y rigidez suficiente para soportar la fuerza horizontal en función de la zona en la que se encuentren.



² HD-91. Capítulo I: El edificio. Condiciones espaciales. Artículo 1.10. Circulaciones horizontales y verticales.

³ HD-91. Capítulo I: El edificio. Condiciones espaciales. Artículo 1.10. Circulaciones horizontales y verticales.

⁴ excepto cuando la disposición constructiva haga muy improbable la caída o cuando la barrera sea incompatible con el uso previsto.

⁵ excepto en el caso de huecos de escaleras de anchura menor que 40 cm, en los que la barrera ha de tener una altura de 0,90 m, como mínimo.

Condiciones de reforma

RECORRIDOS HORIZONTALES

Acceso al edificio

- La **puerta de acceso** al edificio ha de tener un ancho mínimo de 0,90 m y una altura mínima de 2,10 m.
- En el caso de existencia de **escalón en el acceso** desde la calle se ha de disponer, en la medida de lo posible, una rampa o, si la altura es $\leq 0,12$ m, un plano inclinado con pendiente máxima del 25 % y anchura mínima igual a 0,90 m.

Zaguán, pasillos y huecos de paso

- En zaguán y pasillos se ha de disponer, en la medida de lo posible, de una anchura mínima de 1,20 m.
- En el zaguán se ha de poder inscribir, en la medida de lo posible, un círculo de diámetro 1,50 m.
- Frente a los huecos de paso se ha disponer, en la medida de lo posible, de un espacio libre⁶ donde se pueda inscribir una circunferencia de diámetro 1,20 m.
- En la medida de lo posible, no se han de incluir escaleras ni peldaños aislados.

RECORRIDOS VERTICALES

Rampas

- De ser necesarias, las **rampas** han de tener una anchura mínima de 1,20 m. La **pendiente máxima**, ha de estar en función de la **longitud del tramo**: 10% para ≤ 3 m; 8% para ≤ 6 m; y 6% para ≤ 9 m. Si no es técnicamente posible, las rampas han de tener una anchura mínima de 0,90 m y la pendiente máxima: 12% para ≤ 3 m; 10% para ≤ 10 m; y 8% para >10 m.



Aparatos elevadores

- En el caso de que exista una diferencia de nivel menor o igual a una planta salvada mediante escaleras y que no se pueda salvar con rampa o ascensor, se ha de disponer, en la medida de lo posible, algún **aparato elevador especial**.



⁶ Como alternativa, cuando la aproximación al hueco se realice de forma lateral, se recomienda que el espacio libre mínimo sea de dimensiones A x B = 1,05 m x 1,50 m, siendo A la dimensión perpendicular al hueco y B, la paralela.

Escaleras

- En **escaleras**, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad, se puede admitir una anchura de 0,80 m siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas, es recomendable mantener, al menos, una **anchura** de 1 m.



- En aquellas reformas en las que fuese posible **replantear la escalera**, al menos en algunos tramos, las dimensiones del ancho mínimo de tramo, la huella, la tabica y otras características han de ser las indicadas en la reglamentación vigente⁷.

Ascensor

- Si en el edificio hay que salvar más de una planta desde la entrada hasta el acceso a alguna vivienda (Planta baja + 2 plantas), se ha de **instalar un ascensor** como medio alternativo a las escaleras, siempre que técnicamente sea posible. Para ello podrán ocuparse elementos comunes, según la normativa vigente⁸.



- **La cabina** ha de tener las dimensiones mínimas, profundidad x anchura, y anchura del hueco: 1,25 m x 1,00 m, y 0,80 m. Si no es técnicamente posible se ha de ajustar al hueco disponible.
- **Frente al hueco de acceso al ascensor** se ha de disponer de un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia con un diámetro de 1,20 m. Si no es técnicamente posible se ha de tener 0,80 m.
- En el caso de **renovación de un ascensor existente**, debe de modificarse para alcanzar las condiciones establecidas en la normativa vigente de accesibilidad, incluyendo las dimensiones de las zonas de embarque.

Energía: De existir ascensor, en el caso de ser renovado debe hacerse reduciendo su consumo energético: de funcionamiento por la tipología seleccionada de bajo consumo y su encendido temporal por detector de presencia, y con sistema de control de maniobras colectiva y selectiva en caso de dos unidades.

Acústica: En cuanto a su aislamiento acústico las exigencias reglamentarias son de aplicación, aun no siendo proyectos de nueva planta, ni rehabilitaciones integrales¹⁶.

⁷ Código Técnico de la Edificación. DB SUA y Normas de Diseño y Calidad DC-09.

⁸ Orden 07/12/2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad (DC-09), Art. 25.d:

- Cuando el ascensor se instale en un patio del edificio, esta instalación no alterará sustancialmente las condiciones mínimas de iluminación y ventilación establecidas para las zonas o recintos que recaigan al patio de conformidad con la disposición que le fuere de aplicación según el artículo 24 del Anexo I de la Orden.
 - El desembarco del ascensor puede realizarse en una meseta o rellano intermedio de la escalera, con el fin acceder a las viviendas mediante un esfuerzo de subida o bajada como máximo de 10 peldaños.
 - Asimismo el desembarco del ascensor, que será preferentemente en zonas comunes del edificio, en casos de imposibilidad manifiesta se podrá realizar en espacios de la vivienda, no permitiéndose el acceso a la vivienda por baños o dormitorios.
- Además, para la instalación del ascensor podrá ocuparse la vía pública, si se dispone de la debida autorización municipal correspondiente.

- Una obra de **renovación total del ascensor** es una reforma que, por su importancia, ha de alcanzar el mayor grado de adecuación efectiva que sea técnica y económicamente compatible con el alcance de la obra.

MEDIDAS DE SEGURIDAD

Mecanismos

- Los mecanismos eléctricos (interruptores, pulsadores, etc.) situados en los itinerarios desde el acceso del edificio hasta las viviendas han de ser de fácil manipulación, preferentemente del tipo de presión de gran superficie, y se han de diferenciar cromáticamente de la superficie en la que estén colocados.
- Los mecanismos de encendido de luz han de disponer de piloto luminoso.

Peldaños

- Los peldaños aislados que se encuentren en los itinerarios desde el acceso del edificio hasta el ascensor se han de distinguir cromáticamente del resto del pavimento, o se han de señalar mediante la disposición de bandas de color contrastado, antideslizantes, en sus bordes.

Acabados superficiales

- Los **suelos del edificio** han de tener una adecuada **clase de resistencia al deslizamiento** según su localización (zaguán, escaleras, rampas, pasillos, terraza, etc.). Dicha clase se ha de mantener, no siendo posible efectuar posteriormente tratamientos (pulidos, abrillantados,...) que puedan empeorarla. No han de presentarse **discontinuidades** en el pavimento ni **resaltos** de más de más de 4 mm. Para los desniveles que no excedan de 5 cm se ha de disponer de una pendiente que no supere el 25%.

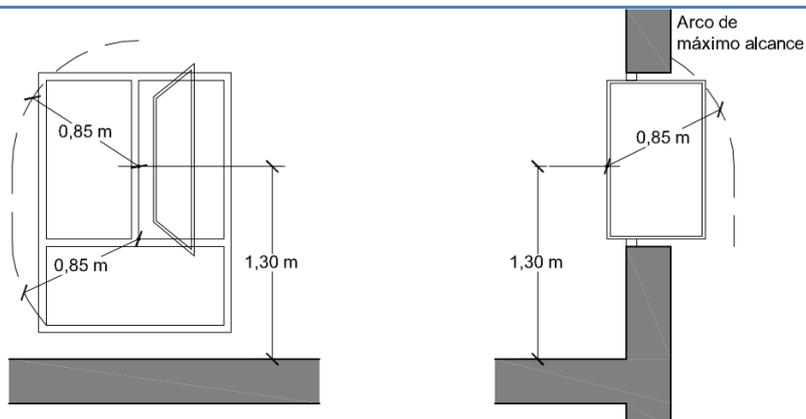


Protecciones

- Las **barreras de protección** han de disponer de unas **características constructivas** tales que no puedan ser fácilmente escaladas por los niños y no tengan aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro.
- Los **acristalamientos exteriores** con vidrio transparente, de más de 6 m sobre la rasante han de cumplir las condiciones siguientes, salvo cuando sean practicables o fácilmente desmontables, permitiendo así su limpieza desde el interior⁹:
 - a) Toda la superficie exterior del acristalamiento se encontrará comprendida en un radio de 0,85 m desde algún punto del borde de la zona practicable situado a una altura no mayor que 1,30 m.
 - b) Los acristalamientos reversibles estarán equipados con un dispositivo (pestillo, manivela,...) que los mantenga bloqueados en la posición invertida durante su limpieza.



⁹ CTE. DB SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas. 5 Limpieza de los acristalamientos exteriores.



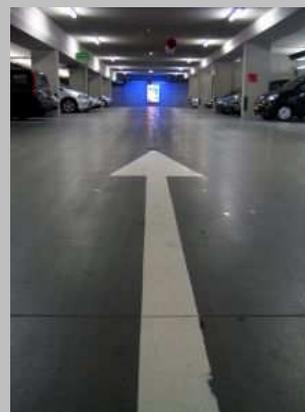
- No han de existir **elementos fijos** en las zonas de circulación que puedan producir impacto. La altura libre de paso será, como mínimo, 2,10 m (en zonas de uso restringido) y 2,20 m en el resto de las zonas, por ejemplo, elementos fijos en fachadas, tramos de escaleras.
- En zonas de circulación, las paredes han de carecer de **elementos salientes** que no arranquen del suelo, que vuelen más de 15 cm en la zona de altura comprendida entre 15 cm y 2,20 m medida a partir del suelo y que presenten riesgo de impacto.
- **Las puertas** se han de disponer de forma que el barrido de la hoja no invada las zonas de circulación. La apertura de las hojas de la carpintería de los huecos tampoco deben invadir un recorrido de evacuación ni zonas de circulación. Han de situarse en altura a 2 m, mínimo, desde el pavimento.

1.2 LOCALES

Reglamentario

Los locales no destinados a vivienda tales como, los **aparcamientos** o los garajes, estarán independizados de la vivienda.

En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda¹⁰.



¹⁰ HD-91, Capítulo I La vivienda existente. Condiciones espaciales. Artículo 1.12. Locales