

## **NORMAS DE DISEÑO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA ORDEN DE 21 DE JULIO DE 2008.**

Antes de la entrada en vigor de la **ORDEN de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificacioens de Viviendas Protegidas**, en Andalucía eran de aplicación todas 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**.

Con la entrada en vigor el 5 de agosto de la mencionada Orden se introducen algunos cambios en las normas de diseño de las viviendas protegidas en Andalucía, en el art. 2 se redacta lo siguiente:

*“ 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. ...”*

A continuación se extrae la ordenanza aprobada por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, seguida del artículo de la Orden de 21 de julio de 2008 correspondiente.

**En Azul: Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial. Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 y modificadas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981.**

**En Negro: Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas. Orden de 21 de julio de 2008.**

Nota: Además de las Normas de diseño de vivienda protegida, se deberá atender al Código Técnico de la Edificación y a las Ordenanzas Municipales y si hubiera discrepancia aplicar la opción más restrictiva.

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

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

En viviendas de cuatro dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos 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 mínima (m <sup>2</sup> )	Superficie útil máxima (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	40	70
Dos dormitorios	50	70
Tres dormitorios	60	90
Cuatro dormitorios	70	90

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

### 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 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.

## **Ordenanza 11. Altura de la edificación.**

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

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

	Mínima		Máxima	
	Planta baja	Otras plantas	Planta baja	Otras plantas
Medio rural	2,50 m.	2,40 m.	3,00 m.	2,80 m.
Medio urbano	2,80 m.	2,40 m.	3,60 m.	3,00 m.

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

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

### **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.
-

## **Ordenanza 12. Ascensor.**

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

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

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

## **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.

---

### **Ordenanza 13. Dimensiones de los patios.**

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

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

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 \text{ m}^2$  para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y  $8 \text{ m}^2$  para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $0,20 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ . Se mantienen los mínimos para las luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios no cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $0,15 H$ , y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ . Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

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

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

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

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

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

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

### **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  $12 \text{ m}^2$  para la superficie.

---

**Ordenanza 16. Superficie de iluminación y ventilación.** —La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

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

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

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

**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.

---

### **Ordenanza 17. Superficies mínima de las habitaciones:**

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

Viviendas de	E (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

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m<sup>2</sup>, que se pueden dividir en 5 m<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

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

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

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m<sup>2</sup>, y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,85 m.

### **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 tendederos 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.

---

## **Ordenanza 34. Garajes.**

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

2. Situación. —Los garajes pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios destinados a vivienda y de los edificios independientes destinados a locales comerciales, construidos de conformidad con lo previsto en el artículo 7, A), párrafo segundo del Decreto 2114/1968, de 24 de julio: en parcelas interiores y en los patios de manzana.

3. Superficies. —La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.). La superficie útil máxima permitida será la de 30 metros cuadrados por vehículo.

4. Dimensiones mínimas. —La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados útiles por plaza, ni al número de viviendas de que conste el edificio, cuando aquellos estén vinculados a las viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.

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

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

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

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

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

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

#### 9. Garajes en viviendas unifamiliares.

En viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

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

#### 10. Trasteros independientes de las viviendas.

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

## **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.