

Versión vigente: 31.01.2017 - 15.07.2019

Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

(DOGV núm. 6118 de 07.10.2009) Ref. 011239/2009

PREÁMBULO

La Generalitat viene desarrollando un conjunto de iniciativas destinadas a la mejora de la calidad de la edificación, dada la relevancia de esta actividad como soporte del desarrollo humano, y, en especial, la que se realiza en los edificios de vivienda. Este interés ha dado lugar a normas con el rango de ley que es preciso desarrollar para perfeccionar su aplicación.

Es en el ámbito de la calidad de los edificios de vivienda en donde la tutela de la administración Pública se hace imprescindible para satisfacer el mandato constitucional de una vivienda digna y adecuada. En consecuencia, a este ámbito es al que se refiere el desarrollo reglamentario contenido en este decreto y normativa complementaria.

En primer lugar se aprobó la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, con el objetivo de posibilitar la accesibilidad al medio físico, en condiciones tendentes a la igualdad, de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

La disposición final primera de la mencionada Ley faculta al Consell para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la misma. El desarrollo de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, se hace necesario, especialmente en un ámbito como el de la edificación de vivienda, y en un requisito tan sensible como es el de la accesibilidad. La presente disposición desarrolla, en consecuencia con lo anterior, las disposiciones referidas a accesibilidad en edificios de vivienda y, en concreto, el artículo 6 de la Ley 1/1998, que se refiere a este tipo de edificios.

En el desarrollo vigente de la citada Ley, el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, establece, en su disposición final primera, que el desarrollo de la accesibilidad de la edificación en edificios de vivienda se incorporará en la norma de diseño y calidad de edificios de vivienda que sustituya a la actualmente vigente, con el objeto de mantener la unidad normativa y la coherencia en la regulación de diseño de este tipo de edificios.

En segundo lugar, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), así como la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), establecen un marco legal para el conjunto de actividades del proceso edificatorio, del que forman parte esencial los requisitos básicos de calidad, relativos a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de los edificios, orientados a la satisfacción de las necesidades de los usuarios.

Con la aprobación de la normativa básica de la administración General del Estado, el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, se refuerza la conveniencia de la aprobación de unas nuevas normas que desarrollando las mencionadas disposiciones de la Generalitat, se adecuen y armonicen con esta reglamentación de ámbito estatal que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios para permitir el cumplimiento de los requisitos básicos.

En la LOFCE se establecen acciones de la Generalitat en el campo de la calidad en la edificación, y en lo referente al contenido de la presente disposición, el artículo 12 de la Ley expresa que la Generalitat podrá determinar reglamentariamente las condiciones de diseño y calidad

de los edificios, pudiendo ser esta regulación de carácter general o referida a determinado tipo de edificios. En desarrollo de la citada legislación, el presente Decreto regula las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios de vivienda, para satisfacer los requisitos básicos que están fuera del ámbito del citado Código Técnico de la Edificación.

Además de la regulación de la vivienda, existe en la actualidad una creciente necesidad de edificios de carácter residencial privado con usos que no se ajustan a la figura de edificio de viviendas, si bien participan de algunas de sus características.

Estos edificios se caracterizan por tener una parte de uso privativo y otra parte dedicada a servicios comunes para los residentes en el edificio, formando ambas partes un conjunto residencial integrado.

Es necesario, por tanto, regular con carácter general las condiciones de diseño de estos edificios, dándoles carta de naturaleza en el ámbito de una edificación que debe dar respuesta a las cambiantes necesidades de habitación de nuestra sociedad. Sobre la base de los anteriores mandatos legislativos, así como por la conveniencia y oportunidad de actualizar la normativa de diseño de los edificios de vivienda e introducir la figura de alojamiento se dicta la presente disposición.

Por otra parte, la experiencia acumulada en rehabilitación de edificios y el peso cada vez mayor de esta actividad en el sector de la construcción, aconsejan fomentar la calidad de estas actuaciones, estableciendo las condiciones mínimas que hagan compatible la satisfacción de las necesidades humanas con la naturaleza de estas intervenciones.

El presente decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9ª del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984 de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000 de 25 de febrero, en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En la tramitación de esta disposición se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones Públicas y otros sectores afectados.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 2 de octubre 2009,

DECRETO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. El presente decreto tiene como objeto establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios de vivienda y alojamiento previstas en la legislación de ordenación de la edificación, para satisfacer el cumplimiento de los requisitos básicos de utilización, accesibilidad y dotación, así como las exigencias básicas de habitabilidad no desarrolladas en el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

2. El cumplimiento de las condiciones que se contengan en la orden de desarrollo de la presente disposición serán consideradas suficientes para la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Este decreto será de aplicación a todos los edificios destinados a uso principal de vivienda o alojamiento, para los que la licencia municipal de edificación sea solicitada desde la fecha de su entrada en vigor.

2. Asimismo, será aplicable también a las viviendas y alojamientos que estuvieran en edificios cuyo uso principal no fuera el de vivienda o el de alojamiento, y cuya licencia municipal de edificación hubiera sido solicitada desde la fecha de la entrada en vigor del presente decreto.

3. Los edificios o viviendas restantes no estarán sujetos a las prescripciones de este decreto, ni a su normativa de desarrollo, con excepción de lo establecido en materia de rehabilitación en la disposición adicional segunda.

4. Los alojamientos turísticos quedan excluidos de este decreto y se regirán por su normativa específica.

5. Esta disposición será de aplicación a los edificios de vivienda y alojamiento en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

Artículo 3. Elementos objetivos ¹

A los efectos de esta disposición, tendrán la consideración de:

1. Vivienda: es todo conjunto de espacios que permita el desarrollo autónomo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto, existiendo conexión propia entre todos ellos, siendo de carácter privado y cumpliendo lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo.

2. Vivienda-apartamento: es la vivienda en la que las funciones humanas se desarrollan en espacios no compartimentados, habiendo al menos un recinto compartimentado para la higiene, que podrá contener exclusivamente el espacio para la evacuación fisiológica.

3. Vivienda adaptada: es aquella vivienda que se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

4. Edificio de viviendas: es todo edificio cuyo destino principal sea el de vivienda, pudiendo existir en el mismo, locales destinados a usos complementarios de la vivienda, como garajes, usos comerciales u otras utilidades.

5. Edificio para alojamiento: es un edificio en el que se agrupan diferentes espacios que permiten el desarrollo de todas las funciones humanas indicadas en este decreto. Estos edificios disponen de una parte de espacios de uso privativo, que se denominan unidades de alojamiento, y otra de servicios comunes de los residentes, debiendo cumplir lo establecido en esta disposición y en su normativa de desarrollo.

6. Organismos de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCA-ce): son entidades de control de calidad de la edificación reguladas en el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y recogidas en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, e inscritas en el registro específico que crea el presente decreto, que ejercen tareas de comprobación, certificación e informe sobre el cumplimiento de las exigencias básicas de calidad y diseño, en aras de asegurar los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

7. Certificación: documento de justificación técnica de la adecuación de los proyectos de edificación de viviendas a una determinada normativa de aplicación.

Artículo 4. Rehabilitación de edificios

1. Los edificios que fueran objeto de rehabilitación integral para destinarlos a vivienda o alojamiento, así como las viviendas o unidades de alojamiento contenidas en ellos, deberán ajustarse a las determinaciones de este decreto y a las que se fijen en su normativa de desarrollo.

2. Igualmente, aquellas partes o elementos de obra que fueran objeto de reforma o rehabilitación deberán ceñirse a las exigencias y prestaciones reguladas en el presente decreto y en su desarrollo normativo, excepto en los casos de imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

Artículo 5. Soluciones alternativas y edificios experimentales

1. La Generalitat podrá autorizar soluciones técnicas que, aunque difieran de las condiciones establecidas en la orden de desarrollo de la presente disposición, satisfagan las exigencias básicas contenidas en el presente decreto, debiendo justificar documentalmente las alternativas adoptadas.

2. Cuando sea objeto de transmisión una vivienda que, en aplicación de este artículo, se haya exceptuado de la aplicación de la normativa sobre exigencias básicas de calidad y diseño, el adquirente será informado de esta circunstancia, debiendo para ello ponerse a su disposición la resolución de autorización administrativa o, en su caso, el certificado del OCAce emitido al efecto. Cuando el objeto del contrato sea el arrendamiento bastará con la simple exhibición y puesta a disposición del arrendatario de una copia del referido certificado o de la autorización. Asimismo, deberá hacerse constar esta circunstancia en cualquier acción publicitaria relacionada con las mismas. ²

3. La mencionada autorización será previa a la solicitud de licencia municipal de edificación, y se deberá justificar el cumplimiento de los precitados requisitos y exigencias. La autorización

¹ Apartados 6 y 7 introducidos por el **Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell**, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DOGV núm. 7168 de 09.12.2013) Ref. Base Datos 011086/2013.

² Apartado 2 del artículo 5, redactado por el **Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell**.

deberá ser otorgada por la dirección general competente en materia de vivienda y calidad de edificación. El plazo de tramitación del procedimiento será de tres meses y el silencio administrativo será positivo. Antes de la autorización, podrá efectuarse una consulta previa en edificaciones consideradas experimentales y de innovación. La consulta habrá de realizarse ante la misma dirección general antes mencionada.

4. Esta excepcionalidad también podrá alcanzar a la construcción de nuevos edificios que impliquen la introducción de nuevas experiencias en tipologías de vivienda o alojamiento, que afecten a las prestaciones del edificio u otras circunstancias que dieran lugar a considerar el edificio como experimental.

5. En estos supuestos, las nuevas propuestas o soluciones adoptadas en ningún caso podrán suponer menoscabo de los requisitos básicos de la edificación, ni minoración de las exigencias previstas en la normativa de ordenación de la edificación y en la presente disposición.

6. Podrá también excepcionarse la aplicación de las prescripciones de este decreto y de su desarrollo reglamentario, cuando se trate:

a) De intervenciones de edificación en solares o de rehabilitación integral de edificios en ámbitos urbanos y áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones y del parcelario existente imposibilite el estricto cumplimiento de las citadas disposiciones.

b) De edificios de viviendas unifamiliares, en cuyo caso, será necesario:

1. Autorización de la dirección general competente en materia de calidad de la edificación, previa a la obtención de licencia municipal de edificación, cuando la solución alternativa proyectada no cumpla los criterios básicos establecidos en este decreto. El plazo para su otorgamiento será de tres meses y el silencio será positivo.

2. Cuando la solución alternativa contenida en el proyecto de edificación satisfaga las exigencias básicas contenidas en este decreto, pero no se adecúe a las órdenes que la desarrollan, podrá obtenerse la preceptiva licencia municipal de edificación, previa obtención de certificado emitido por organismo de certificación administrativa en materia de calidad de la edificación (OCAce), acreditativo del cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en este decreto.³

Artículo 6. Deber de cumplimiento

Los organismos o las corporaciones que intervengan preceptivamente en el visado, supervisión o informe de los proyectos, así como en la concesión de las pertinentes licencias municipales, habrán de tener en consideración y verificar, dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, la adecuación de los proyectos a las prescripciones de este decreto.

Artículo 7. Comisión de Seguimiento

1. Con el objetivo de coordinar y mejorar la aplicación de esta norma se constituye una Comisión de Seguimiento que será un órgano colegiado de la Conselleria competente en materia de vivienda y calidad en la edificación, conforme a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A la Comisión de Seguimiento le competarán las siguientes funciones:

a) Realizar el seguimiento referente a la aplicación de la normativa contenida en el presente decreto.

b) Establecer, criterios de aplicación y demás orientaciones que se considere oportuno.

c) Formular propuestas para mejorar su aplicación práctica.

2. La Comisión de Seguimiento tendrá la siguiente composición:

a) Presidente: el director general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.

b) Secretario: un funcionario de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación que se designe para este cometido.

c) Vocales:

1º. Dos miembros de la dirección general competente en materia de vivienda y calidad en la edificación.

2º. Un miembro de la Conselleria competente en materia de discapacidad.

3º. Un miembro del Instituto Valenciano de Vivienda, SA.

4º. Un miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunitat Valenciana.

³ Apartado 6 del artículo 5, redactado por el **Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell**.

- 5º. Un miembro del Consejo de Aparejadores y Arquitectos técnicos de la Comunitat Valenciana.
- 6º. Un miembro de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
- 7º. Un miembro de la Asociación de Promotores y Constructores de la Comunitat Valenciana.
- 8º. Un miembro en representación de la Asociaciones de Consumidores y Usuarios de la Comunitat Valenciana.
- 9º. Un miembro en representación de las asociaciones de discapacitados.

CAPÍTULO II. EXIGENCIAS DE FUNCIONALIDAD

SECCIÓN PRIMERA. UTILIZACIÓN O ADECUACIÓN AL USO

Artículo 8. Exigencias de utilización o adecuación al uso

1. Las viviendas y los edificios destinados a este fin deberán ser aptos y conformes para el uso para el que están previstos.
2. La disposición y las dimensiones de los espacios, tanto en los edificios como en las viviendas deberán facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en ellos.

Artículo 9. Los espacios de la vivienda y de los edificios para alojamiento

1. Las viviendas y los edificios para alojamiento deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones humanas. A este respecto, dispondrá de los espacios básicos en las viviendas y edificios para alojamiento, acordes con la actividad o función que se prevé desarrollar en su interior.
2. Los espacios básicos atenderán unívocamente a las funciones que en los mismos se desarrollen, pudiendo existir la posibilidad de compartimentación entre ellos. A los efectos de este decreto, se consideran básicos los siguientes espacios:
 - a) Espacio para la relación y el ocio: donde se desarrollan las actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social.
 - b) Espacio para la ingestión de alimentos: que permite dicha actividad humana simultáneamente al conjunto de usuarios.
 - c) Espacio para la preparación de alimentos, en el que se preparan, almacenan y conservan los alimentos, y se realiza la limpieza de los utensilios empleados.
 - d) Espacio para la limpieza de las cosas, que permite la limpieza, secado y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable.
 - e) Espacio para la formación y el trabajo donde se realizan funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio y actividades profesionales que no interfieran las restantes funciones.
 - f) Espacio para el descanso que permite el dormir simultáneo de todos sus ocupantes
 - g) Espacio para la higiene personal en el que realizan las actividades de aseo personal y evacuación fisiológica. Dado el carácter de esta última, deberá estar diferenciada y compartimentada por la necesaria privacidad.
3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de las exigencias de calidad de las viviendas y de los edificios para alojamiento en el ámbito de este decreto.

Artículo 10. Disposición de los espacios

1. Los espacios a que se refiere el artículo anterior, cuando se compartimenten, se podrán corresponder con recintos o zonas de la vivienda y de los edificios para alojamiento cuya denominación individualizada es la siguiente:

Relación y ocio	Ingestión alimentos	Preparación alimentos	Limpieza cosas	Formación y trabajo	Descanso	Higiene personal
– Estar	– Comedor	– Cocina	– Lavadero	-Trabajo	– Dormitorio	– Baño – Aseo

2. La disposición de los espacios que configuran la vivienda y los edificios para alojamiento deberá adecuarse a las siguientes condiciones:

a) El número, tipo y características de los recintos o zonas en que se agrupan los espacios básicos será adecuado al programa previsto, siendo la superficie total suficiente para este programa.

b) La relación entre los espacios básicos será adecuada a su uso específico, impidiendo la coincidencia de funciones no compatibles. Los recintos o zonas, en función de los espacios básicos que contienen y de su número de usuarios, dispondrán de una superficie suficiente y con dimensiones lineales adecuadas para la realización de las funciones básicas correspondientes.

c) Las circulaciones horizontales y verticales en el interior de los edificios dispondrán de las dimensiones adecuadas para su acceso desde el exterior y a todos sus recintos o zonas, además de permitir acceso de mobiliario y enseres.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones, y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 11. Los espacios del edificio

1. Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal modo que permitan el desarrollo de las funciones que le son propias, así como las complementarias para su correcto funcionamiento.

2. Para este fin, los edificios dispondrán de los espacios y locales, ya sean de uso privativo, o bien comunitario, adecuados a la actividad o función que se prevea desarrollar en ellos y de manera que se eviten interferencias que se puedan dar entre los diversos usos.

3. A los efectos de este decreto, se consideran los siguientes espacios:

a) Espacios de circulación: los accesos y las circulaciones horizontales y verticales estarán suficientemente dimensionados, según el número de usuarios del edificio para permitir su acceso y evacuación. Asimismo se identificarán claramente los elementos y recorridos previstos para casos de emergencia.

b) Espacios en fachada: los balcones, galerías, terrazas y otros espacios exteriores del edificio, tendrán las dimensiones adecuadas para su uso específico y no interferirán el uso de los locales o recintos interiores a los que sirven.

c) Patios del edificio: los patios, contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones suficientes de iluminación y de calidad del aire interior.

d) Aparcamientos: los aparcamientos de vehículos estarán situados en locales independientes del resto de usos del edificio. Sus dimensiones serán suficientes para permitir el fácil acceso, maniobra y salida de vehículos. Dispondrán de acceso peatonal a los espacios de circulación del edificio o al exterior del mismo.

e) Locales: los espacios, ya sean comunes como almacenamiento, o bien privados, como locales comerciales, trasteros u otros, estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

f) Espacios para instalaciones: los recintos para la disposición de los equipos así como los espacios para alojar las redes y las canalizaciones se dimensionarán conforme a sus reglamentos específicos.

4. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

SECCIÓN SEGUNDA. ACCESIBILIDAD

Artículo 12. Exigencias de accesibilidad

1. Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamiento deberán permitir a las personas con movilidad reducida o limitación sensorial el acceso y la circulación por ellos, en los términos y condiciones previstas en la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

2. Tendrán la consideración de viviendas de nivel adaptado aquellas que garanticen su utilización autónoma y cómoda por personas con movilidad reducida. Para ello deberán cumplir con las condiciones que, para este tipo de viviendas, expresa y específicamente se prevén en la normativa de desarrollo del presente decreto.

Artículo 13. La accesibilidad a los edificios de vivienda y a los edificios para alojamiento

1. Los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento deberán disponer de ascensor en los siguientes casos:

a) Cuando la diferencia de cota entre el nivel del pavimento en el eje del hueco de acceso al edificio y el nivel del pavimento de acceso a la vivienda o unidad de alojamiento de la planta más alejada fuera superior a la altura que reglamentariamente se determine.

b) Cuando la cantidad de viviendas o alojamientos supere el número que reglamentariamente se determine.

2. En los edificios de vivienda y en los edificios para alojamiento con obligación de disponer de ascensor, existirá un itinerario practicable mediante el cual se comunicará el hueco de acceso al edificio con:

a) Las zonas comunes destinadas a circulación y a usos o actividades colectivas de los usuarios.

b) Las plazas de aparcamiento.

3. En los edificios de vivienda exclusivamente, el itinerario practicable deberá prolongarse en el interior de las viviendas hasta un recinto dedicado a la relación y uno dedicado a la higiene personal.

4. En los edificios sin obligación de disponer de ascensor y con nivel de accesibilidad convertible según la Ley 1/1998, el itinerario practicable previsto para hacerlo convertible deberá cumplir las mismas condiciones que se expresan en el apartado anterior.

5. En el caso de edificios con viviendas adaptadas, el itinerario será adaptado. Se considera que un itinerario es practicable o adaptado si no incluye escalera ni peldaños aislados y cumple con las respectivas condiciones para circulaciones horizontales y verticales contenidas en la Orden de desarrollo de este decreto.

6. Los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento cumplirán lo establecido en el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell, por el que se desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano, y la Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, que lo desarrolla.

7. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

SECCIÓN TERCERA. DOTACIÓN

Artículo 14. Exigencias de dotación

Las viviendas, los edificios de viviendas y los edificios para alojamientos deberán disponer de la dotación suficiente de equipamiento, elementos auxiliares e instalaciones que permitan el desarrollo de las funciones y suministro necesarios, así como el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

Artículo 15. Dotación en la vivienda, en las unidades de alojamiento y en los espacios de uso colectivo

En toda vivienda o en el conjunto de unidad de alojamiento, más los espacios de uso colectivo de los edificios para alojamiento, existirá una dotación que cumpla con las siguientes condiciones:

1. Equipamiento

a) Espacio para el almacenamiento de ropa de vestir, de ropa de la casa, de los utensilios y de los residuos. El almacenamiento deberá contar con las dimensiones adecuadas al programa de la vivienda.

b) Solución arquitectónica que permita el secado de la ropa, preferentemente por medio de secado natural al ambiente exterior, protegida de las vistas desde la vía pública.

c) Aparatos sanitarios y los mecanismos necesarios para su adecuado funcionamiento, ubicados en los correspondientes espacios básicos.

2. Instalaciones

a) Suministro de agua fría y caliente para aparatos sanitarios y electrodomésticos.

b) Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

c) Instalación de ventilación y extracción.

d) Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos.

e) Instalación que permita el acceso a los servicios de telecomunicación.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

3. Acabados superficiales

Las superficies interiores que delimiten los espacios básicos, dispondrán de los acabados adecuados a las funciones que en ellos se desarrollen. En los espacios o recintos húmedos, cocina, lavadero, baño y aseo, los revestimientos de pavimentos y paramentos serán de materiales lavables e impermeables, con un área revestida suficiente alrededor de los correspondientes aparatos o equipos. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

Artículo 16. Dotación en el edificio y en el edificio para alojamientos

1. Los edificios de viviendas y para alojamientos dispondrán necesariamente de instalaciones de:

- a) Suministro de agua fría y caliente, con la correspondiente contribución solar mínima.
- b) Evacuación de aguas residuales.
- c) Evacuación de aguas pluviales.
- d) Suministro de energía eléctrica.
- e) Acceso a los servicios de telecomunicación.

2. En los casos que corresponda y así se especifique, los edificios de vivienda y los edificios para alojamiento dispondrán de instalaciones de:

- a) Transporte.
- b) Calefacción y refrigeración.
- c) Suministro de gas.
- d) Almacenamiento de residuos.

El cumplimiento de los reglamentos específicos de las instalaciones anteriormente enunciadas asegura la satisfacción de estas exigencias.

CAPÍTULO III. EXIGENCIAS DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

Artículo 17. Exigencias de seguridad

El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

Artículo 18. Exigencias de habitabilidad

1. El presente decreto se remite, en cuanto a exigencias de salubridad, exigencias de ahorro de energía y exigencias de protección frente al ruido, a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación.

2. Las exigencias de habitabilidad no desarrolladas por el citado Código se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 19. Exigencias de habitabilidad: iluminación

1. La iluminación en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento, deberá ser natural, favoreciendo la mayor duración y el soleamiento en los espacios, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

2. Las escaleras de los edificios de viviendas y de alojamientos dispondrán preferentemente de iluminación natural, con las modalidades y condiciones que se determinen en la disposición de desarrollo del presente decreto.

3. La iluminación artificial en la vivienda, en el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento deberá existir en todo caso.

Artículo 20. Exigencias de habitabilidad: ventilación

1. En el edificio de viviendas y en el edificio para alojamiento se preverán las soluciones arquitectónicas o los dispositivos que permitan una renovación periódica del aire interior, así como la extracción del aire viciado, humos procedentes de la combustión, gases densos u otros.

2. Todos los espacios de la vivienda y de la unidad de alojamiento deberán contar con ventilación natural, pudiendo dispensarse ésta en espacios para circulación, almacenamiento e higiene personal.

3. En la orden de desarrollo de la presente disposición se expresarán las condiciones y parámetros cuyo cumplimiento asegure la satisfacción de estas exigencias.

CAPITULO IV. Régimen de los OCAs⁴**Artículo 21. Funciones**

Los OCAs realizarán las tareas de comprobación, informe y certificación de proyectos de edificación, a solicitud de cualquier agente de la edificación interesado, siendo preceptiva su actuación cuando se trate de proyectos de viviendas unifamiliares que contengan soluciones alternativas a la normativa de desarrollo de este decreto.

Artículo 22. Condiciones generales de los OCAs

1. Los OCAs deben disponer de personal cualificado, con titulación de arquitecto, ingeniero, arquitecto técnico, ingeniero técnico o equivalente, válida para el ejercicio de estas profesiones en territorio español, con experiencia profesional en materia de edificación debidamente acreditada, dentro de los cinco años anteriores a la de solicitud de habilitación.⁵

2. Para poder realizar la tarea de certificación a que se refiere este decreto, las entidades interesadas deberán hallarse previamente inscritas en el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAs), que se crea al efecto y cuya gestión corresponde a la consellería competente en materia de calidad de la edificación.

3. Para el ejercicio de sus funciones, será requisito necesario tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil de cuantía mínima de 1.000.000 euros, con el fin de dar cobertura a las posibles responsabilidades que pudieren derivarse de su actuación.

4. Los OCAs se encontrarán al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Artículo 23. Responsabilidad de los OCAs

Los OCAs son responsables del daño que pueda derivarse a causa de la solución técnica alternativa objeto de certificación ya sea por falseamiento, inexactitud de los datos o por falta de previsión suficiente.

Artículo 24. Obligaciones

Serán obligaciones de los OCAs:

1. Crear y mantener un registro de certificaciones emitidas de los proyectos de edificación informados. Este registro tendrá carácter permanente.

2. Registrar la información contenida en cada expediente, en la forma y soporte que establezca el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación, a conservar dicha información y a realizar las actuaciones necesarias para poner esta información a su disposición.

3. Mantener los requisitos y condiciones necesarios para su inscripción en el registro de los OCAs, cumpliendo las obligaciones que estos comportan.

4. Cumplir las condiciones contenidas en la resolución de inscripción y las establecidas en la presente norma y en las que se dicten en desarrollo de esta.

5. Operar de forma que se garantice la imparcialidad, independencia, objetividad e integridad en el ejercicio de sus intervenciones.

6. Garantizar la confidencialidad respecto de la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones. El incumplimiento de esta obligación será considerado causa de revocación de su inscripción en el registro previsto en esta norma.

Artículo 25. Requisitos esenciales de la certificación

1. El certificado emitido por el OCA deberá contemplar un informe explicativo de la solución técnica alternativa que propone el proyecto de edificación en relación con la normativa técnica DC-09, indicando los parámetros que no se ajustan a la citada normativa y las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda que se vean afectadas, así como las medidas propuestas para paliar las posibles deficiencias derivadas de dicha inobservancia.

⁴ Capítulo IV introducido por el **Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell**.

⁵ El artículo 22.1 ha sido anulado por la **sentencia dictada en el recurso contencioso administrativo número 1/031/2014**, única y exclusivamente, en cuanto que faculta a los ingenieros e ingenieros técnicos a formar parte del personal cualificado de los OCAs, por ser dicho extremo contrario a derecho (DOGV núm. 7886 de 03.10.2016. Ref. Base de datos 007394/2016) Se ha de tener en cuenta el **auto de aclaración** dictado en este procedimiento (DOGV núm. 7969 de 31.01.2017. Ref. Base de datos 001127/2017)

2. A estos efectos, el OCAce certificará el cumplimiento de las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento establecidas en este decreto.

Artículo 26. Contenido mínimo del certificado emitido por el OCAce

El contenido mínimo del certificado será el siguiente:

1. Fecha y nombre del OCAce que lo emite.
2. Nombre o razón social de la persona autora del proyecto de edificación.
3. Emplazamiento del edificio unifamiliar objeto de certificación y datos del promotor.
4. Informe explicativo de los parámetros y condiciones de la normativa DC-09 que se alteran en el proyecto.
5. Descripción de las medidas alternativas que se aplican para el cumplimiento de las exigencias básicas.
6. Firma de técnico competente del OCAce que suscribe el certificado.
7. Cualquier otro dato que se determine.

Artículo 27. Información a remitir a las administraciones públicas competentes

Los OCAsces remitirán a la consellería competente en materia de calidad de la edificación la siguiente información:

1. Copia de las certificaciones emitidas. Esta documentación se remitirá en fichero electrónico según el modelo proporcionado por la consellería competente en materia de calidad de la edificación.
2. Con carácter anual: declaración responsable de estar al corriente de sus obligaciones fiscales y de Seguridad Social, así como certificación del pago de la prima del seguro de responsabilidad civil.

Artículo 28. Incompatibilidades

1. En ningún caso, el OCAce podrá tener relación de dependencia o asociación respecto a las personas, entidades o empresas que lo contraten, a los efectos del menoscabo de su capacidad o independencia profesional.

2. Esta circunstancia será aplicable, asimismo, respecto al redactor del proyecto, al ejecutor de las obras y a las entidades u organismos de control en materia de edificación que, en su caso, se subcontraten, garantizándose que a título personal o societario el OCAce o alguno de sus componentes no podrá ser coincidente o tener alguna relación de dependencia o intereses societarios con el técnico o sociedad redactora del proyecto o ejecutora de las obras.

3. A tal efecto, se considerará que existe tal dependencia cuando se den las causas de abstención y recusación previstas en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. La certificación efectuada por un OCAce no producirá efectos cuando exista relación o vínculo de dependencia demostrados entre el citado organismo y la persona y entidades referidos en el apartado anterior.

5. Los técnicos colegiados adscritos a los OCAce constituidos por los colegios profesionales deberán presentar una declaración jurada al colegio en cuya virtud se comunique que no están incurso en causa de incompatibilidad y que, en consecuencia, no tienen ninguna vinculación técnica, comercial, financiera o de cualquier otro tipo que pueda afectar a su independencia, ni influenciar, asimismo, el resultado de sus actividades de comprobación, informe y certificación respecto al titular o prestador o persona vinculada al proyecto presentado u obras ejecutadas.

Artículo 29. Control de los OCAsces

1. Las administraciones competentes en materia de control de calidad en la edificación se reservan la facultad de comprobación y control de los proyectos certificados por los OCAsces.

2. Dentro de la actividad de control, los órganos competentes en materia de calidad de la edificación de las administraciones local y autonómica podrán requerir al OCAce, en cualquier momento, y a los efectos de la verificación y el control oportunos, información sobre la certificación efectuada, y capacitación del personal que efectúa tales certificaciones, así como respecto a cualquier circunstancia o condición que consideren necesaria.

3. El OCAce deberá permitir el acceso de los representantes de la administración autonómica o local a sus instalaciones y oficinas y facilitarles la documentación requerida.

Artículo 30. Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAces)

1. Se crea el Registro de Organismos de Certificación Administrativa en Materia de Calidad de la Edificación (OCAce).

2. Podrán solicitar la inscripción en el registro de los OCAces las entidades de control de la edificación a que se refiere el artículo 14 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que por cumplir los requisitos establecidos en el anexo I del Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles para el control de calidad de la edificación, se hallen inscritos en el registro oficial de entidades de control de la edificación.

3. Para su inscripción en el registro, las entidades interesadas deberán presentar, ante el órgano directivo competente en materia de calidad de la edificación y vivienda, una declaración responsable en la que manifiesten, que cumplen los requisitos establecidos para el ejercicio de la actividad, que disponen de la documentación que así lo acredita, y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio. La declaración, que se formulará en el modelo normalizado disponible en la página web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación, deberá contener, al menos, los datos siguientes:

- a) Identificación de la persona responsable de la entidad.
- b) Domicilio de la entidad y de sus oficinas.
- c) Certificados de la acreditación de la titulación y experiencia requerida.
- d) Documentación acreditativa de la póliza de seguro, aval u otra garantía financiera equivalente que haya contratado para la cobertura de los riesgos de su responsabilidad.

4. El órgano competente en materia de calidad de la edificación podrá, en cualquier momento, comprobar cualquiera de los extremos contenidos en la declaración responsable y solicitar que se aporte la documentación acreditativa correspondiente, produciendo la inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable, los efectos previstos en el artículo 71 bis. 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Cualquier modificación de los datos incluidos en la declaración responsable deberá ser comunicada al órgano competente en materia de calidad de edificación en el plazo de treinta días desde que se produzca.

6. La inscripción en el registro se realizará de oficio a partir de los datos incluidos en la declaración responsable.

7. Tanto el inicio del ejercicio de la actividad de los organismos de certificación como sus modificaciones serán objeto de publicación en la web de la consellería competente en materia de calidad de la edificación.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Primera. Renovación de licencia municipal de ocupación, para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 1 y 2**

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para aquellos edificios o viviendas contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 2 de este decreto, dichos edificios o viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el presente Decreto y en su desarrollo reglamentario.

Segunda. Renovación de licencia municipal de ocupación. para edificios o viviendas del artículo 2, apartado 3

Cuando fuera necesaria la renovación de la licencia municipal de ocupación para las viviendas a que se refiere el artículo 2 apartado 3 de este decreto, dichas viviendas deberán ajustarse a los criterios y condiciones previstos en el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, y a su desarrollo en virtud de la Orden de 22 de abril de 1991.

De acuerdo con lo anterior, las viviendas cuya licencia de ocupación pretenda renovarse se ajustarán a lo siguiente:

- a) Viviendas cuya solicitud de licencia municipal de obras fuera anterior a la fecha de 23 de septiembre de 1989, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda existente según la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

b) Viviendas cuya licencia municipal de obras o, en su caso, de edificación fue solicitada en el periodo comprendido entre la fecha citada en el anterior subapartado y hasta el día anterior a la entrada en vigor del presente Decreto, se aplicarán las condiciones correspondientes a la tipificada como vivienda de nueva planta conforme a la citada Orden de 22 de abril de 1991, HD-91.

Tercera. Disposiciones no aplicables en la Comunitat Valenciana

No son de aplicación, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, las siguientes disposiciones:

1. Orden de 29 de febrero de 1944, sobre Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas.
2. Decreto 2114/1968, de 24 de julio, Reglamento de viviendas de protección oficial.
3. Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su reglamento (Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial).
4. Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970, por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
5. Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974, por la que se aprueba la Ordenanza trigésimo cuarta, Garajes, de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial.
6. Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales
7. Orden de 17 de mayo de 1977, del Ministerio de Vivienda, por la que se revisan determinadas normas de diseño y calidad de las viviendas sociales.
8. Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.
9. Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda.
10. Orden Ministerial de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
11. Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena, undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésimo cuarta aprobadas por Orden de 20 de mayo de 1969.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Vigencia transitoria

Hasta en tanto se apruebe el desarrollo de este decreto, los edificios y viviendas sujetos al mismo, conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 2, deberán cumplir lo establecido en la Orden de 22 de abril de 1991, HD-91, para las viviendas de nueva planta.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación de normativa

Queda derogado el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto, excepto en los casos previstos en la disposición adicional segunda del presente decreto.

Asimismo, queda derogada la Resolución de 20 de mayo de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida a la aplicación de las normas de habitabilidad y diseño HD-91 en garajes.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo del presente decreto.

Segunda. Agrupación normativa y observancia en otras disposiciones

El presente decreto, conjuntamente con la orden que lo desarrolla, constituye un cuerpo normativo específico denominado Normas de Diseño y Calidad 2009, y de manera abreviada "DC/09".

Será preceptiva la observancia de las DC/09 en los instrumentos urbanísticos que se tramiten para su aprobación definitiva por los órganos competentes.

Tercera. Entrada en vigor

El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Valencia, 2 de octubre de 2009

El president de la Generalitat,
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,
JUAN GABRIEL COTINO FERRER

ANÁLISIS JURÍDICO

Esta disposición afecta a:

Deroga a :

- **DECRETO 286/1997**, de 25 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad, Diseño y Calidad de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana. (DOGV núm. 3136 de 04.12.1997) Ref. Base Datos 3972/1997
- **RESOLUCIÓN** de 20 de mayo de 1999, del conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, referida a la aplicación de las normas de habitabilidad y diseño HD-91 en garajes. [1999/Q4903] (DOGV núm. 3524 de 24.06.1999) Ref. Base Datos 2047/1999

Desarrolla o Complementa a:

- **LEY 1/1998**, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación. [1998/3622] (DOGV núm. 3237 de 07.05.1998) Ref. Base Datos 0806/1998
- **LEY 3/2004**, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE). [2004/6915] (DOGV núm. 4788 de 02.07.2004) Ref. Base Datos 3015/2004

Esta disposición está afectada por:

Desarrollada o Complementada por:

- **ORDEN** de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell. [2009/14535] (DOGV núm. 6168 de 18.12.2009) Ref. Base Datos 014234/2009

Modificada por:

- **DECRETO 184/2013**, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. [2013/11694] (DOGV núm. 7168 de 09.12.2013) Ref. Base Datos 011086/2013
- **Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana**. Notificación del auto de aclaración dictado en el procedimiento ordinario número 1/000031/2014-S. [2017/285] (DOGV núm. 7969 de 31.01.2017) Ref. Base Datos 001127/2017