

1. Disposiciones generales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece como competencias propias de los municipios andaluces, entre otras, el otorgamiento de las licencias urbanísticas, así como el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Respecto de las licencia urbanísticas, el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, desarrolla la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo, comenzando por dichas licencias e incluyendo como actos sujetos a ellas los de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, entre los que menciona las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase, y la ocupación y la primera utilización de los edificios. Igualmente, el artículo 172 de la mencionada ley regula el procedimiento para su otorgamiento.

Por su parte, el procedimiento para el otorgamiento de las calificaciones provisionales y definitivas de las viviendas protegidas se encontraba regulado, además de por el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas, que otorgaban esta competencia a la Consejería competente en materia de vivienda.

Esta regulación se vio afectada por la aprobación de la citada Ley de Autonomía Local de Andalucía, por lo que resultó necesaria la modificación del referido Reglamento, que se llevó a cabo mediante la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En concreto, se modificaron los artículos contenidos en el Título II del Reglamento mencionado, dejándose sin efecto la regulación contenida en el Capítulo III de la citada Orden de 21 de julio de 2008, que trataba de las determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida.

Mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 5 de marzo de 2019, se insta a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el marco de sus competencias, a iniciar cuantas medidas sean necesarias para agilizar, simplificar, armonizar y aclarar los procedimientos y trámites administrativos en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Además, se ha de considerar lo dispuesto en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y, ya en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza, la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

La disposición final segunda del citado Decreto 1/2012, de 10 de enero, faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones requiera el desarrollo y ejecución del Decreto. En su virtud, se ha considerado procedente dictar la presente Orden, con el fin de establecer medidas que simplifiquen, mediante su coordinación, los distintos procedimientos necesarios para la promoción de vivienda protegida, como son el otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y calificación definitiva. Mediante la agilización de los procedimientos se disminuirán los tiempos de respuesta de la Administración municipal en la emisión de las autorizaciones necesarias para la construcción y ocupación de las viviendas protegidas, fomentando con ello la promoción de estas viviendas y el incremento del parque de viviendas destinado a las familias más necesitadas.

Por otra parte, se estima que en aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para las viviendas libres, no resulta necesario añadir una regulación específica para el caso de las viviendas protegidas, como la contenida en el Capítulo II de la Orden de 21 de julio de 2008. Por tanto, se considera oportuno determinar que este Capítulo no sea aplicable en dichos municipios, al efecto de otorgar las licencias urbanísticas ni las calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres, clarificando y simplificando de este modo la normativa aplicable.

En su virtud, y en ejercicio de las competencias atribuidas por el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la disposición final segunda del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, y la disposición final segunda del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

DISPONGO

Artículo 1. Modificación de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida.

La Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se añade un tercer párrafo al artículo 2, con la siguiente redacción:

«En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.»

Dos. Se modifica el contenido del Capítulo III, quedando redactado de la siguiente forma:

«CAPÍTULO III

Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida

Artículo 10. Calificación de viviendas y alojamientos protegidos.

1. Para la calificación de las viviendas y alojamientos protegidos, se seguirá el procedimiento establecido en el Título II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, ajustándose en cuanto a normativa técnica de diseño al Capítulo II de la presente orden.

2. Los Ayuntamientos comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial la calificación, sus modificaciones y el inicio de obras mediante la utilización de medios electrónicos, ajustándose al modelo oficial publicado como Anexo IV del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho Decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

Artículo 11. Unificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida con el de otorgamiento de licencias municipales.

Se agilizará el procedimiento para la calificación de vivienda protegida regulado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previendo la unificación de los procedimientos de otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y la calificación definitiva, de la forma siguiente:

a) En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá emitir la información a que hace referencia el art. 36.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en diligencia a la licencia otorgada.

De igual forma, en los suelos mencionados, la obtención de la calificación definitiva se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de ocupación, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá incluir su contenido en anexo a la citada licencia.

b) En el caso de suelos que no tengan establecida la obligación del destino a vivienda protegida, la calificación provisional de estas viviendas podrá realizarse de manera conjunta o solicitarse y concederse previamente o posteriormente a la licencia de obras.»

Artículo 2. Texto integrado.

De acuerdo con las facultades conferidas a esta Consejería, se aprueba y se hace público el texto integrado de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, con las modificaciones que se introducen en esta norma, que se inserta como anexo.

Disposición transitoria única. Periodo de adaptación de los procedimientos.

Se dispondrá de un periodo de tres meses desde la publicación de la presente Orden para la adaptación de los procedimientos necesarios para el cumplimiento de las

medidas contenidas en el Capítulo III, referentes a la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida, siendo exigible su cumplimiento a la finalización de dicho periodo.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden y el texto integrado que publica entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 12 de febrero de 2020

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

A N E X O

TEXTO INTEGRADO DE ORDEN DE 21 DE JULIO DE 2008, SOBRE NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y SE AGILIZAN LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA OTORGAR LAS CALIFICACIONES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

ÍNDICE

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

CAPÍTULO II. Normativa técnica de diseño de las viviendas protegidas.

Artículo 2. Normas técnicas de diseño.

Artículo 3. Composición, programas y habitaciones de las viviendas.

Artículo 4. Altura de la edificación.

Artículo 5. Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares.

Artículo 6. Dimensiones de los patios.

Artículo 7. Superficie de iluminación.

Artículo 8. Superficies mínimas de las habitaciones.

Artículo 9. Garajes.

CAPÍTULO III. Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida.

Artículo 10. Calificación de viviendas y alojamientos protegidos.

Artículo 11. Unificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida con el de otorgamiento de licencias municipales.

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

Disposición transitoria única. Régimen aplicable a los proyectos visados.

Disposición final única. Entrada en vigor.

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El objeto de la presente orden es la adaptación de la normativa técnica de diseño aplicable a las viviendas protegidas que se ejecuten en el ámbito de la Comunidad

Autónoma de Andalucía, y el establecimiento de medidas destinadas a agilizar los procedimientos establecidos para otorgar las calificaciones de vivienda protegida.

CAPÍTULO II

Normativa Técnica de diseño de las viviendas protegidas

Artículo 2. Normas técnicas de diseño.

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

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

En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal.

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 m² 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:

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

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 m², excluidos los servicios comunes.

b) La relación entre la superficie útil de un alojamiento y el número de personas a que vaya destinada no será inferior a 14 metros cuadrados por persona. En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los servicios comunes.

Artículo 4. Altura de la edificación.

Salvo que las ordenanzas municipales establezcan requisitos mayores:

a) La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.

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

Artículo 5. Instalación de ascensor en edificios plurifamiliares.

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

Artículo 6. Dimensiones de los patios.

En los patios de viviendas plurifamiliares, se fija una dimensión mínima para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m² para la superficie.

Artículo 7. Superficie de iluminación.

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

Artículo 8. Superficies mínimas de las habitaciones.

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

Viviendas de	E (m ²)	E+C+K (m ²)
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 m². 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 m² y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m². Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 m.

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

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

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

Artículo 9. Garajes.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

Determinaciones para la agilización de los procedimientos de calificación de vivienda protegida

Artículo 10. Calificación de viviendas y alojamientos protegidos.

1. Para la calificación de las viviendas y alojamientos protegidos, se seguirá el procedimiento establecido en el Título II del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, ajustándose en cuanto a normativa técnica de diseño al Capítulo II de la presente orden.

2. Los Ayuntamientos comunicarán a la correspondiente Delegación Territorial la calificación, sus modificaciones y el inicio de obras mediante la utilización de medios electrónicos, ajustándose al modelo oficial publicado como Anexo IV del Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho Decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

Artículo 11. Unificación del procedimiento para la calificación de vivienda protegida con el de otorgamiento de licencias municipales.

1. Se agilizará el procedimiento para la calificación de vivienda protegida regulado en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previendo la unificación de los procedimientos de otorgamiento de la licencia de obras y la calificación provisional, y de la licencia de ocupación y la calificación definitiva, de la forma siguiente:

a) En el caso de suelos reservados a la promoción de vivienda protegida, la calificación provisional se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de obras, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá emitir la información a que hace referencia el art. 36.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en diligencia a la licencia otorgada.

De igual forma, en los suelos mencionados, la obtención de la calificación definitiva se otorgará de forma conjunta a la obtención de licencia de ocupación, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá incluir su contenido en anexo a la citada licencia.

b) En el caso de suelos que no tengan establecida la obligación del destino a vivienda protegida, la calificación provisional de estas viviendas podrá realizarse de manera conjunta o solicitarse y concederse previamente o posteriormente a la licencia de obras.

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

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

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

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

Disposición transitoria única. Régimen aplicable a los proyectos visados.

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

Disposición final única. Entrada en vigor.

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