

**NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE ANTEPROYECTOS DE LOS CONCURSOS
QUE DESARROLLA LA DIRECCIÓN DE NUEVA EDIFICACIÓN
Y MANTENIMIENTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO**

ÍNDICE

1.- OBJETO DE LAS NORMAS

2.- PROGRAMA INMOBILIARIO

2.1. PROGRAMA DE VIVIENDAS

2.1.1. CRITERIOS FUNCIONALES

2.1.2. CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS

2.1.3. CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LAS PIEZAS

2.2. PROGRAMA DE GARAJE – APARCAMIENTO

2.2.1. CRITERIOS GENERALES

2.2.2. DOTACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE – APARCAMIENTO

2.3. PROGRAMA DE LOCALES COMERCIALES

2.4. PROGRAMA DE CUARTOS TRASTEROS

3.- ANEXO. CUADRO DE SUPERFICIES

1.- OBJETO DE LAS NORMAS

El objeto de las Normas es regular la Redacción de Anteproyectos para las Promociones que realice la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento de la EMVS.

2.- PROGRAMA INMOBILIARIO

Constituye el Objeto Social de la EMVS, la Promoción y Gestión de Viviendas dentro de las Competencias Municipales establecidas en el Art. 22/2d de la Ley de Bases de Régimen Local. El objetivo inmobiliario básico de las promociones de Vivienda Pública es atender el mayor número de necesidades de vivienda a partir de los estándares materiales y dimensionales que se determinen en cada actuación y de los recursos, suelo y financiación disponibles, planteándose como objetivo, el análisis de las Condiciones Urbanísticas y de Edificación de cada parcela con el fin de obtener el mayor número de viviendas posibles con el mayor número de dormitorios y camas.

2.1 PROGRAMA DE VIVIENDAS

El programa de vivienda de cada Promoción responde a la demanda resultante de los análisis efectuados por la EMVS, siendo relevante la utilización de tipologías de viviendas construidas y entregadas por ésta, asimismo, y en función a estos análisis, se considera fundamental que todos los espacios proyectados en las Promociones de la EMVS., tengan un uso definido.

La EMVS desarrolla tres Programas de Viviendas a través de la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento: El Programa de Realojamiento de Operaciones Urbanísticas, el Plan Primera Vivienda y la Agencia Municipal de Alquiler:

- **El Programa de Realojamiento de Operaciones Urbanísticas** está destinado, fundamentalmente, al realojamiento de familias afectadas por Expropiaciones, Expedientes de Ruinas, Población Marginada y Convenios Urbanísticos, familias que con limitados recursos económicos, constituyen lo que se denomina Demanda Estructurada.
- **El Plan Primera Vivienda** atiende la demanda de vivienda de la población en general, residente en el Término Municipal de Madrid, familias que previa solicitud de vivienda, posterior baremación, sorteo y adjudicación constituyen la Demanda No Estructurada.
- **Agencia Municipal de Alquiler** es el servicio para facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes.

La Oferta de Vivienda Pública Municipal es una oferta cerrada sin que el destinatario tenga capacidad de elección, por ello, la proximidad a los modelos y tipologías al uso es determinante para la aceptación o rechazo de la vivienda por el Adjudicatario y, consecuentemente, para el éxito de la gestión de los Programas de Viviendas.

2.1.1 CRITERIOS FUNCIONALES

Los Proyectos que se desarrollen para las Promociones de la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento de la EMVS deberán contemplar los siguientes criterios de funcionalidad:

- a) Las viviendas se desarrollaran, preferentemente, en un solo nivel. Sólo se aceptarán soluciones de vivienda Dúplex en plantas bajas o bajo cubierta cuando resuelvan condiciones de aprovechamiento máximo de edificabilidad.
- b) Las viviendas dispondrán de un Vestíbulo que independice el acceso del resto de la vivienda, incorporando, si es posible, espacio de almacenamiento.
- c) Espacio de Estar independizable del resto de la vivienda.
- d) Proximidad o contigüidad de la Cocina y el Estar-Comedor, siendo posibles soluciones con mostrador.
- d) Contigüidad del espacio de Tendido de Ropa con la Cocina.
- f) Siempre que sea posible, se independizará el acceso a los Dormitorios, sin que sea necesario atravesar la zona de Estar, bien mediante Pasillo o Distribuidor independiente o, al menos, mediante doble circulación a través de la Cocina. Cuando se adopten estas soluciones, deberán resolverse adecuadamente las funciones de Comedor y Estar.
- g) Contigüidad de los Dormitorios con los Baños. Si existe un segundo Aseo o Baño, contigüidad del mismo con las zonas de Cocina y Estar o con el Dormitorio principal.
- h) Existencia de una dotación mínima de armarios empotrados en los Dormitorios, pudiendo situarse éstos en los espacios de distribución.
- i) Todos los espacios de posible utilización de la Promoción deben tener un uso definido.
- j) Deberá dotarse de preinstalación de aire acondicionado según establece el artículo 33 de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.
- k) Al menos uno de los portales de la promoción cumplirá todos los requisitos de accesibilidad.

2.1.2 CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LAS VIVIENDAS

En función del número de dormitorios dobles, las superficies útiles de cada vivienda mínima, máxima y recomendable por la E.M.V., es la reflejada en el siguiente cuadro:

ORDENANZA 9ª VPO Superficie Útil de la Vivienda	RECOMENDADA POR LA E.M.V		Superficie Útil de la Vivienda		
	MÍN	MÁX	VPO	VPP Venta	VPP Arrendamiento
1 DORMITORIO	40	70	40	40	40
2 DORMITORIOS	50	70	50	50	50
3 DORMITORIOS	60	90	65	65	65
4 DORMITORIOS	70	90	80	80	--

La superficie útil de las viviendas no podrá ser, inferior a los mínimos de VPO, ni superior a 90 m², recomendándose las superficies indicadas por la EMVS. En las viviendas VPO la relación entre superficie construida y útil no podrá superar el coeficiente de 1,38. En las viviendas VPP la superficie construida no podrá ser superior a 110 m².

Los excesos de edificabilidad disponible no podrán incrementar, en ningún caso, las superficies de los espacios servidores ni los de distribución de la vivienda y se destinarán, preferentemente, a incrementar el número de dormitorios o la capacidad de los mismos.

La composición del Programa Inmobiliario de las Promociones de la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento de la EMVS, cuando no se fije otro expresamente en el **Pliego de Condiciones Facultativas Particulares**, será la siguiente:

VIVIENDAS	PROGRAMAS		
	PLAN 1ª VIVIENDA	REALOJAMIENTO	ARRENDAMIENTO
1 Dormitorio	5%	5%	60%
2 Dormitorios	50%	50%	40%
3 Dormitorios	40%	35%	--
4 Dormitorios	5%	10%	--

Estas cuantías pueden variar en \pm 5%.

Las Promociones de la EMVS contarán con la dotación obligatoria de un 3% de viviendas para discapacitados que determinan las Ordenanzas de V.P.O. y el P.G.O.U.M.

En el caso de ser una promoción de **Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento**, al menos la mitad de las viviendas que la integran serán Viviendas con

Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 m². Cuando en un mismo edificio coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección pública para arrendamiento con opción de compra, éstas últimas deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que están físicamente separadas de las primeras.

Los dormitorios se entenderán siempre dobles, pudiendo desarrollar Programas de superficies intermedias con dormitorios sencillos, únicamente cuando las condiciones de edificación no hagan posible alcanzar el estándar fijado. El número máximo de camas por dormitorio será de dos, recomendando el estándar del cuadro siguiente.

PROGRAMA	SUPERFICIE MÁXIMA	DOTACIÓN MÍNIMA
4 D = 3 d + 1 s	85 a 80 m ² útiles	7 camas
4 D = 2 d + 2 s	80 a 75 m ² útiles	6 camas
3 D = 2 d + 1 s	70 a 65 m ² útiles	5 camas
3 D = 1 d + 2 s	65 a 60 m ² útiles	4 camas
2 D = 1 d + 1 s	55 a 50 m ² útiles	3 camas

D = dormitorio, d = doble, s = sencillo

2.1.3 CARACTERÍSTICAS Y DIMENSIONES DE LAS PIEZAS

Con carácter orientativo, y como ejemplo contrastado de la posibilidad de alcanzar los estándares fijados, en el cuadro adjunto se indica la superficie de las piezas y composición del Programa de Vivienda.

FICHA INFORMATIVA 1 : DIMENSIONES FUNCIONALES DE LA VIVIENDA

VIVIENDA Programa Funcional. Dimensiones y Superficies mínimas aconsejables, (salvo dimensiones mínimas Impuestas en las Normas Urbanísticas Municipales).

Se señalan para cada tipo de vivienda, las habitaciones o locales necesarios, sus dimensiones y superficies mínimas, Las superficies útiles mínimas de cada zona, y las mínimas, máximas y óptimas totales.

LOCAL	DIMENSIONES MÍNIMAS ACONSEJABLES	SUPERFICIES MÍNIMAS ACONSEJABLES				
		1-D	2-D	3-D	4-D	5-D
ESTANCIA		14	16	18	20	22
ESTANCIA-COMEDOR						
COCINA		7	7	7	7	7
COCINA-COMEDOR						
ZONA DE DÍA		21	23	25	27	29
DORMITORIO PRINCIPAL		10	10	10	10	10
DORMITORIO DOBLE				8	8	8
DORMITORIO DOBLE					8	8
DORMITORIO DOBLE			8	8	8	8
DORMITORIO SENCILLO EXCEPCIONAL					6	6
ZONA DE NOCHE		10	18	26	32/34	40/42
VESTÍBULO		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
PASILLO DISTRIBUIDOR						
ASEO						
ASEO ADICIONAL						
ZONA COMPLEMENTARIA						
TENDEDERO TERRAZA O MIRADOR						
50% ESPACIOS EXTERIORES		< 10%				
SUP. ÚTIL TOTAL SIN EXTERIORES MÍNIMA		37	47	57	70	85
SUP. ÚTIL TOTAL		$\frac{40}{50}$	$\frac{50}{60}$	$\frac{60}{70}$	$\frac{75}{85}$	$\frac{90}{100}$
		MÍNIMA U MÁXIMA				

COCINA

Las Cocinas deberán estar dotadas de un fregadero, de un seno y escurridor, y caldera mixta (A.C.S. – Calefacción).

El lavadero exigido en las Ordenanzas de V.P.O. se sustituirá por toma y desagüe de lavadora según Resolución de la Dirección General de Arquitectura de la C.A.M..

Las dimensiones de las Cocinas permitirán el amueblamiento de lavadora, lavavajillas, nevera, cocina de 4 fuegos con horno, siendo obligatorio las tomas, desagües y enchufes necesarios para todos estos electrodomésticos.

Se permitirá la Cocina incorporada al Estar – Comedor cuando su uso sea perfectamente delimitable y la superficie útil de la vivienda sea inferior a 50 m², resolviendo adecuadamente las ventilaciones y extracciones de humos y gases.

ESTAR-COMEDOR

Cuando por no existir distribuidor independiente se establezca doble circulación a través de la cocina o el salón para el paso a los dormitorios la circulación a través de éste será compatible con las necesidades reales de amueblamiento.

DORMITORIO PRINCIPAL

Se propone mantener el estándar de V.P.O. de 10 m² para el Dormitorio principal, sin incluir armario.

DORMITORIOS DOBLES Y SENCILLOS

La superficie útil de estos dormitorios no será inferior a 8 m².

CUARTOS DE BAÑO Y ASEOS

Todas las viviendas contarán con un Cuarto de Baño completo con bañera de al menos 1,60 m. lavabo, inodoro y bidé.

Las viviendas de tres y cuatro dormitorios contarán, además del Baño completo, con Aseo complementario compuesto de inodoro, lavabo y, al menos, plato de ducha, mínimo 70x70 cm.

VESTÍBULO

Se procurará independizarlo del resto de la vivienda y dotarlo de espacio de almacenamiento.

DISTRIBUIDOR Y PASILLO

Se evitarán las organizaciones de vivienda que requieran gran superficie para la distribución y acceso, en detrimento de las piezas vivideras, el ancho mínimo de pasillo será de 0,85 m, recomendando 0,90 m libres.

ARMARIOS

Los Dormitorios deberán dotarse de espacios necesarios para armarios, con las dimensiones recomendadas en el Cuadro orientativo, la superficies de los armarios se incrementarán a las superficies recomendadas para los dormitorios.

TENDEDERO

De no existir patios interiores de parcela, o exclusivo para el tendido de ropa, la vivienda contará con un espacio específico exterior y cubierto para este uso, protegido de vistas desde el espacio público exterior, cuya superficie será independiente de la superficie de Cocina. No se permitirán Tendederos en cubierta. Su superficie será igual o superior a 3m², de la que, los 3 primeros metros no computan a efectos de edificabilidad. Esta exención podrá alcanzar 4 m² cuando se realice preinstalación de aire acondicionado (condición obligatoria en las promociones de Nueva Edificación y Mantenimiento).

TERRAZA

No es obligatoria la dotación de un espacio exterior de Terraza.

2.2 PROGRAMA DE GARAJE - APARCAMIENTO

El Objetivo Inmobiliario de la EMVS., en lo que a plazas de garaje se refiere es el cumplimiento de la dotación urbanística obligatoria, de acuerdo con el Planeamiento Urbanístico vigente aplicable, salvo otras determinaciones del Pliego de Condiciones Facultativas Particulares.

2.2.1 CRITERIOS GENERALES

- A) Los garajes que promueve la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento de la EMVS. deberán cumplir lo preceptuado en el Capítulo 7.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M, la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios NBE-CPI-96, el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, la Ordenanza de Prevención de Incendios OPI y las Instrucciones Complementarias MI-BT del Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión REBT y la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- B) La dotación de plazas de aparcamiento se resolverá con los siguientes criterios:

Optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de aparcamiento).

$$\alpha = \frac{\text{Superficie útil bruta total}}{\text{n}^\circ \text{ de plazas}}$$

Optimizar la relación de superficie útil neta total por plaza de aparcamiento, teniendo en cuenta que los costes de garaje se establecen por m² construido, mientras que la financiación y los precios de venta o arrendamiento se hacen por unidad (plaza de aparcamiento).

Normalización y homogeneización de las dimensiones de las plazas por tipos, asignando los espacios residuales a las zonas útiles comunes de acceso y maniobra, y no a las plazas adyacentes.

Todas las plazas deberán quedar identificadas, numeradas y definidas dimensionalmente, acotadas y superficiadas en los planos de garaje.

En dichos planos se dibujarán las plazas tal y como han de ser pintadas en el pavimento una vez construido el garaje. La dimensión mínima en V.P.O. para plazas de garaje es de

2,20 x 4,50 m medidas a cara libre de pilares, no obstante, se cumplirá con las dimensiones y especificaciones de plazas de aparcamiento del P.G.O.U.M, es decir, de 2,25 x 4,50 m. para vehículos automóviles medios y 2,40 x 5,00 m. para plazas de aparcamiento de vehículos grandes y como tal serán dibujadas y acotadas. No se dibujarán plazas de motos. Ver Art.7.5.10 del P.G. O.U.M.

- Todos los garajes en plantas inferiores a la baja (sótano y semisótano), habrán de disponer de ventilación natural y/o forzada como resultado de la aplicación de las Normas Urbanísticas, la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, la NBE-CPI-96, Ordenanzas Provisionales y Normas de Calidad de V.P.O, y Normativa de Industria (MI.BT), el Reglamento de Prevención de Incendios, aún con criterios no coincidentes.
- Las plazas de aparcamiento correspondientes a la dotación obligatoria de locales y viviendas, se vinculen o no, deben ser susceptibles de uso con acceso independiente al de las viviendas.
- Los locales de servicio de las viviendas (cuartos de instalación, calderas, basuras, etc....) tendrán acceso desde el exterior, desde las zonas comunes o portales, no debiendo tener acceso a través del garaje, de forma que puedan constituirse con independencia Comunidades de usuarios o propietarios de las viviendas, de los locales y de los garajes.
- Los garajes cuyo suelo esté a nivel de la calle o por encima de ésta, de acuerdo con el Reglamento MI.BT 027 9.a, podrán eludir la consideración de "locales de riesgo" y, por ello, prescindir de la ventilación forzada, siempre que cumplan con el art. 7.5.15 del P.G.O.U.M.

La justificación explícita del cumplimiento de las condiciones de ventilación habrá de incluirse en planos, memoria y cálculos de los Proyectos Básico y de Ejecución, indicando las superficies, disposición y distribución de las ventilaciones exigidas y las proyectadas.

La capacidad de extracción, en el caso de ventilación forzada, habrá de justificarse mediante la indicación (en Planos y Memoria del Proyecto Básico) de las características de los aparatos e instalación de extracción.

Cuando la EMVS. no vincule las plazas de garaje a las viviendas y en aplicación de la Ley 8/1993 de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM, será necesario que el acceso al garaje pueda ser efectuado por personas con movilidad reducida. No será válido su acceso a través de elementos comunes del edificio, por lo que habrá que proyectarlo de forma independiente.

Con carácter genérico, la EMVS no vinculará las plazas de garaje a las viviendas en las promociones de V.P.O. Régimen Especial ni en las promociones V.I.S., ni cuando la dotación de plazas de aparcamiento sea menor que el número de viviendas de la promoción.

En todas las promociones de la EMVS, los ascensores tendrán que bajar obligatoriamente a los sótanos de garaje.

2.2.2 DOTACIÓN DE PLAZAS DE GARAJE - APARCAMIENTO

Las Promociones de la Dirección de Nueva Edificación y Mantenimiento de la EMVS, cumplirá las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Mínimo:

1 plaza por vivienda.

1 plaza cada 100 m² de uso de servicios terciarios de comercio u oficinas.

El 15% de las plazas para automóviles grandes (5,0 x 2,4) y el 85% de las plazas para automóviles medios (2,25 x 4,50).

Máximo:

Para uso residencial, el número de plazas será indeterminado, siempre que esté por encima de la dotación mínima y, en su construcción, no se superen 10 m. de profundidad bajo rasante.

Cuando la Normativa del Plan Parcial establezca otro estándar, en función de los aprovechamientos asignados al uso del garaje y de la dotación en vía pública, quedará exceptuado el porcentaje anterior

2.3 PROGRAMA DE LOCALES COMERCIALES

Las Promociones de la EMVS se desarrollan, como es propio, sobre suelos con Calificación Residencial.

El uso residencial o de vivienda es siempre el uso característico principal o dominante. Los usos no residenciales, terciarios, comerciales o de oficinas y los dotacionales de aparcamiento serán, en general, usos compatibles no característicos.

Siempre que no se pueda hacer viviendas o cuando la EMVS así lo establezca en el **Pliego de Condiciones Facultativas Particulares**, se habilitarán las plantas bajas de los edificios como Locales Comerciales con las siguientes características:

- Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
- Conducto/s interior/es y exclusivo/s de cada local para la evacuación de humos y gases, un conducto de (25 cm de Ø) de chapa galvanizada hasta cubierta por cada local de 40 m² o fracción.
- Conducto/s interior/es y exclusivo/s de cada local para conductos de instalaciones de aire acondicionado que pueden situarse en la cubierta, (conducto pasatubos de 120 mm. de Ø mínimo).
- Tomas de ventilación de aseos.
- Tomas de desagüe.
- Tomas de agua.
- Canalización de los servicios de Telefonía, T.V y Electricidad.
- Los locales no podrán tener ningún acceso desde los portales de vivienda.

La disposición de los accesos, tomas, canalizaciones y conductos permitirá la subdivisión de la superficie de locales en unidades superiores a 40 m² e inferiores a 100 m².

Siendo obligatoria la dotación de Aseos en locales, su ejecución no se incluirá en el Proyecto y se preverán sus posibles instalaciones.

Los Locales se entregarán sin acabar interiormente, los cerramientos exteriores se completarán como una parte del total de la fachada del edificio, a excepción de las carpinterías.

Los Locales Comerciales se inscribirán como fincas independientes y su diseño y características evitarán la participación en los gastos comunes de la finca.

2.4 PROGRAMA DE CUARTOS TRASTEROS

Siempre que se establezcan en el **Pliego de Condiciones Facultativas Particulares de la Promoción**, se dotará al edificio de Cuartos Trasteros.

La dotación máxima de Cuartos Trasteros será de uno por vivienda, con una superficie máxima de 6 m² construidos. La superficie del conjunto de trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n^o de trasteros admisibles. Estarán situados únicamente en la 1^a Planta bajo rasante

La vinculación a las viviendas se realizará con criterios de proporcionalidad de superficies y proximidad de acceso a la vivienda.

Se podrán proyectar zonas de uso comunitarias, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 7.3.4 del P.G.O.U.M., cuando expresamente lo establezca el **Pliego de Condiciones Facultativas Particulares de la Promoción**.

CUADRO RESUMEN DE LAS PROPUESTAS APORTADAS

PROMOCIÓN:

Nº	LEMA	Nº Viv.	1D	2D	3D	4D	%				Nº Gar.	Local	Trasteros	m ² const.	m ² útil	m ² const.	m ² const.	m ² const.	m ² const. TOTALES	Suc /	Nº	Viv.	COMENTARIOS	
							Viviendas	Viviendas	Garajes	Locales				trast.	Sut	Núcleos Comun.	Plant. Baja							
																		1D		2D	3D	4D		
1																								
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								