

ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDAS DE PROTECCION LOCAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Comunidad autónoma del País Vasco, la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada en todos los municipios que provoca que actualmente un porcentaje elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos y los ayuntamientos como tales adopten medidas para hacer realidad el principio consagrado en la Constitución

En el ámbito de las competencias de los municipios (arts. 25 y ss de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local) y dentro de las obligaciones constitucionales que estas instituciones tienen atribuidas como poderes públicos (art. 47 y 53 de la Constitución Española de 6 de diciembre de 1978) corresponde a los Ayuntamientos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Esta competencia históricamente reconocida se viene desarrollando por los municipios a través de distintas actuaciones y en el ámbito del Planeamiento Urbanístico. Sin embargo, la administración local, puede y debe desarrollar su política de vivienda, siendo los ayuntamientos quienes gestionen sus propios intereses y decidan sobre sus propias competencias.

Así, mientras la ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, contempla la intervención municipal en la gestión del suelo en cuanto a la delimitación de áreas o sectores de suelo en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en los que deban cumplirse las previsiones de las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales Parciales en materia de vivienda de protección pública, y la ley 17/1994 de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, introduce una nueva herramienta para la construcción de viviendas de protección pública consistente en imponer al planeamiento la obligación de calificar suelo con destino a la construcción de viviendas cuyo precio sea susceptible de ser tasado por la administración, los municipios pueden y deben a través de sus sistemas de regulación cuales son las Ordenanzas Municipales, completar su actividad de intervención y servicio público en este ámbito de la vivienda protegida, regulando las formas de protección que como institución pretende utilizar.

La existencia de una normativa autonómica en materia de vivienda, no debe impedir la existencia de una normativa municipal propia, adaptada a las condiciones concretas de cada municipio que determine unas características en materia de vivienda, al ser los ayuntamientos los mejores conocedores de la realidad social y los mayores receptores de las demandas de sus vecinos

Por ello, y dentro del marco de la autonomía local para el desarrollo de las actividades del interés vecinal que garantiza la constitución y en concordancia con la competencia que específicamente atribuye el art. 25 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, para promover y gestionar viviendas, así como la atribución genérica de la Ley del Parlamento Vasco 17/94 que habilita a las administraciones –concepto que comprende a los municipios- para establecer sistemas de intervención en el precio de la vivienda, se aprueba la presente ordenanza como sistema alternativo de viviendas de protección pública que complementa las existentes en el ordenamiento jurídico vigente.

Este planteamiento ya se recoge en el acuerdo marco de colaboración entre el Departamento de Vivienda de Gobierno Vasco y EUDEL, de reciente ratificación.

En este sentido, se pretende a través de esta Ordenanza la regulación de las Viviendas de Protección Local, que permita ser al ayuntamiento un agente mas en la promoción de vivienda protegida atendiendo a las peculiaridades o demandas sociales que en cada momento se consideren justificadas y creando un segmento entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial que dé como resultado una vivienda asequible a un sector muy amplio de la población que en estos momentos tiene graves dificultades por las limitaciones que impone la viviendas de protección oficial y los elevados precios de la vivienda libre. La necesidad de este régimen se deriva de las dificultades que comporta la gestión del actual departamento de Vivienda del Gobierno Vasco para hacer efectiva la política de realojos del Ayuntamiento de Barakaldo para los afectados por las operaciones de renovación urbana.

En las Viviendas de Protección Local, la intervención municipal afecta al destino de la vivienda, tamaño máximo, precio, y destinatarios, y manteniendo su condición de protegida durante veinte años, estableciéndose limitaciones en segundas y sucesivas transmisiones (derecho de tanteo y retracto y pacto de retroventa en favor del Ayuntamiento).

Esta Vivienda de Protección Local no sustituye a la vivienda de protección oficial que podrá seguir construyéndose optativamente en los suelos destinados a vivienda protegida y que permite un producto mas limitado en precio y con otras posibilidades de subvenciones publicas.

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación de las Viviendas de Protección Local del Municipio de Barakaldo, que a todos los efectos tendrán la consideración de viviendas de protección oficial y sujetas a protección pública.

Se podrán gestionar y promover viviendas de VPL tanto en suelos destinados a “vivienda de régimen protegido”, como sobre suelos destinados a vivienda libre. En todo caso, será preciso sustanciar la tramitación administrativa que se regula en la presente Ordenanza.

La presente ordenanza en ningún caso afectará a las viviendas sujetas al régimen de protección Oficial competencia del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco

Artículo 2. Concepto

Se define como Vivienda de Protección Local (V.P.L) aquella edificación de carácter residencial colectivo que cumpla los requisitos sobre destino, dimensiones, calidades y precio regulados en la presente Ordenanza, y se sujete al procedimiento en ella previsto.

Igualmente, podrán tener la consideración de Vivienda de Protección Local (V.P.L), todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior.

Artículo 3. Características de las Viviendas de Protección Local

1.- Las Viviendas de Protección Local se ajustarán a las Ordenanzas de Diseño que se adjuntan como Anexo al presente texto.

2.- Todas las Viviendas de Protección Local deberán llevar aparejado al menos un garaje y un trastero por vivienda, con excepción de aquellas cuyo origen se fundamente en la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior.

Artículo 4. Financiación Municipal

El Ayuntamiento contribuirá en parte a la financiación de este tipo de viviendas, comprometiéndose a aportar una cantidad equivalente al 3% del importe que resulte por la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras, así como el correspondiente a la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos.

Artículo 5. Precios máximos

El precio del m² útil de las Viviendas de Protección Local, en caso de venta y tanto para primera como en siguientes transmisiones, y hasta el final de la vida determinada de protección, será determinado en cada caso como obligación vinculada a la Promoción, y en el mismo expediente administrativo que sirva para la Solicitud de la Licencia Municipal de Obras, o en su caso, del expediente municipal correspondiente, si el Ayuntamiento fuera promotor directo.

En el caso de viviendas en alquiler, su precio se determinará en función del valor de amortización a un periodo de 30 años, de la inversión total realizada y atribuible al bien a alquilar, multiplicada por un factor de corrección máximo de 1,40.

Artículo 6. Promotores de VPL

Serán promotores de VPL,

1. El Ayuntamiento directamente
2. La Sociedad de Gestión Urbanística Eretza S.A.
3. Cualquier promotor privado sea persona física o jurídica, siempre y cuando manifieste fehacientemente la voluntad de vincular una promoción de viviendas al régimen de VPL, y cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza.

Artículo 7. Régimen de disfrute

El régimen de disfrute de las VPL será de propiedad o arrendamiento.

El destino de las viviendas será de domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto se puedan destinar a segunda vivienda, o cualquier otro uso.

Artículo 8. Requisitos de los destinatarios.

Serán destinatarios de VPL las personas físicas o unidades convivenciales que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que al menos el solicitante sea mayor de edad.
- b) Que ninguno de los miembros de la unidad convivencial sea propietario de vivienda en los dos años anteriores a la adquisición.

No se considerará unidad convivencial, la creada por razones de amistad o conveniencia, y debiendo ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Artículo 9. Excepciones a la carencia de vivienda

Podrán considerarse excepciones a la carencia de vivienda:

- a) La participación de alguno de los miembros de la unidad convivencial como copropietario de otra vivienda, por cualquier título, y sin constituir residencia habitual. En este caso, se deberá acreditar la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- b) La titularidad de otra vivienda que tenga la consideración de segunda residencia, se acredite que no esté sometida a un Régimen de Vivienda Protegida, y se Certifique mediante Tasación Oficial que su valor de mercado es al menos en 1/3 menor que la vivienda que se pretende adquirir.

- c) Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso por el solicitante.
- d) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía superior al 90%, certificada por la administración competente y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.
- e) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y existencia de aparatos elevadores.

En los supuestos de las letras D y E, será obligatorio otorgar documento de cesión de la vivienda de su propiedad en favor del Ayuntamiento, para posterior adjudicación de la misma en favor de terceros por el valor que se tase por el ayuntamiento, y en todo caso a un precio máximo equivalente al de multiplicar su superficie útil por el módulo vigente de VPO.

Artículo 10. Acreditación de ingresos

Los solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para hacer frente al pago, bien por medios propios, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y anexos.

Artículo 11. Criterios de adjudicación.

Las VPL se adjudicaran mediante sorteo publico ante notario entre las solicitudes previamente presentadas, y que cumplan los requisitos para la adjudicación.

Se podrá considerar como criterio de preferencia en el caso de sorteo, si existe exceso de solicitantes que cumplen los requisitos del artículo 8, el empadronamiento en Barakaldo, así como su antigüedad, de al menos uno de los miembros de la unidad convivencial.

La presentación de solicitudes se realizará para cada promoción concreta, debiéndose aportar documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones reguladas en esta ordenanza en cada una de ellas. La apertura del plazo de inscripción se llevará a cabo de forma tal que se garantice que el sorteo de las viviendas se realice una vez obtenida licencia de obras y al menos 6 meses antes de la conclusión prevista de obras.

Conocido en el procedimiento indicado la existencia o no de solicitudes por personas con minusvalía de movilidad reducida que precisen de silla de ruedas o camilla, se garantizará la existencia de viviendas adaptadas a este fin. Caso de que por circunstancias ajenas a la promoción, finalmente alguna vivienda adaptada quedara sin adjudicatario-minusválido de movilidad reducida, la misma podrá adjudicarse entre los beneficiarios de sorteo.

Artículo 12. Traslado nueva vivienda.

Una vez firmadas las escrituras de compra venta o el contrato de arrendamiento, se deberá realizar el traslado y el empadronamiento en la citada vivienda en el plazo de dos meses, el incumplimiento podrá dar derecho al Ayuntamiento al ejercicio del derecho de tanteo y retracto, con imposición en cualquier caso de una sanción económica equivalente al 1% del valor de escrituración de la vivienda y sus anexos por cada mes de retraso.

Artículo 13. Reserva a favor del ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Barakaldo, o en su caso la Sociedad Municipal Eretza S.A., podrá determinar en cada una de las promociones, la reserva a su favor de un porcentaje de viviendas, para atender a situaciones de carácter social o cualquier otra contingencia que se produzca y haga necesaria la misma.

Artículo 14. Realojos.

En cada una de las promociones se podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico, con destino a unidades convivenciales afectadas por expedientes de gestión urbanística.

Para materializar tal derecho de realojo deberán acreditar:

1. que la vivienda afectada por un expediente de gestión urbanística es su vivienda habitual, debiendo justificar el empadronamiento en el citado domicilio con anterioridad a la aprobación inicial del citado expediente, pudiendo el ayuntamiento en todo caso adoptar en el expediente de gestión urbanística otros plazos para el reconocimiento del derecho de realojo.
2. iguales requisitos que el resto de solicitantes en cuanto a carencia de vivienda

Artículo 15. Derecho de tanteo y retracto

Durante un plazo de VEINTE AÑOS a contar desde la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, si se trata de viviendas en edificio de nueva planta, o desde la transmisión que efectúe el Ayuntamiento, en otro caso, éste gozará de un derecho de adquisición preferente en toda transmisión voluntaria y onerosa de las viviendas de VPL a que se refiere la presente Ordenanza.

A tal fin, el propietario que pretenda enajenar la vivienda deberá, con carácter previo, ofrecerla en venta fehacientemente al Ayuntamiento, haciendo constar en la oferta el precio que pretende percibir, que en ningún caso podrá superar el máximo que resulte de la aplicación del artículo 5 de la presente.

Dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la oferta podrá el Ayuntamiento adquirir la vivienda en el precio solicitado o, en su caso, en el máximo aplicable según el párrafo anterior. Durante el mencionado plazo, el oferente no podrá transmitir la vivienda a terceros, teniendo la oferta carácter irrevocable.

La aceptación de la oferta, en su caso, deberá ser notificada por el Ayuntamiento al oferente dentro del plazo previsto para su ejercicio, haciéndose constar en la notificación la fecha en que se pretenda otorgar la escritura de compraventa, siempre dentro del mes siguiente al de la notificación de la aceptación.

En el momento del otorgamiento de la escritura, el vendedor percibirá el precio de venta, debiendo transmitirse la vivienda libre de toda clase de cargas y al corriente en el pago de impuestos y gastos de comunidad, pudiendo detrarse del precio las cantidades que, por cualquiera de los mencionados conceptos, adeude el vendedor.

Sin acreditar haber efectuado la oferta y el transcurso del plazo para la aceptación de la misma, no se podrá otorgar ninguna escritura de transmisión onerosa y voluntaria de las viviendas reguladas en la presente Ordenanza a favor de terceros, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad dichas transmisiones.

Así mismo podrá establecerse derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Barakaldo o la Sociedad municipal Eretza S.A. en las mismas condiciones que para las viviendas de VPO por plazo de 20 años.

Artículo 16. Tramitación administrativa del expediente de VPL

Cualquiera que sea el Promotor, en el expediente de Solicitud de Licencia de Obras, se incluirá aquella documentación que el Ayuntamiento determine de cara a garantizar el cumplimiento de la presente Ordenanza.

En los supuestos de Promoción de VPL en régimen de arrendamiento, gestionado por entidades de derecho privado, deberá incluirse en el expediente Convenio suscrito con el Ayuntamiento en el que

se fijen los valores de arrendamiento, su seguimiento y verificación durante el periodo de vigencia del régimen de VPL.

La tramitación de la calificación de VPL se sujetará a las siguientes reglas:

- Documentación a aportar por los solicitantes: Proyecto básico o equivalente, relación de unidades de vivienda con superficie construida y útil, memoria de calidades, precios de venta al público y criterios de actualización del precio. Así mismo aportarán modelo de pacto de tanteo y retracto o de retroventa a favor del Ayuntamiento de Barakaldo o sus sociedades instrumentales conforme al artículo 15 y compromiso formal de incluirlo en todas las primeras transmisiones.
- Presentación de la solicitud: La solicitud se presentará normalmente con la de "licencia de proyecto básico" debiendo adjuntarse la calificación a la solicitud de "licencia de proyecto de ejecución" que comporte autorización para el inicio de las obras. Cuando el primer proyecto presentado a licencia sea de ejecución, excepcionalmente se tramitará de forma simultánea con aquel.
- Condición para la obtención de licencia de obras: Cuando las viviendas deban estar calificadas, será requisito para la concesión de licencia la previa obtención de la calificación, debiendo acompañarse a la solicitud de licencia la calificación o la solicitud.
- Plazo para la concesión: 2 meses. Efectos del silencio: positivo.
- Órgano competente: Junta de Gobierno Local

Disposición Adicional: licencia municipal de edificación y primera ocupación.

A los meros efectos de la obtención de las licencias municipales de edificación y primera ocupación, la sujeción a este régimen de protección pública será equivalente a la calificación provisional o definitiva de V.P.O.

Disposición Transitoria.

Los sectores o unidades urbanísticas en gestión a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, podrán acogerse a lo establecido en la misma.

Disposición Final

La presente ordenanza entrara en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el BOB, texto incluido, y sus efectos se aplicaran a las promociones que soliciten licencia de edificación o primera ocupación con posterioridad a su aprobación.

Anexo

MANUAL DE RECOMENDACIONES PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS VPL

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL

El objetivo de las promociones de Vivienda Protección Local, es regular las condiciones mínimas de organización funcional de este tipo de viviendas protegidas, siempre en concordancia con las condiciones urbanísticas y de edificación fijadas en cada unidad urbanística, así como en su caso con las Ordenanzas o Normas Urbanísticas de aplicación.

1.1. USO RESIDENCIAL Y ANEJOS

VIVIENDAS

Los Proyectos que se desarrollen en régimen de VPL, deberán contemplar los siguientes criterios de funcionalidad:

a) Las viviendas se desarrollaran, preferentemente, en un solo nivel. No obstante, se aceptarán soluciones de vivienda Dúplex, en plantas bajo cubierta, cuando resuelvan condiciones de aprovechamiento máximo de edificabilidad, o bien en promociones singulares que adopten esta solución como tipo general.

b) 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.

c) Para evitar posibles molestias a los usuarios, siempre que sea posible, los ascensores no se ubicarán en contacto directo con los dormitorios. Se aconseja la contigüidad de salones entre viviendas. En todo caso, el Proyecto deberá incluir un estudio acústico de las viviendas (NBE-CA 88).

d) Siempre que se pueda se intentará una flexibilidad de espacios lo que permitirá la adecuación de la vivienda a las distintas necesidades de los usuarios.

e) La presente Ordenanza admite soluciones de vivienda en plantas bajas de edificaciones existentes, siempre y cuando cumplan las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad, ventilación e iluminación fijadas en el PGOU Baracaldo, y normativas de rango general en vigor referidas a aislamiento acústico y térmico y especialmente Normativa de Incendios.

f) Igualmente se permiten soluciones de vivienda nueva obtenida por partición o segregación, en las mismas condiciones del epígrafe anterior.

En todo caso, las superficies útiles mínimas de cada vivienda son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Superficie Útil mínima de la Vivienda	m² útiles
1 DORMITORIO	45
2 DORMITORIO	60
3 DORMITORIOS	75
4 DORMITORIOS	95

La composición del Programa desarrollará los tipos de vivienda indicados, agotando la edificabilidad residencial permitida por el planeamiento.

APARCAMIENTOS

Las plazas de garaje deberán diseñarse a fin de optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de aparcamiento), de forma tal que el resultado de dividir la superficie útil bruta total entre nº de plazas sea igual o menor a 30 m².

Todas las plazas deberán quedar identificadas, numeradas y definidas dimensionalmente, acotadas y superficiadas en los planos de garaje, relacionando cada una de ellas con al menos una de las viviendas, y ello de cara a su adjudicación.

La dimensión mínima en V.P.L. para plazas de garaje es de 4,80x 2,30 m medidas a cara libre de pilares.

Podrán destinarse zonas específicas para plazas de motos, en cuyo caso la dimensión mínima de será de 2,30 x 1,50m libres.

La justificación explícita del cumplimiento de las condiciones de ventilación, de acuerdo con la Normativa en vigor, 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.

El acceso a todas las plantas de garaje se garantizará que pueda ser efectuado por personas con movilidad reducida.

La red de saneamiento de garajes será totalmente independiente de la red de saneamiento de viviendas y dispondrá de dispositivos separadores de grasas y lodos.

Se colocará un sumidero corrido de recogida de agua en acceso al garaje, en función de las dimensiones de la rampa, con un ancho mínimo de 25 cm. La tubería de desagüe de dicho sumidero tendrá un diámetro mínimo de 110 mm. y su pendiente no será inferior al 1,5%.

TRASTEROS

Se deberá proyectar un trastero por vivienda. La dotación mínima de Cuartos Trasteros será de uno por vivienda, con una superficie máxima de 12 m² útiles.

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

1.2. USO COMERCIAL

Las Promociones 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. Todas las plantas por encima de la baja, tendrán uso exclusivo de vivienda y/o locales vinculados.

Los locales comerciales tendrán las siguientes características:

- Acceso desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
- Dispondrán de acometidas de instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas si lo hubiere en general para la promoción.
- Los locales no podrán tener ningún acceso desde los portales de vivienda.
- Se procurará agrupar los espacios destinados a locales comerciales, de modo que puedan obtenerse locales individualizados de la mayor superficie posible, sin perjuicio de la posibilidad de segregarlos posteriormente en locales de menores dimensiones.

2.- RECOMENDACIONES GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

2.1.SANEAMIENTO

La red de saneamiento de viviendas llegará preferentemente hasta el techo de garaje, siendo registrables todos los tramos de la red y sus codos reforzados.

Se efectuará red separativa de aguas pluviales y de aguas fecales.

Todas las bajantes, en su extremo superior, contarán con ventilación primaria. Su diámetro mínimo será de 110 mm.

2.2. CIMENTACION

Los muros perimetrales se realizarán con hormigón hidrófugo.

Siempre que sea posible se realizará impermeabilización y drenaje perimetral de muros, por su cara exterior. Se impermeabilizarán también las soleras de fondo, incluyendo un encachado de fondo, y foso de ascensor

En muros pantalla su trasdosado se efectuará creando una cámara bufa.

Todas la juntas de dilatación deberán tener igual profundidad que la capa de solera.

El acabado de las soleras se realizará en hormigón pulido o microaglomerado asfáltico.

2.3. ESTRUCTURAS

Se cumplirán las Normativas de aplicación, con sus memorias justificativas obligatoriamente incluidas en Memoria del Proyecto de Ejecución.

Las juntas de dilatación serán coincidentes con separaciones entre viviendas.

Los forjados volarán 8 cm. en todo su perímetro para facilitar el apoyo de la fábrica de cerramiento.

Todos los forjados en contacto con el exterior, locales comerciales o garajes deberán estar aislados térmicamente, debiéndose presentar ficha técnica del fabricante referente al aislamiento colocado.

2.4. ALBAÑILERÍA Y CERRAMIENTOS EXTERIORES

Los cuartos de instalaciones, vestíbulos de independencia, etc..., siempre irán solados.

El solado del portal y del primer tramo de escalera se ejecutará en mármol, siempre que dicho tramo no quede oculto al desarrollarse la escalera en recinto propio.

Se aceptarán soluciones con paneles de cartón yeso con aislamiento interior, adecuándose el espesor en función de las estancias que separen.

Se colocará ladrillo h/d en baños y cocinas, separación de salón-dormitorios y separación de dormitorios con zonas comunes de la vivienda.

Las bajantes se forrarán de ladrillo h/d, los pilares y conductos de ventilación con ladrillo h/s.

Las juntas de dilatación se resolverán con dos fábricas de medio pié de ladrillo perforado y plancha intermedia de poliestireno de 2 cm. de espesor.

La separación de la vivienda con las zonas comunes se realizará con materiales acordes para dar cumplimiento a la CT-79.

En exteriores no se colocarán falsos techos de escayola, sino con soluciones tipo lamas de aluminio lacado, o soluciones semejantes de bajo mantenimiento.

Se colocará barrera antihumedad para evitar la transmisión de humedades por capilaridad entre los muros de cimentación y la fábrica de ladrillo.

Se colocarán cargaderos de chapa de 2 mm. de espesor para apoyar el arranque de fábricas de ladrillo.

2.5. CUBIERTAS

CUBIERTA PLANA:

La pendiente será superior al 2% y su impermeabilización se realizará con doble tela de, al menos, 4 kg. colocadas al hilo, con sus solapes con elementos perpendiculares de todo tipo y protección superior.

Los materiales para solados en cubiertas transitables, serán específicos para exteriores.

CUBIERTAS INCLINADAS:

Todas las soluciones de cubierta inclinada dispondrán de canalones para la recogida de agua, los encuentros con las bajantes se protegerán para evitar la entrada de objetos o animales. El aislamiento térmico de estas cubiertas estará incluido en los cálculos correspondientes

2.6. CARPINTERÍA

En exteriores, no se permiten soluciones con carpinterías enrasadas con fachada. Se preferirán soluciones con carpintería tipo compacto, y se colocarán persianas de aluminio con alma rellena de poliuretano.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, con chapa de acero intermedia.

Toda la carpintería interior llevará precerco, y todas las puertas de paso serán de 35 mm. de espesor, en madera para barnizar, o lacada, con un ancho de hoja de 82,5 cm.

2.7. INSTALACIONES

Todos los cuartos de instalaciones tendrán un sumidero.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Las conducciones se realizarán en tubo de cobre o polietileno reticulado de alta densidad.

El cuarto destinado a la instalación del grupo de presión deberá ir convenientemente aislado del ruido y la maquinaria se instalará con elementos que impidan la transmisión de ruidos y vibraciones en aquellos puntos donde se considere necesario.

Todas las conducciones irán calorifugadas en todo su recorrido desde el cuarto de contadores, utilizando abrazaderas específicas para su sujeción.

El cuarto de basuras siempre llevará instalado un punto de agua con su correspondiente grifo y un sumidero.

Utilizar rociadores como sistema de reducción de caudal en la grifería de los aparatos sanitarios de ducha, lavabo y fregadero.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

La centralización de contadores será preferiblemente en planta baja, en cuarto de contadores o armario adosado o empotrado en la pared en los espacios comunes del edificio, según especificaciones de la compañía suministradora.

Las líneas ascendentes discurrirán por patinillos registrables desde zonas comunes.

La disposición general de los conductores serán bajo tubo empotrado, serán rígidos y autoextinguibles y de un diámetro nominal que permita ampliar los conductores inicialmente instalados en un 100%.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

La instalación de calefacción será preferentemente colectiva. Cuando exista instalación individual, la caldera se situará preferentemente en el tendedero con conducto de salida de gases individual a cubierta; en caso de colocarse en el interior de la vivienda, dicha caldera será estanca. No se

permitirá las salidas de gases procedentes de la combustión directamente a fachadas o patios de manzana.

Se colocará termostato ambiente en el salón y los radiadores serán de aluminio.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Se dará cumplimiento a la ORDEN de 12 de Julio de 2000, del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por la que regula la evacuación de gases de la combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores a gas.

Las cocinas llevarán tres conductos de ventilación independientes en todo su recorrido, a base de piezas cerámicas, de hormigón, chapa o acero inoxidable, para los siguientes usos:

- Salida de gases producidos por la combustión en la caldera (de acero inoxidable).
- Campana extractora de humos.
- Ventilación de las cocinas.

Los conductos de ventilación subirán hasta la cubierta, apoyando cada tramo entre plantas en sus correspondientes forjados.

Los cuartos de basuras deberán ventilar mediante conducto independiente a cubierta.

INSTALACIÓN DE GAS

La centralización de contadores se realizará según especificaciones de la compañía

Las líneas ascendentes discurrirán, preferiblemente, por patinillos registrables.

REDES TELEMÁTICAS

Se cumplirá lo requerido en la legislación vigente.

Se incluirá en Memoria de Proyecto de Ejecución, copia de escrito dirigido por el Proyectista a todas las compañías de redes de enlaces telefónicos, en el que se solicite si tienen en sus planes la inclusión de la edificación, para conexión a sus redes. En caso de respuesta positiva, se incluirá la solución adoptada en proyecto.

ASCENSORES Y CUARTOS DE MAQUINARIA.

Los ascensores serán siempre electromecánicos; se evitará la instalación de ascensores hidráulicos.

Los cuartos de maquinaria de ascensores deberán estar convenientemente aislados del ruido y vibraciones, la bancada de la maquinaria deberá estar dotada de quitamiedos en su perímetro.

En el caso de las instalaciones de dos o más ascensores, se deberá disponer de dispositivos de selección de llamada.

2.8 PINTURA

En escalera y zonas comunes se utilizará pintura pétreo o similar.

En garajes, los paramentos verticales de hormigón serán vistos, siempre que el acabado del hormigón lo permita, o bien pintados en su totalidad, utilizando pintura al silicato. Se pintará el zócalo y la banda de señalización, con el tipo de pintura indicado.

En viviendas, el tipo de pintura es libre, siempre que se garantice sean de tipos "limpiables" al agua.

2.9 MANUAL DE MANTENIMIENTO

La empresa adjudicataria entregará con el certificado final de obra, el libro del Edificio según legislación vigente, y constará de un Manual de Mantenimiento del Edificio y uno por cada una de las Viviendas realizadas. Esta documentación se entregará a los adjudicatarios de las viviendas.

Estos documentos se estructurarán, como mínimo, con los siguientes contenidos:

Manual de la edificación - Documentación, Uso, Conservación y Mantenimiento. Índice:

Técnicos y empresas intervinientes. Listado de Suministradores e Instaladores con persona, dirección y teléfono de contacto.

Licencias y autorizaciones administrativas. Licencias; Proyectos de Instalación Visados; Aprobaciones de Industria, etc.; Boletines; Contratos de Conservación y Mantenimiento, etc.

Documentación general. Memoria de Calidades empleadas; Planos del edificio donde se recojan los elementos comunes y quede reflejado el uso al que se dedican incluyendo la ubicación y el tipo de los extintores colocados; Esquemas de funcionamiento; Manuales de uso y entretenimiento; Garantías, etc.

Disposiciones oficiales obligatorias para la propiedad sobre el uso, conservación y mantenimiento de la edificación.

Documentación, uso, conservación y mantenimiento de la edificación.

Normas y Cuadro con el plan de mantenimiento periodo de las instalaciones y acabados.

Manual de la Vivienda - Documentación, Uso, Conservación y Mantenimiento. Índice: Técnicos y empresas intervinientes en la edificación. Listado de Empresas Suministradoras e Instaladores con persona de contacto, dirección y teléfono; Listado de referencias de los distintos materiales de acabados y maquinaria.

Licencias y autorizaciones administrativas. Boletines individuales, etc.

Documentación de la vivienda. Plano general con emplazamiento de la vivienda, Planos individuales con escala referenciada (arquitectura e instalaciones), Memoria de calidades, Manuales de uso y entretenimiento de los aparatos; Garantías, etc.

Manual de uso, conservación y mantenimiento de instalaciones. Normas y cuadro resumen.

Manual de uso, conservación y mantenimiento de acabados. Normas y cuadro resumen.

2.10. OTROS.

Las Promociones de VPL deberán obtener Certificado de Eficiencia Energética del CADEM con la calificación al menos de B. Se establecerá en consecuencia compromiso escrito al respecto en la documentación de tramitación del expediente de solicitud de Licencia.

Diseño general y de detalle siguiendo criterios de respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua ,indicando en una memoria específica si se ha considerado factores tales como la instalación de placas solares térmicas para A.C.S., instalación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas, u otras similares.

Se procurará racionalizar el proceso constructivo mediante el reciclaje y la reutilización del material desechado, minimizando el volumen de escombros acumulados para reducir su traslado a vertedero y conseguir una disminución del coste energético.

Se deberá tener en cuenta el bajo mantenimiento y conservación del edificio mediante:

- El empleo de un sistema energético adecuado.
- Utilización de materiales e instalaciones de bajo coste de reparación o reposición.
- Fácil reparación de instalaciones colectivas.
- Escaleras y ascensores sirviendo al mayor número de viviendas.
- Buen diseño y dimensionamiento del aislamiento térmico.