



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

---

Orden 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.

---

Ministerio de la Vivienda  
«BOE» núm. 111, de 9 de mayo de 1970  
Referencia: BOE-A-1970-527

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

Ilustrísimo señor:

La Orden ministerial de 20 de mayo de 1969 aprobó, bajo su denominación de Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, el texto de las Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas para viviendas de renta limitada, adaptándolo al texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y de su Reglamento.

Dicha adaptación tenía, como se expresaba en el preámbulo de la Orden citada, carácter meramente provisional, en tanto se culminara la compleja y lenta tarea de elaborar unas Ordenanzas definitivas que condensasen y actualizasen las distintas normas existentes sobre la materia; juzgándose, entre tanto, de utilidad a estos efectos la experiencia que se obtuviera de la aplicación práctica de tales Ordenanzas provisionales.

En consecuencia, habiendo puesto de manifiesto dicha experiencia la conveniencia de introducir determinados retoques y modificaciones en las Ordenanzas provisionales actualmente vigentes, se lleva a efecto mediante la presente Orden ministerial.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

#### **Artículo 1.**

El texto de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por la Orden de 20 de mayo de 1969, queda modificado en la forma que a continuación se inserta.

#### **Artículo 2.**

Dicho texto, así modificado, será de aplicación a las viviendas que se construyan al amparo del texto refundido y revisado de la legislación de viviendas de protección oficial y de su Reglamento, aprobado por Decreto 2114/1968, de 24 de julio, y se inicien dentro del programa de construcción para el año 1970 y de los que en lo sucesivo se aprueben.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 4 de mayo de 1970.

MORTES ALFONSO

Ilmo. Sr. Director general del Instituto Nacional de la Vivienda.

## ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN

### ORDENANZA NOVENA

#### Composición, programa y habitaciones de las viviendas

La vivienda familiar tipo constará como mínimo de tres dormitorios, cocina-comedor y cuarto de aseo compuesto de baño o ducha, lavabo y retrete. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

Se podrán proyectar viviendas de dos dormitorios, de acuerdo con los porcentajes establecidos en los programas anuales de viviendas. La superficie útil de estas viviendas oscilará entre cuarenta y cincuenta metros cuadrados.

Las viviendas cuya superficie útil exceda de noventa metros cuadrados estarán compuestas por un mínimo de seis piezas habitables, incluida la cocina, y dos cuartos de aseo, uno de ellos completo.

Todas las habitaciones y la cocina tendrán primeras luces.

Quedan prohibidas aquellas otras que sin llenar una necesidad funcional, encarezcan innecesariamente la construcción.

### ORDENANZA UNDÉCIMA

#### Altura de la edificación

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

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

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

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

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

### ORDENANZA DUODÉCIMA

#### Ascensor

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

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

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

### ORDENANZA DECIMOTERCERA

#### Dimensiones de los patios

En los edificios que tengan patios interiores regirán las siguientes normas para las dimensiones mínimas de los mismos siendo «L» el lado menor, en metros, y «S» la superficie, en metros cuadrados.

#### *Patios cerrados a los que abran dormitorios y estancias*

Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>	Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>
1	3,00	9,00	10	6,85	80,00
2	3,00	11,00	11	7,50	95,00
3	3,00	13,00	12	8,15	110,00
4	3,00	15,00	13	8,80	130,00
5	3,60	20,00	14	9,45	150,00
6	4,25	30,00	15	10,00	170,00
7	4,90	40,00	16	10,75	195,00
8	5,50	50,00	17	11,40	215,00
9	6,20	65,00			

#### *Patios cerrados a los que abran cocinas, pero no abran dormitorios ni estancias*

Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>	Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>
1	2,00	9,00	10	4,25	80,00
2	3,00	11,00	11	4,70	95,00
3	3,00	13,00	12	5,00	110,00
4	3,00	15,00	13	5,50	130,00
5	3,00	20,00	14	5,90	150,00
6	3,00	30,00	15	6,30	170,00
7	3,00	40,00	16	6,90	195,00
8	3,45	50,00	17	7,10	215,00
9	3,90	65,00			

#### *Patios cerrados a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas*

Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>	Número de plantas	L Mínimo - m	S mínimo - m <sup>2</sup>
1	2,00	6,00	10	4,25	33,00
2	3,00	9,00	11	4,70	39,00
3	3,00	9,00	12	5,00	46,00
4	3,00	9,00	13	5,50	54,00
5	3,00	9,00	14	5,90	62,00
6	3,00	13,00	15	6,30	70,00
7	3,00	17,00	16	6,90	80,00
8	3,45	22,00	17	7,10	90,00
9	3,90	27,00			

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores las luces rectas de las habitaciones viviendas, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco, salvo cocinas, en viviendas de una planta, que pueden reducirse a dos metros.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes. En este caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas y que se presentará en el Instituto Nacional de la Vivienda al solicitar la calificación provisional.

Serán observadas las Ordenanzas municipales que dispongan dimensiones mayores que las que establece esta Ordenanza.

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

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

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

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

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

#### ORDENANZA DECIMOSEXTA

##### **Superficie de iluminación y ventilación**

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

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

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

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

#### ORDENANZA DECIMOSÉPTIMA

##### **Superficies mínimas de las habitaciones**

En toda vivienda habrá un cuarto capaz para hacer la vida familiar, que se ajustará a las siguientes superficies útiles mínimas:

En viviendas de superficie útil superior a 60 metros cuadrados: 18 metros cuadrados.

En viviendas de superficie útil hasta 60 metros cuadrados: 16 metros cuadrados.

En viviendas de grupo segundo, tercera categoría, podrá reducirse esta superficie a 14 metros cuadrados, cuando la disposición de las edificaciones y la distribución de las viviendas satisfagan condiciones óptimas de habitabilidad.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá, como mínimo, seis metros cuadrados, si cuenta con lavadero y si lo tiene aparte, cuatro metros cuadrados.

En el medio rural, puede componerse el arranque de la escalera con la cocina; en ese caso, la planta mínima, si se trata de cocina-estancia (incluido el tramo de escalera), será de 16 metros cuadrados.

La superficie mínima para dormitorios será de seis metros cuadrados, existiendo, como mínimo, en toda vivienda, un dormitorio de 10 metros cuadrados.

En los retretes, la superficie mínima será de 1,10 metros cuadrados y lado mínimo de 0,80 metros, incluida la bajante, si existe dentro del mismo. Si está unido a los servicios de aseo, el lado mínimo del recinto de la ducha será de 0,80 metros y la superficie de estos servicios se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un sólo uso.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

## ORDENANZA DECIMONOVENA

### **Escaleras**

Altura máxima de tabicas: 19 centímetros.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros.

Longitud mínima de peldaños: 1,00 metro.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.

Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 centímetros.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a estas, será de 25 centímetros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos: Aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 centímetros cuadrados.

En edificios de hasta cuatro plantas, siempre que no se disponga lo contrario en las Ordenanzas municipales, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será incriptible un círculo de 1,30 metros de diámetro.

## ORDENANZA VIGÉSIMA QUINTA

### **Normas constructivas**

A) Cimientos.—Se admiten todos los sistemas de cimentación.

B) Muros.—Se permiten todos los sistemas, menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad.

La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes, como mínimo, será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento sonoro mínimo que proporcionan los dichos 12 centímetros de ladrillo macizo.

C) Forjados.—Se autoriza cualquier clase de forjado, salvo los de madera, que se permiten en zonas rurales y previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda.

D) Cubiertas.—En la construcción de cubiertas se admitirá cualquier material de los existentes en el mercado, siempre que se atiendan las condiciones fijadas en la ordenanza trigésima segunda y se asegure una perfecta impermeabilidad recomendándose una especial atención a este extremo.

Las armaduras de madera solo se admitirán en viviendas unifamiliares situadas en el medio rural y previa autorización por el Instituto Nacional de la Vivienda.

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.