

INSTRUCCIÓN SOBRE LOS CAMBIOS DE USO DE LOCALES A VIVIENDAS Y ACONDICIONAMIENTO DE VIVIENDAS EXISTENTES.

Ante la problemática de falta de vivienda y la demanda creciente de viviendas en nuestro término municipal de San Sebastián de los Reyes, y la subida creciente del precio del alquiler, se redacta esta Instrucción de aplicación en los cambios de uso de local a viviendas y acondicionamiento de viviendas existentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de aplicación en San Sebastián de los Reyes es del año 2001, han pasado más de 20 años de la entrada en vigor, por lo que por la lógica evolución tecnológica y demandas de la sociedad, en muchos aspectos la normativa del Plan General de aplicación, o bien ha quedado obsoleta o se ha visto sobrepasada tanto por la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, como por los avances tecnológicos de las instalaciones y aparatos/electrodomésticos del uso de vivienda.

Es por ello que, para favorecer y permitir los cambios de usos de locales a viviendas y acondicionamiento de viviendas en edificios existentes, y atendiendo a las demandas actuales de la sociedad será de aplicación:

- La superficie de Tendedero de 2,00 m², o el lugar de secado con un desarrollo mínimo de cuerda de 10 m. por vivienda, si no existiera la posibilidad de instalar un tendedero exterior, se permitirá las siguientes opciones para secar la ropa:
 - Se podrá tender en la azotea del edificio de viviendas en los tendederos colectivos.
 - Se podrá sustituir por un tendedero plegable de interior o se podrá instalar una barra a lo largo de la ducha/bañera para tender, que en el caso de viviendas de un solo dormitorio no será exigible que cumplan el desarrollo mínimo de cuerda de 10 m. por vivienda.
 - Se podrá sustituir por una secadora, o una lavadora/secadora.
- La instalación de bidé, no será obligatoria se aconsejará la colocación de un inodoro/bidé o la instalación de un grifo de ducha bidé.
- La campana de extracción de las cocinas con salida de humos a cubierta en los edificios existentes si no existiera la salida de humos a cubierta, podrá ser sustituido por campana de extracción con filtro de carbón activado.
- La vivienda contara mínimo con un dormitorio doble de 10m².

Esta Instrucción no será de aplicación a la construcción de obra nueva, si es aplicación en el caso de Rehabilitación, Reformas y Acondicionamientos de Viviendas existentes, así como el Art. 7.9.3.9 del Plan General de San Sebastián de los Reyes;

7.9.3.9 REHABILITACIÓN - REFORMA DE VIVIENDA

Las condiciones de confort y seguridad serán consideradas en cada caso, dada la importancia social de la rehabilitación.

Para ello, con el proyecto se presentará una Memoria en la que se justifiquen qué aspectos de la Ordenanza General se cumplen, y cuáles no y por qué no pueden ser cumplidos.



Sobre la Instalación de campanas con filtros de carbón activado en el acondicionamiento de viviendas o en intensificaciones de uso y transformaciones de locales en viviendas sin posibilidad de disponer chimenea en la cocina, y tras la aprobación del Código Técnico de la Edificación, se redacta la siguiente Instrucción para permitir la posibilidad de instalar campanas con filtros de carbón activado.

Dentro del Código Técnico de la Edificación, (en adelante CTE), marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, (LOE), en aplicación de la exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior del Documento Básico "DB-HS Salubridad", apartado 3.1.1.3, para el uso de viviendas *"las cocinas deben disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción. Para ello debe disponerse un extractor conectado a un conducto de extracción independiente de los de la ventilación general de la vivienda que no puede utilizarse para la extracción de aire de locales de otro uso..."*.

Esta exigencia hace obligatorio que se instalen campanas extractoras conectadas a un conducto de extracción vertical hasta cubierta.

A tenor de lo dispuesto en el art. 5.1 del CTE, parte I, para justificar el cumplimiento de las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por:

- adoptar soluciones técnicas basadas en los DB, cuya aplicación en el proyecto, en la ejecución de la obra o en el mantenimiento y conservación del edificio, es suficiente para acreditar el cumplimiento de las exigencias básicas relacionadas con dichos DB;

o

- soluciones alternativas, entendidas como aquellas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.

Las exigencias básicas especificadas en el CTE tienen el carácter de prestaciones que los edificios deben cumplir para alcanzar la calidad que la sociedad demanda. Su especificación y, en su caso, cuantificación establecidas en los Documentos Básicos que se incluyen en la Parte II del CTE, determinan la forma y condiciones en las que deben cumplirse las exigencias, mediante la fijación de niveles objetivos o valores límite de la prestación u otros parámetros. Dichos niveles o valores límite serán de obligado cumplimiento cuando así lo establezcan expresamente los Documentos Básicos correspondientes. Además, los DB incluyen procedimientos, no excluyentes, cuya aplicación implica el cumplimiento de las exigencias básicas con arreglo al estado actual de los conocimientos.



La posibilidad de la instalación de las campanas de filtro de carbono activado, se apartan de los procedimientos definidos en el DB-HS Salubridad para la exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior, pudiéndose enmarcar dentro de las soluciones alternativas, toda vez que los sistemas de filtrado con carbón activado se utilizan generalmente en la purificación de aire, del agua y de gases para quitar vapores de aceite, olores y otros hidrocarburos del aire y de gases comprimidos. En el caso de depuración de aire procedente de los procesos domésticos de cocción y preparación de alimentos, el carbón activado que tiene escasa especificidad ante un proceso de retención, dado que es un adsorbente “universal”, es el procedimiento utilizado mayoritariamente cuando la extracción a través de campana no puede ser expulsada al exterior y este aire tratado y purificado es recirculado al ambiente interior.

En los procesos de cocción y preparación de alimentos los gases desprendidos (vapores grasientos) contienen fundamentalmente, entre sus componentes altamente contaminantes: vapores, grasas, microorganismos, sustancias fuertemente odorantes. Tales sustancias no pueden ser fácilmente eliminadas y separadas del aire por simples procesos convencionales; optando, por ello, el CTE por la expulsión por encima de la cubierta con un previo tratamiento separativo de grasas, DB HS 3, apartado 3.2.5.2, “previo a los extractores de las cocinas debe disponerse un filtro de grasas y aceites dotado de un dispositivo que indique cuando debe reemplazarse o limpiarse dicho filtro”. En consecuencia y desde el enfoque prestacional en el que se basa el CTE, si el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopta soluciones alternativas, debe justificar documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3; por lo que se deberá definir los diferentes procesos con su adecuado diseño y dimensionamiento con indicación de las acciones en el orden y proporciones correctas para lograr su máxima eficacia y durabilidad. En cualquier caso, para los productos y equipos que se presenten como solución alternativa se estará a lo dispuesto en el art. 5.2 del CTE, parte I. “5.2. Conformidad con el CTE de los productos, equipos y materiales

1. Los productos de construcción que se incorporen con carácter permanente a los edificios, en función de su uso previsto, llevarán el marcado CE, de conformidad con la Directiva 89/106/CEE de productos de construcción, transpuesta por el Real Decreto 1630/1992 de 29 de diciembre, modificado por el Real Decreto 1329/1995 de 28 de julio, y disposiciones de desarrollo, u otras Directivas europeas que les sean de aplicación.

2. En determinados casos, y con el fin de asegurar su suficiencia, los DB establecen las características técnicas de productos, equipos y sistemas que se incorporen a los edificios, sin perjuicio del Marcado CE que les sea aplicable de acuerdo con las correspondientes Directivas Europeas.

3. Las marcas, sellos, certificaciones de conformidad u otros distintivos de calidad voluntarios que faciliten el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, podrán ser reconocidos por las Administraciones Públicas competentes.

4. También podrán reconocerse, de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, las certificaciones de las prestaciones finales de los productos, equipos o sistemas, o de los edificios acabados, las certificaciones de gestión de la calidad de los agentes que intervienen en edificación, las certificaciones medioambientales que consideren el



análisis del ciclo de vida de los productos, otras evaluaciones medioambientales de edificios y otras certificaciones que faciliten el cumplimiento del CTE.

5. Se considerarán conformes con el CTE los productos, equipos y sistemas innovadores que demuestren el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE referentes a los elementos constructivos en los que intervienen, mediante una evaluación técnica favorable de su idoneidad para el uso previsto, concedida, a la entrada en vigor del CTE, por las entidades autorizadas para ello por las Administraciones Públicas competentes en aplicación de los criterios siguientes:

a. actuarán con imparcialidad, objetividad y transparencia disponiendo de la organización adecuada y de personal técnico competente;

b. tendrán experiencia contrastada en la realización de exámenes, pruebas y evaluaciones, avalada por la adecuada implantación de sistemas de gestión de la calidad de los procedimientos de ensayo, inspección y seguimiento de las evaluaciones concedidas;

c. dispondrán de un Reglamento, expresamente aprobado por la Administración que autorice a la entidad, que regule el procedimiento de concesión y garantice la participación en el proceso de evaluación de una representación equilibrada de los distintos agentes de la edificación;

d. mantendrán una información permanente al público, de libre disposición, sobre la vigencia de las evaluaciones técnicas de aptitud concedidas, así como sobre su alcance; y

e. vigilarán el mantenimiento de las características de los productos, equipos o sistemas objeto de la evaluación de la idoneidad técnica favorable.

6. El reconocimiento por las Administraciones Públicas competentes que se establece en los apartados 5.2.3, 5.2.4 y 5.2.5 se referirá a las marcas, sellos, certificaciones de conformidad u otros distintivos de calidad voluntarios, así como las certificaciones de las prestaciones finales de los productos, equipos o sistemas, o de los edificios acabados, las certificaciones de gestión de calidad de los agentes que intervienen en la edificación, las certificaciones medioambientales así como a las autorizaciones de las entidades que concedan evaluaciones técnicas de la idoneidad, legalmente concedidos en los Estados miembro de la Unión y en los Estados firmantes del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo."

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto se redacta esta Instrucción y se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

- Si el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adopta soluciones alternativas distintas a las soluciones técnicas para basadas en DB HS 3, apartados 3.1.1.3 y 3.2.5.2, debe justificar documentalmente que la solución proyectada cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3; por lo que se deberá definir los diferentes procesos con su adecuado diseño y dimensionamiento con indicación de las acciones en el orden y proporciones correctas para lograr su máxima eficacia y durabilidad.



- Para los productos y equipos que se presenten como solución alternativa a los procedimientos y soluciones técnicas prescritas en el Documento Básico analizado se estará a lo dispuesto en el art. 5.2 del CTE , parte I.
- Esta instrucción en relación a permitir la solución alternativa de la instalación de campanas con filtros de carbón activado, es aplicable para la instalación de COCINA en los cambios de uso de local a vivienda, o reformas de viviendas existentes, así como en la instalación de COCINA/OFFICE en el uso de oficina, tanto en obra nueva como en reformas de locales para uso de oficina, ya que la obligatoriedad del apartado 3.1.1.3, de la exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior del Documento Básico “DB-HS Salubridad”, es obligatorio para el uso de vivienda no así para el uso de oficinas.

No es de aplicación en las promociones de obra nueva de uso de vivienda, edificaciones atendiendo a la exigencia básica HS 3: Calidad del aire interior del Documento Básico “DB-HS Salubridad”, apartado 3.1.1.3, para el uso de viviendas *“las cocinas deben disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción. Para ello debe disponerse un extractor conectado a un conducto de extracción independiente de los de la ventilación general de la vivienda que no puede utilizarse para la extracción de aire de locales de otro uso...”*.

Esta exigencia hace obligatorio que se instalen campanas extractoras conectadas a un conducto de extracción vertical hasta cubierta, en las edificaciones de obra nueva de uso de vivienda.

San Sebastián de los Reyes a 24 de marzo de 2023.

Fdo: Raúl Fernández Fernández.

Arquitecto Municipal.

Jefe de los Servicios Técnicos de Urbanismo.

