

**DECRETO FORAL XXX/2020, POR EL QUE SE  
REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE  
HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA  
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA**

Modificaciones al proyecto del citado decreto del Gobierno de Navarra propuestas por  
**Nicolaus Milczynski Dominguez**  
Arquitecto técnico/Ingeniero de edificación  
Colegiado nº 2010 COAATIE Navarra

# ÍNDICE

## CAPÍTULO I: Normas generales

Artículo 1. *Objeto.*

Artículo 2. *Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad.*

## CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 3. *Condiciones en función de la vivienda.*

Artículo 4. *Planeamiento local y ordenanzas municipales.*

## CAPÍTULO III: Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad

Artículo 5. *Naturaleza de la cédula de habitabilidad.*

Artículo 6. *Contenido de la cédula de habitabilidad.*

Artículo 7. *Categorías o clases de cédulas de habitabilidad.*

Artículo 8. *Inspección y control.*

## CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. *Solicitud.*

Artículo 10. *Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.*

Artículo 11. *Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad.*

Artículo 12. *Pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad.*

Artículo 13. *Procedimiento de declaración de la pérdida anticipada de vigencia.*

Disposición Adicional Única

Disposición Transitoria Única

Disposición Derogatoria Única

Disposición Final Primera

Disposición Final Segunda

## ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

### CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

### CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Artículo 4. *Accesos.*

Artículo 5. *Circulaciones interiores.*

Artículo 6. *Escaleras de uso común.*

Artículo 7. *Patios.*

Artículo 8. *Garajes.*

Artículo 9. *Trasteros.*

Artículo 10. *Otras condiciones.*

### CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. *Programa y superficies.*

Artículo 12. *Altura mínima.*

Artículo 18. *Espacios de circulación.*

Artículo 19. *Iluminación ventilación.*

## ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

### CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

### CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Artículo 4. *Condiciones de acceso y accesibilidad.*

Artículo 5. *Circulaciones interiores y equipamiento.*

Artículo 6. *Escaleras de uso común.*

Artículo 7. *Patios.*

Artículo 8. *Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.*

Artículo 9. *Trasteros.*

Artículo 10. *Otras condiciones.*

### CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

- Artículo 11. *Programa y accesibilidad.*
- Artículo 12. *Altura mínima.*
- Artículo 13. *Sala de estar.*
- Artículo 14. *Cocina.*
- Artículo 15. *Dormitorios.*
- Artículo 16. *Baño, aseo y cuarto inodoro.*
- Artículo 17. *Tendederos.*
- Artículo 18. *Espacios de circulación.*
- Artículo 19. *Iluminación y ventilación.*
- Artículo 20. *Instalaciones mínimas de las viviendas y ahorro de energía.*
- Artículo 21. *Superficie de las viviendas y anejos.*

**ANEXO III: Solicitud de CÉDULA DE HABITABILIDAD**

## **CAPÍTULO I: Normas generales**

### **Artículo 1. Objeto.**

Es objeto del presente Decreto Foral la determinación de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda en Navarra para ser ocupada como alojamiento habitual de personas, así como la regulación de los procedimientos de inspección y control de la construcción y utilización de las viviendas.

### **Artículo 2. Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad.**

1. Las condiciones que se regulan en el presente Decreto Foral tienen carácter de mínimas obligatorias, para las viviendas nuevas y para las ya construidas a su entrada en vigor. Su cumplimiento no presupone el de la normativa urbanística.
2. Toda vivienda ubicada en Navarra, para ser considerada como tal, deberá disponer de cédula de habitabilidad en vigor, expedida por el Departamento competente en materia de vivienda. Ninguna construcción podrá ser objeto de uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana si no cuenta con cédula en vigor, salvo en el caso de las viviendas protegidas y las rehabilitadas al amparo de la normativa sobre protección pública a la rehabilitación que cuenten con cédula de calificación definitiva que dé derecho a la misma, documento equivalente a estos efectos a la cédula de habitabilidad.

En consecuencia:

- a) Las Administraciones públicas podrán adoptar, en el ámbito de sus respectivas competencias, medidas para impedir el uso residencial, mediante su ocupación habitual como morada humana, de construcciones que no cuenten con cédula de habitabilidad en vigor.
- b) No podrán suscribirse ni mantenerse válidamente contratos de agua, gas, electricidad u otros en la modalidad de suministros para vivienda cuando no se cuente con cédula de habitabilidad en vigor.
- c) Los notarios, registradores y agentes de la propiedad inmobiliaria exigirán cédula de habitabilidad en vigor, acreditada mediante original o copia autenticada, para que en la constitución de derechos reales y en los contratos de compraventa o arrendamiento se pueda hacer constar válidamente la calificación como vivienda del objeto de los mismos.
- d) Las entidades locales, antes de otorgar las licencias de obras en los proyectos de viviendas de nueva planta o de reformas que afecten a las condiciones de habitabilidad, requerirán informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y del Código Técnico de la Edificación.

## **CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad**

### **Artículo 3. Condiciones en función de la vivienda.**

1. Toda vivienda, con independencia de su titularidad, antigüedad, régimen de venta libre o de protección pública, deberá cumplir las condiciones básicas de habitabilidad contenidas en el Anexo I del presente Decreto Foral.

Toda vivienda de nueva creación, ya sea mediante obra de nueva planta o producto de reforma de un edificio existente, deberá cumplir, además de las del Anexo I, también las condiciones previstas en el Anexo II.

2. Las viviendas de un edificio objeto de rehabilitación deberán cumplir las condiciones previstas en el Anexo II si la magnitud de la intervención de rehabilitación justifica su equiparación a las obras de nueva planta, conforme a lo dispuesto en el mismo Anexo II.
3. Excepcionalmente, mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II cuando concurren una o varias las siguientes circunstancias:
  - a) Que se justifique la imposibilidad o desproporcionada dificultad de su cumplimiento y, además, la pertenencia de la condición incumplida al Anexo II, como condición no básica, no ofrezca ningún margen de duda.
  - b) Que se trate de una obra de nueva planta en un centro histórico cuya configuración parcelaria impida cumplir la condición.
  - c) Que el especial diseño de la vivienda obedezca a consideraciones bioclimáticas y la solución alternativa proporcione prestaciones similares a las derivadas de la condición incumplida.

- d) Que exista protección histórico artística en el edificio, otorgada por el Departamento competente en materia de Cultura, que imposibilite cumplir la condición.
4. Mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I cuando concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:
- Que la construcción sea anterior al 1 de marzo de 1944.
  - Que se acredite el derecho de propiedad del residente o residentes sobre la construcción, así como su utilización por él mismo como alojamiento habitual, ambas circunstancias desde fecha anterior al 1 de julio de 1985. En este caso, la autorización de uso derivada de la cédula de habitabilidad se entenderá otorgada única y exclusivamente en beneficio del residente o residentes, que serán las únicas personas facultadas para contratar los suministros de agua, gas y electricidad.
5. Las edificaciones destinadas a vivienda que cuenten con licencia municipal de obras de nueva construcción o de reforma que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie, para las que se haya solicitado tal licencia con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, se regirán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, por la normativa vigente al tiempo de la presentación de la referida solicitud de licencia. En caso de no contar con tal licencia municipal, deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en los Anexos 1 y 2 del presente Decreto Foral.
- No obstante, las viviendas existentes a 1 de julio de 1985 deberán cumplir exclusivamente las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo 1 del presente Decreto Foral.

#### **Artículo 4.** *Planeamiento local y ordenanzas municipales.*

Las condiciones a que se refiere el artículo anterior vinculan al planeamiento local y a las ordenanzas municipales.

### **CAPÍTULO III: Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad**

#### **Artículo 5.** *Naturaleza de la cédula de habitabilidad.*

- La cédula de habitabilidad es un documento administrativo expedido por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra que acredita el cumplimiento de la normativa sobre habitabilidad para que una construcción pueda ser considerada vivienda y, por tanto, apta para uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana.
- El incumplimiento sobrevenido o constatado de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implicará automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser declarada por el Departamento competente en materia de vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos 12 y 13 del presente Decreto Foral.

#### **Artículo 6.** *Contenido de la cédula de habitabilidad.*

La cédula de habitabilidad contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Clase de cédula de habitabilidad y número de la misma.
- Localización de la vivienda: calle, portal, piso, mano, e identificación catastral.
- Número de dormitorios, baños y aseos que componen la vivienda.
- Superficie útil total de la vivienda.
- Antigüedad del edificio en que se ubica la vivienda.
- Fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.
- Fecha de caducidad de la cédula de habitabilidad.

#### **Artículo 7.** *Categorías o clases de cédulas de habitabilidad.*

Se establecen dos categorías o clases de cédulas de habitabilidad:

- Clase A: Viviendas libres y protegidas de nueva construcción o incluidas en obras de rehabilitación que permitan alcanzar la total adecuación estructural y de habitabilidad del edificio. Esta clase o

categoría se mantendrá en la primera renovación, salvo lo previsto en el número 2 del presente artículo. Su vigencia será de 30 años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del presente Decreto Foral.

2. Clase B: Se otorgará en las segundas y sucesivas renovaciones de cédulas de clase A y en los casos siguientes:

Viviendas existentes sin cédula de habitabilidad anterior.

Primera renovación de cédulas de clase A, cuando no se hubiera efectuado dentro de un plazo de cinco años a partir del vencimiento del plazo de vigencia de la primera cédula.

Su vigencia será de 10 años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del presente Decreto Foral.

#### **Artículo 8. Inspección y control.**

Los servicios técnicos del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de parte, podrán inspeccionar en cualquier momento, cuantas veces consideren oportuno, el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, antes o después de la concesión, renovación, denegación, anulación o pérdida de vigencia de la cédula. Asimismo, dicho Departamento podrá requerir cualquier tipo de acreditación de datos relacionados con la habitabilidad.

Cuando para comprobar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad fuera necesario entrar en la vivienda se estará a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 100 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y disposiciones complementarias.

### **CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad**

#### **Artículo 9. Solicitud.**

1. La solicitud de expedición o renovación de cédula de habitabilidad podrá ser formulada por cualquier titular de un derecho legítimo a ocupar la vivienda, o por su representante.
2. Para obtener cédulas de clase A, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:
  - a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado. **Se aceptará el visado digital en consonancia a lo expedido por los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos.**
  - b) Licencia municipal de primera utilización del edificio al que se refiera el proyecto objeto de informe favorable de habitabilidad. En municipios que no expidan licencias de primera utilización, será sustituida por la licencia de obras.
  - c) Certificado municipal relativo a la dirección postal completa de las viviendas y sus datos catastrales, cuando no consten en la licencia municipal.
  - d) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio.
3. Para obtener cédulas de clase B, junto con la instancia o instancias, se deberán aportar:
  - a) Documento que acredite la propiedad u otro título legítimo de ocupación de la vivienda.
  - b) Declaración jurada del solicitante indicando si se han efectuado obras en la vivienda que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie después del 1 de julio de 1985, o desde la fecha de expedición de la cédula a renovar.
  - c) En caso de declaración jurada positiva según el párrafo anterior, se aportará licencia municipal de obras o descripción de las mismas en caso de carecer de licencia.

#### **Artículo 10. Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.**

1. Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar del proyecto visado o memoria valorada, en formato electrónico.
2. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra, informará sobre la adecuación de la solicitud presentada a lo previsto en el presente Decreto Foral y en el Código Técnico de

la Edificación. El plazo para emitir el informe será de dos meses. Si el Departamento no notifica su informe a la entidad local en el plazo señalado, éste se entenderá favorable a efectos de continuar la tramitación.

3. La cédula de calificación provisional como vivienda sujeta a un régimen de protección pública, o de rehabilitación protegida, equivale al informe favorable referido en el presente artículo.

#### **Artículo 11.** *Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad.*

1. Las cédulas serán expedidas y renovadas por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra al finalizar el expediente de habitabilidad, previa supervisión de la documentación final de obra y una vez efectuada la inspección que, en su caso, disponga el Servicio de Vivienda.

La solicitud de Cédula de habitabilidad en los expedientes de legalización de obras ejecutadas sin cumplir lo establecido en el artículo anterior se ajustará a lo dispuesto en el artículo 9 del presente Decreto Foral y se acompañará del expediente de legalización.

2. El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá delegar las competencias relativas a la expedición de las cédulas de habitabilidad de clase B en los Ayuntamientos, sin perjuicio de las facultades de inspección y control previstas en el artículo 8 del presente Decreto Foral.

#### **Artículo 12.** *Pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad.*

El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra podrá, en cualquier momento, tramitar expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad, para comprobar si no se cumple, o se ha dejado de cumplir, alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas.

#### **Artículo 13.** *Procedimiento de declaración de la pérdida anticipada de vigencia.*

1. Recibida comunicación, denuncia o informe sobre un supuesto de incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, el Departamento competente en materia de vivienda podrá acordar la instrucción de una información reservada o la apertura de un expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de la cédula.
2. El expediente se incoará mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, que nombrará Instructor.
3. Se formulará un pliego de imputación de deficiencias, que se notificará a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de diez días hábiles.
4. La propuesta de resolución será, asimismo, notificada a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de cinco días hábiles.
5. El expediente concluirá mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.
6. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución recaída, se podrán utilizar los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **Disposición Derogatoria Única**

#### **Disposición Final Primera**

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas a fin de ejecutar y desarrollar lo dispuesto en el presente Decreto Foral, incluyendo la elaboración de material gráfico para complementar, interpretar o explicar las condiciones contenidas en los Anexos.

## ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

### CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

#### Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Las condiciones de habitabilidad contenidas en el presente anexo tienen el carácter de básicas o mínimas, exigibles a toda vivienda y al edificio en el que se sitúen. El incumplimiento de estas condiciones determinará la denegación de la cédula de habitabilidad o su pérdida anticipada de vigencia, si la vivienda dispusiera de ella.
2. Las viviendas que hayan dispuesto de cédula de habitabilidad expedida antes de la entrada en vigor del presente anexo, podrán renovar la cédula si no se han producido, con posterioridad a la fecha de su expedición, obras de reforma o rehabilitación que hayan modificado sus condiciones de habitabilidad

### CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

#### Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

Todo edificio en el que se sitúen viviendas deberá contar al menos con los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado hasta el límite de la parcela, salvo que la red viaria consolidada no lo permita.
- b) Suministro de agua potable desde red de abastecimiento público o desde captaciones privadas que permitirán un suministro mínimo de 500 litros por vivienda y día.
- c) Suministro de energía eléctrica que permita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias para viviendas.
- d) Red de saneamiento que permita la recogida de las aguas fecales del edificio y su vertido a red general. Podrá admitirse el vertido a fosa séptica cuando ésta cuente con licencia municipal y técnicamente cumpla la normativa específica que las regule.

#### Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Son condiciones de seguridad con las que debe contar todo edificio:

- a) Estabilidad. La estructura del edificio permitirá la acción de las cargas y sobrecargas que, para los diferentes usos, dispone la normativa aplicable sobre acciones en la edificación **y normativa sismorresistente** sin que derive riesgo alguno para las personas y sin que las deformaciones que se produzcan lesionen los elementos constructivos o instalaciones, impidiéndoles cumplir correctamente su función.
- b) Protección contra incendios. El edificio cumplirá las condiciones que, en cuanto a protección contra incendios y evacuación, le sean exigibles por la normativa vigente.
- c) Instalaciones. Del mismo modo, las instalaciones del edificio, como electricidad, ascensores y pararrayos, deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica.
- d) Cuando existan desniveles superiores a 60 cm deberá situarse un elemento de protección, antepecho o barandado con una altura mínima de 90 cm.

#### Artículo 4. *Accesos.*

1. Todos los edificios de viviendas tendrán acceso desde vía pública, espacio libre adyacente a vía pública o finca colindante sobre la que existan derechos de servidumbre de paso.
2. Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior, en las condiciones del apartado anterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin.

No se podrá acceder a través de otras viviendas o locales destinados a otros usos, salvo en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

3. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán con las condiciones que les resulten exigibles de las normas de protección contra incendios y **de eliminación de barreras físicas para personas con discapacidad.**

#### **Artículo 5. Circulaciones interiores.**

Las dimensiones mínimas de los elementos de circulación en los edificios de viviendas, tanto horizontales, como escaleras o rampas, serán las que se fijan en la normativa de seguridad de utilización, protección contra incendios y sobre barreras físicas que resulten aplicables en cada caso. Contarán con una altura libre mínima de 1,90 m medida desde cualquiera de sus puntos.

#### **Artículo 6. Escaleras de uso común.**

1. Las escaleras cumplirán en todo punto las condiciones que les resulten exigibles de la normativa de seguridad de utilización, protección contra incendios y sobre barreras físicas.
2. La altura mínima vertical libre, en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 1,90 m.

#### **Artículo 7. Patios.**

1. Los patios a los que abran dormitorios o salas de estar tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y en ellos se podrá inscribir un cilindro de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.
2. Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m<sup>2</sup> y en ellos se podrá inscribir un cilindro de 1,5 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 1,50 m.
3. Se admitirán patios existentes cubiertos cuando, además de cumplir las dimensiones mínimas, cuenten con una superficie de ventilación permanente de superficie no inferior a 2 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 8. Garajes.**

El garaje deberá cumplir cuantas condiciones le sean exigibles como actividad clasificada, además de las condiciones de protección contra incendios establecidas en el Código Técnico de la Edificación y las generales de accesibilidad que resulten de aplicación.

#### **Artículo 9. Trasteros.**

Los trasteros vinculados a las viviendas cumplirán las condiciones que les resulten aplicables de la normativa de protección contra incendios. **Se procurará un medio de ventilación eficaz para evitar presencia de humedad.**

#### **Artículo 10. Otras condiciones.**

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas en planta sótano.
2. Otras condiciones:
  - a) Impermeabilidad. La construcción del edificio impedirá la entrada de agua o humedad desde el exterior o local húmedo al interior de las viviendas, elementos comunes de circulación, o trasteros.
  - b) Pavimentos. El suelo del interior de la vivienda, así como el de los elementos comunes de circulación, garaje y trasteros, se pavimentará de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye. La pendiente máxima en el interior de las viviendas será del 2%.
  - c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza **que no favorezca la proliferación de mohos y humedad.**
  - d) Iluminación artificial. Todos los elementos comunes de circulación que comuniquen el exterior, como viviendas, garajes y trasteros, dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida sin necesidad de conocer la configuración del edificio.
  - e) Conservación y mantenimiento. Los propietarios de los edificios de vivienda tienen la obligación de conservar y mantener los edificios y las viviendas en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato, eficiencia energética y habitabilidad exigibles.

### CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

#### Artículo 11. Programa y superficies.

1. Será posible la circulación entre todas las dependencias de la vivienda sin necesidad de salir de ésta, a espacio abierto al exterior, o elemento común. La vivienda no servirá de paso a otra vivienda o uso no vinculado a la misma.
2. Toda vivienda constará al menos de las siguientes habitaciones:
  - a) Cocina. Si es independiente será de, al menos, 5 m<sup>2</sup> de superficie útil. Deberá poderse inscribir en su interior un rectángulo de 1,80 x 1,20 m.
  - b) Sala de estar que dispondrá de una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.  
Si contiene la cocina en el mismo espacio, tendrá una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>. En ambos casos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro. La comunicación entre salón y cocina tendrá una superficie mínima permanente de 2 m<sup>2</sup>.
  - c) Dormitorio con una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>, Si la vivienda cuenta con más dormitorios, tendrán éstos una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>. En todos los dormitorios se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado. Ningún dormitorio podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio.
  - d) Baño con superficie no menor de 1,5 m<sup>2</sup>, provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero. El baño podrá constar de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro. **Para asegurar la higiene personal se dispondrá de espacio y tomas de agua fría y caliente sanitaria además de desagüe para la colocación de un bidet**

#### Artículo 12. Altura mínima.

1. Para el cómputo de las superficies mínimas previstas en el artículo anterior, se contemplará única-mente la parte de la superficie útil que cuente con una altura libre mayor o igual que 1,90 m, siempre que la altura media del local supere los 2,10 m.
2. Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de 2 m. La altura mínima de paso bajo marcos, dinteles, vigas, o similares será de 1,90 m.

#### Artículo 18. Espacios de circulación.

La anchura mínima de los elementos de circulación interiores a la vivienda será de 70 cm.

#### Artículo 19. Iluminación ventilación.

1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio, con al menos las luces rectas establecidas en el artículo 7.
2. La sala de estar o un dormitorio se iluminarán y ventilarán necesariamente a través de vía pública o patio de manzana.
3. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no inferior a 0,8 m<sup>2</sup> ni al 8% de la superficie útil de los primeros 20 m<sup>2</sup> de la habitación. La superficie de ventilación será al menos un tercio de la de iluminación.
4. Los baños o aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado **dimensionado de modo que evite la acumulación de humedad por condensación causantes de la proliferación de moho y bacterias.**
5. En rehabilitaciones de viviendas existentes que no afecten a la totalidad de las plantas elevadas del edificio no será exigible la ventilación por tiro forzado hasta cubierta en cocinas.

## ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

### Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Las viviendas de nueva planta, las de nueva creación en edificio existente y las rehabilitadas cuyas obras de rehabilitación sean equiparables a obras de nueva planta deberán cumplir las normas contenidas en el presente anexo y en el anexo 1.
2. Se equipará la rehabilitación a obra de nueva planta cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o la demolición y reposición de más del 60% de la superficie de los forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.
3. En rehabilitaciones parciales de edificios o viviendas serán exigibles las condiciones del presente anexo que resulten compatibles con la naturaleza de la intervención y el criterio de no empeoramiento de las condiciones de habitabilidad preexistentes.
4. En ampliaciones serán exigibles las condiciones del presente anexo en la zona ampliada. La ampliación no podrá deteriorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de sus elementos comunes.

## CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

### Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

1. El edificio y las viviendas que contiene dispondrán de las instalaciones que requiera la normativa que les resulte de aplicación.
2. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.

### Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

1. El edificio cumplirá las condiciones de seguridad de utilización establecidas en el Código técnico de la Edificación.
2. El acceso al edificio, o a la parcela de viviendas unifamiliares, dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de cada una de las viviendas, conectado a cada dispositivo apto para la comunicación oral, visual y de apertura.
3. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.
4. Los elementos comunes de los edificios de vivienda colectiva, incluidas las escaleras y los espacios exteriores de la urbanización interior de parcela, se proyectarán y ejecutarán con una configuración espacial adecuada en orden a garantizar la percepción de seguridad.  
Los portales de acceso tendrán una configuración espacial clara y regular. Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilice. Las puertas de acceso a los edificios de vivienda colectiva, y las de paso situadas en zonas comunes, dispondrán de óculo de vidrio o parte transparente con una superficie mínima de 375 cm<sup>2</sup>, situada entre 1,2 y 1,7 m de altura.
5. Todos los espacios comunes deberán disponer de una iluminación adecuada y deberán contar con encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado. La iluminación de espacios exteriores de la urbanización interior podrá disponer de sistema de encendido por horario centralizado en el cuadro eléctrico.
6. Los ascensores o sus accesos dispondrán de llave desde del garaje, o sistema similar, para evitar problemas de intrusión. **Se podrán instalar cámaras de CCTV (circuito cerrado de televisión) cuya gestión de uso quedará bajo el administrador de fincas y servirá como elemento disuasorio para evitar hurtos y actos de vandalismo.**
7. Las viviendas de nueva creación en edificio rehabilitado para las que se solicite cédula de habitabilidad, deberán contar con Informe de Evaluación de Edificio Apto o Apto con deficiencias leves, si el edificio ya ha adquirido la obligación de realizar el informe.

#### **Artículo 4.** Condiciones de acceso, y accesibilidad.

1. Todas las viviendas de nueva planta, o de nueva creación en edificio existente, dispondrán de un itinerario accesible que las comunique con la vía pública de acuerdo con el DB\_SUA. En viviendas de nueva creación en edificio existente podrán aplicarse los criterios de flexibilidad de los documentos de apoyo del DB SUA.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor para cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de vivienda colectiva que cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta tercera del edificio, sin contar la baja.
3. En aquellos edificios de nueva planta de vivienda colectiva en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán huecos libres y continuos para su posible instalación posterior, así como los espacios necesarios para sus accesos, maquinaria e instalaciones, con las mismas dimensiones que debería tener si estuviera realmente instalado. El hueco libre permitirá la inscripción en planta de un prisma recto de 1,60 m de lado.
4. Las exigencias de accesibilidad en obras de reforma o rehabilitación de viviendas existentes, que afecten a sus accesos, serán las establecidas por el DB\_SUA o sus documentos de apoyo.
5. En los edificios en los que resulte obligatoria la instalación de ascensor, las dimensiones interiores de los mismos cumplirán las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación.
6. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 20 viviendas por ascensor, incluidas las viviendas de planta baja. En caso de superarse la anterior relación al menos uno de los ascensores cumplirá las condiciones exigibles para los ascensores de edificios con viviendas accesibles a usuarios de silla de ruedas. **P.ej.: nº viviendas > 40 = 2 ascensores; + 1 ascensor para usuarios de silla de ruedas.**
7. Las plazas de garaje, trasteros o zonas comunitarias para las viviendas, dispondrán de las mismas condiciones de accesibilidad, itinerarios accesibles y acceso de los ascensores que las viviendas.
8. El acceso a la cubierta en edificios de vivienda colectiva para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones mínimas de 1 x 0,70 m suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente. En viviendas unifamiliares de dos o más plantas incluida la baja se preverá únicamente el hueco de acceso a la cubierta desde cualquier espacio, con las dimensiones mínimas definidas anteriormente.

#### **Artículo 5.** *Circulaciones interiores y equipamiento.*

1. El portal contará con una puerta de dimensiones mínimas 0,90 por 2,00 m.
2. Los elementos de circulación horizontal o rampas hasta las viviendas y dependencias vinculadas, garajes, trasteros, o espacios comunes, tendrán una anchura mínima de 1,10 m y una altura libre mínima de 2,20 metros.
3. En los edificios de vivienda colectiva se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas o silleas, a razón de 0,5 plazas de bicicleta por cada vivienda. Dicho espacio será cubierto, accesible y de uso privativo. Podrá estar situado en la planta de acceso del edificio o en las plantas destinadas a aparcamientos. Se justificará la cabida del espacio a razón de 1,5 m<sup>2</sup>/bicicleta, o 1,0 m<sup>2</sup>/bicicleta si se colocan elementos de cuelgue en techo o pared para lo que el espacio dispondrá de una altura libre de 2,40 m. Las dimensiones mínimas del espacio serán 1,2 m x 2,5 m. En caso de ubicarse en planta de sótano el acceso se realizará a través de ascensor con dimensión mínima de cabina de 1,10 x 1,40 m. Dispondrá de acometida de agua y desagüe **y al menos 1 enchufe tipo schuko habilitado para bicicletas de carga eléctrica por cada 10 plazas o espacios asignados a bicicletas.**

## **Artículo 6. Escaleras de uso común.**

1. Recorrido: Las escaleras del edificio comunicarán todas plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso edificio. Las salidas de evacuación de garajes mancomunados accederán directamente al exterior.
2. Dimensiones. Cumplirán las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación. Su altura libre mínima será de 2,20 m.
3. Iluminación y ventilación.

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m. La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

2. El hueco, excepto en planta baja, iluminará directamente recorrido de evacuación de la escalera y a una distancia máxima de 3 m al punto más cercano del eje de dicho recorrido, considerando en todos los casos, de anchura igual a la de la escalera.

3. Se admitirá la iluminación cenital de la escalera en aquellos edificios que cumplan las siguientes condiciones:

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m<sup>2</sup>. superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1.3 m<sup>2</sup>, el diámetro de la base del cilindro inscribible de y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1.3 cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en **que** se sitúa el portal.

b) El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> si forma un ángulo inferior a 45° con el plano horizontal 3 m<sup>2</sup> si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. Dicho lucernario tendrá superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0.80 m<sup>2</sup>, y estará situado verticalmente sobre el hueco escalera a la que ilumina.

## **Artículo 7. Patios.**

Los patios a los que abran salas de estar, cocinas, dormitorios o escaleras serán siempre descubiertos y se clasificarán, a efectos condiciones de habitabilidad, en:

a) Patio de manzana.

Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Será posible inscribir en el mismo un cilindro de 12 m de diámetro en la base o de un diámetro mayor o igual a la altura máxima de coronación de cualquiera de las edificaciones del patio, medida desde el suelo de las estancias iluminadas, en caso contrario se considerará patio interior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad.

b) Patio interior o de parcela.

Es el incluido en una sola parcela, o en varias si es mancomunado.

Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria alcanzar las dimensiones mínimas según tabla que más adelante indica, deberá acreditarse su carácter mancomunado. Los patios de parcela que cumplan las condiciones dimensionales de los patios de manzana también tendrán consideración de espacio exterior de acuerdo con la letra a) de este artículo.

Dimensiones mínimas:

Cilindro inscrito:  $\varnothing$  3 m y  $1/3$  H.

Superficie: 12 m<sup>2</sup>

Luces rectas: 3 m.

Las luces rectas de un hueco de iluminación las determina mínima perpendicular libre de obstáculos que pueda aplicarse a cualquier punto de la superficie del hueco.

La altura H. del patio se contará desde la cota del pavimento primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio. La coronación se contará en el punto más alto del antepecho o

elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no es uniforme se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cm. Por encima de la coronación del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de 45° de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio.

Los patios de una sola planta de viviendas unifamiliares deberán cumplir las condiciones básicas previstas en el artículo 7.1 del anexo 1, excepto las luces rectas, que deberán ser de al menos tres metros.

Si el patio de parcela o de manzana presenta entrantes, sólo se podrán abrir en ellos huecos necesarios para la iluminación y ventilación, si dichos entrantes tienen al menos las dimensiones mínimas que se establecen para patios de fachada.

c) Patio exterior o de fachada.

Tendrán la consideración de patios de fachada o exteriores aquellos entrantes de más de 1,5 m de profundidad en la fachada exterior o de patio de manzana que cumplan las siguientes condiciones:

- 1) La anchura mínima del frente abierto será 3 m, con una profundidad máxima, medida perpendicularmente al plano de la fachada, igual a vez y media su anchura.
- 2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de salas de estar que resulten necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de sus huecos serán de 6 m.

## **Artículo 8. Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.**

### 1. Condiciones generales.

1. Se denomina garaje al local destinado al estacionamiento regular de vehículos.
2. Podrán admitirse garajes robotizados que se regularán de acuerdo a su normativa específica.
3. No será de aplicación el presente artículo a los garajes de uso público, que se regirán por su propia normativa. Si un garaje tiene un uso simultáneo como público y privado, con plazas vinculadas a viviendas, se exigirá el cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo en el área ocupada por las plazas vinculadas funcionalmente a las viviendas y en sus accesos.
4. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,20 m, incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso. La altura podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 2 m, en una profundidad máxima de 1 m.
5. Se dispondrán tomas de corriente específicas para carga de vehículos eléctricos conforme a los estándares de los fabricantes y para bicicletas eléctricas en al menos un 10% de las plazas vinculadas a viviendas favoreciendo la iniciativa y requerimientos de transición a una movilidad sostenible.

### 2. Accesos.

1. Todo garaje dispondrá de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación. La anchura mínima de este espacio será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m, no invadirá la acera ni calzada de uso público. En viviendas unifamiliares cuya rampa descendente salve un desnivel superior a 1 metro, dispondrán de un zaguán de 2,5 m, de fondo, anchura de 3 m y puerta de 2,5 m, salvo que el garaje sea común a varias viviendas, en cuyo caso cumplirá las condiciones generales.
2. Los garajes de cien o más plazas contarán con recorridos de acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. La anchura mínima de las rampas dobles será de 5,40 m.
3. Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m en sus tramos rectos, con una pendiente máxima del 20%. En los tramos curvos con radio de curvatura inferior a 20 m, la anchura mínima será de 3.5 m y la pendiente máxima del 15%, medidos ambos en el eje de cada dirección. El radio mínimo de curvatura en el eje será de 6 m.
4. Si la rampa es de doble sentido y no es posible la percepción visual entre sus dos extremos, o tiene más de 30 m, se instalará un dispositivo que indique el sentido prioritario en cada momento.
5. Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato elevacoches como acceso, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad que les sean exigibles y, en el caso de ser el único acceso de vehículos, que dispongan de un aparato por cada 20 plazas o fracción. Los elevacoches dispondrán de un espacio o zaguán de acceso en las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y el punto 1 de este artículo, salvo que den servicio a menos de 10 vehículos.

### 3. Circulación.

1. La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m. Si al pasillo dan plazas de aparcamiento con un ángulo superior a 45°, la anchura mínima será de 4,5 m. Ningún elemento constructivo, como pilar o cualesquiera otros, disminuirá la anchura exigible al pasillo. Frente a esas plazas de aparcamiento, la anchura mínima del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo. Cuando existan pasillos contiguos con anchuras diferentes de acuerdo con el párrafo anterior, en la plaza que se encuentre junto a un estrechamiento, deberá poder trazarse una línea en planta a 45° desde el vértice del frente de la plaza hasta la zona del pasillo de dimensión inferior, sin que ningún elemento constructivo invada ese espacio de transición. En garajes de más de 100 vehículos que no dispongan de recorridos con acceso de entrada y salida independientes, la anchura libre mínima de los pasillos de circulación será de 5 m.
2. En todos los cambios de dirección o giros deberá poder inscribirse un carril de 3 m de anchura, con un radio mínimo de giro en su eje central de 5 m.
3. Los pasillos de circulación de personas tendrán la anchura exigible por la normativa de accesibilidad y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a un trastero vinculado a la propia plaza. Los recorridos peatonales deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sobre barreras físicas.

### 4. Dimensiones de las plazas y acceso.

1. Cada plaza de aparcamiento estará constituida por una superficie plana con una pendiente máxima del 6% y unas dimensiones libres mínimas de 2,3 x 4,8 m, con acceso frontal y 2,2 x 5 m en aparcamientos en línea.
2. Si la plaza está limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán de 2,8 x 4,8 m. Podrán existir elementos que disminuyan la anchura eficaz de la plaza hasta 2,5 m en una longitud máxima de 2,5 m medidos desde el fondo de la plaza. Se prohíben las plazas en línea en fondo de saco sin posibilidad de aparcamiento marcha atrás.
3. Si en el largo de la plaza existen pilares u obstáculos fijos similares, situados en su zona central, entre 1,2 m medidos desde el fondo y el acceso a la plaza, se asimilará a pared lateral.
4. El acceso a las plazas de aparcamiento desde los recorridos de circulación, excepto en aparcamientos en línea, quedará garantizado por la inexistencia de obstáculos en el espacio delimitado por la prolongación recta de los límites laterales de la plaza, hasta el pasillo de circulación, con un recorrido máximo de 5 m. Si se superan los 5 m, el acceso deberá reunir las condiciones de pasillo de circulación.
5. En los planos de proyecto deberán figurar representadas, acotadas y numeradas la totalidad de las plazas de garaje, así como las rampas y pasillos de circulación, justificándose, en su caso, el cumplimiento de los radios mínimos de giro.
6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones de acuerdo con el Código técnico de la Edificación. **Estas plazas se situarán de manera que se acceda a las mismas con el mínimo de giros y maniobras y sean fácilmente accesibles y visibles mediante señalización fotoluminiscente.**
7. Podrán existir plazas de aparcamiento para motocicletas que cuenten con unas dimensiones útiles mínimas de 1,2 por 2,4 metros, y máximas de 5 m<sup>2</sup>

### **Artículo 9. Trasteros.**

1. Se definen como trasteros, a los efectos previstos en el presente anexo, aquellos locales vinculados registralmente a la vivienda que estén destinados en exclusiva al almacenamiento de enseres de la propia vivienda.
2. Los accesos a los trasteros cumplirán las condiciones que para los elementos de circulación se establecen en los artículos 4 y 5. La puerta de acceso al trastero dejará un paso mínimo de 80 cm de anchura por 200 cm de altura.

### **Artículo 10. Otras condiciones.**

Además del cumplimiento de las condiciones exigibles por el Código Técnico de la Edificación, reglamentos de baja tensión, telecomunicaciones y otras normativas sectoriales, la calidad de los materiales y la ejecución de edificios de viviendas, garantizarán las condiciones básicas descritas en el anexo 1 y, asimismo, las siguientes condiciones mínimas:

- a) La pendiente máxima del pavimento en el interior de la vivienda será de 0,5%.
- b) Los patios de parcela serán accesibles para su limpieza, excepto si siendo de uso privativo de alguna vivienda tienen acceso desde ésta. En cualquier caso contarán con desagüe sifónico para la evacuación de aguas pluviales.

### **CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas**

#### **Artículo 11. Programa y accesibilidad.**

1. Toda vivienda contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.
2. La vivienda no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda habitación a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.
3. Todas las viviendas, incluidas las unifamiliares, bifamiliares y adosadas, incluirán medidas destinadas a alcanzar un nivel de accesibilidad practicable (sin que sea necesaria su adaptación interior como vivienda accesible según el DB SUA) y, a tales efectos, deberán cumplir la siguiente condición:
  - 3.1 Contar con un programa mínimo consistente en, acceso, baño completo, cocina, estar y un dormitorio que, cuando se desarrolle en diferentes plantas o rasantes, el proyecto prevea, al menos dimensional y estructuralmente, la futura instalación hasta los mismos de rampas accesibles, o de ascensores o plataformas elevadoras según regulación específica, con dimensiones de cabina de 1 x 1,25, sin que la vivienda pierda su cédula de habitabilidad o calificación. En viviendas de nueva creación en edificio existente podrán aplicarse criterios de flexibilidad similares a los documentos de apoyo del DB SUA.

#### **Artículo 12. Altura mínima.**

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2,50 m, pudiendo reducirse a 2,30 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, aseos, baños y tendederos. En viviendas de nueva creación en edificios de vivienda existentes se admitirá una altura libre mínima de 2,40 m pudiendo reducirse a 2,20 m. en los casos anteriores.
2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.
3. En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 2,10 m de altura libre no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.
4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.
5. La altura libre mínima en escaleras interiores será de 2,10 m.

#### **Artículo 13. Sala de estar.**

1. La sala de estar deberá tener la superficie mínima que se indica en el cuadro en función del número de dormitorios, y se podrá inscribir el rectángulo indicado en el cuadro siguiente:

<u>Nº dormitorios</u>	<u>Superficie m2</u>	<u>Rectángulo m.</u>
1	14	2,7 x 3,5
2	16	3 x 4
3	18	3 x 4
4 o más	20	3 x 4

Únicamente computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 2,00 m.

2. Si la sala de estar y la cocina están integradas en un solo espacio, a las superficies indicadas en el cuadro se les sumarán 6 m<sup>2</sup>, manteniéndose el mismo rectángulo mínimo en la zona de sala de estar.
3. Para que se considere que la sala de estar y la cocina forman un mismo espacio no será posible dotarlas de configuración independiente una de otra sin efectuar obra, y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup> no interferida por ninguna obra, elemento fijo o puerta. Tanto la figura del salón como la de la cocina recibirán iluminación y ventilación directas.

#### **Artículo 14. Cocina.**

1. La cocina tendrá una superficie mínima de 7 m<sup>2</sup> en viviendas de un sólo dormitorio, sumándose a esa superficie 1 m<sup>2</sup> por cada dormitorio, hasta un máximo exigible de 10 m<sup>2</sup> por vivienda. Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x 1,80 m o un cuadrado de 2,40 m de lado. Únicamente computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 1,50 m.
2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar. Se aplicará el apartado 19.5 únicamente a la figura del salón.
3. La cocina independiente no tendrá acceso directo a dormitorio, baño o aseo.

#### **Artículo 15. Dormitorios.**

1. Toda vivienda contará, al menos, con un dormitorio de 10 o más m<sup>2</sup>. El resto de dormitorios tendrán al menos 8 m<sup>2</sup>. En los dormitorios se podrá inscribir un cuadrado de 2,50 m de lado. Se admitirá que, únicamente en un dormitorio secundario por cada vivienda, se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 2 m. Solo computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 1,50 m.
2. Ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación independiente, excepto baños o vestidores vinculados al propio dormitorio.
3. En viviendas de menos de 4 dormitorios toda habitación independiente de superficie mayor de 4 m<sup>2</sup> incluida en la vivienda y provista de hueco de iluminación deberá cumplir, al menos, las condiciones que se establecen para los dormitorios y como tal se considerará a todos los efectos. A estos efectos se excluyen, además de aseos y cocina, los oficios o despensas con acceso exclusivo desde la cocina.

#### **Artículo 16. Baño y aseo.**

1. Toda vivienda dispondrá de un baño completo, con una superficie mínima de 3,50 m<sup>2</sup> y contendrá, al menos, ducha o bañera, inodoro y lavabo. Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m. En él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé y el cambio del giro de la puerta. El cilindro no invadirá el espacio de reserva de la bañera.
2. El resto de baños tendrán una superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup> y estarán equipados, al menos, con ducha o bañera, inodoro y lavabo.
3. El equipamiento mínimo, según el número de dormitorios de la vivienda, será:  
Hasta 3 dormitorios: 1 Baño.  
4 o más dormitorios: 2 Baños.
4. Un baño tendrá acceso desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un aseo con acceso desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a anteaseo, espacio de circulación, o dormitorio, y estará siempre compartimentado.
5. En baños en los que no se sitúen aparatos enfrentados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos enfrentados, se aumentará la separación mínima a 1,60 m.  
En todos los casos la anchura mínima en donde se sitúen aparatos será de 0,90 m.
6. El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.
7. El aseo podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo, y tendrá una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup> con una anchura no inferior a 0,9 m.
8. En baños o aseos cuyo techo inclinado tenga una pendiente superior al 30%, los espacios en los que se sitúan los aparatos, así como los de circulación entre ellos y con la puerta, tendrán una altura libre mínima de 1,90 m.
9. Los cuartos que contengan aparatos sanitarios irán revestidos en suelos y paredes con azulejos o material impermeable equivalente hasta una altura mínima de 2 m. Pueden admitirse lavabos o duchas integradas en dormitorios por encima del equipamiento mínimo de la vivienda.

### **Artículo 17. Tendaderos.**

1. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. Los tendaderos previstos en zonas no pisables estarán instalados. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.
2. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías y otros que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
3. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por el Código Técnico de la Edificación para cierres con el exterior.
4. La superficie mínima del tendero cerrado será de 2,4 m<sup>2</sup>. Permitirá la instalación de cuerdas en las condiciones indicadas. Dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m<sup>2</sup> y tendrá prevista la evacuación de agua.
5. Tendaderos en patio. En obras de rehabilitación en las que resulte aplicable lo dispuesto en el presente anexo, se admitirán para el tendido de ropa patios destinados a ese exclusivo fin, con unas dimensiones mínimas en planta de 2 x 2 m para un máximo de dos viviendas por planta.
6. Los patios tendero podrán estar cubiertos, y contarán, en cualquier caso, con una superficie mínima de ventilación permanente en su coronación de 2 m<sup>2</sup> y una toma de aire del exterior situada en la planta más baja de 0,10 m<sup>2</sup>. Deberán contar asimismo con sumidero para recogida de aguas.

### **Artículo 18. Espacios de circulación.**

1. Vestíbulo. Tras la puerta de entrada a la vivienda se podrá inscribir un cuadrado de 1,10 m de lado.
2. Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán existir estrechamientos hasta 80 cm siempre que el elemento que los produce no tenga un fondo superior a la anchura libre que deja.
3. Puertas. La anchura mínima de puertas de paso interiores será de 80 cm.
4. Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 80 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm.
5. Los peldaños en trazado curvo deberán tener una huella mínima de 27 cm, medidos a 40 cm del borde interior del peldaño. No se permiten escaleras de trazado oblicuo.

### **Artículo 19. Iluminación y ventilación.**

1. La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de vía pública o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrirse, asimismo, a patio de parcela.

En todos los casos, las luces rectas mínimas, definidas en el artículo 7, serán de 3 m. Cuando las luces rectas de los huecos con longitud de 3 m invadan una finca colindante, deberá acreditarse derecho de luces y vistas sobre ella, salvo que el planeamiento urbanístico exija retranqueo en la finca colindante que garantice las luces rectas de 3 m.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación será de 1 m<sup>2</sup> y el 10% de la superficie útil en planta de cada habitación, medida la dimensión de fábrica exterior. Si los huecos abren a espacio cubierto, mirador o patio interior de parcela, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador tendrá al menos un 10% de la superficie útil del mismo sumada a la de las habitaciones que a él abren. Asimismo, deberá cumplir el resto de las condiciones impuestas para los huecos de iluminación en general, como luces rectas y distancias a figuras inscribibles, entre otras.
3. Para el cálculo de la superficie mínima de iluminación sólo se considerarán los primeros 20 m<sup>2</sup> de cada habitación **contabilizándose el hueco para armario empotrado.**
4. Para que la totalidad del hueco pueda considerarse como de iluminación deberá contar con una superficie de vidrio transparente no inferior al 70% de la del hueco. En proporciones inferiores a la citada, se computará exclusivamente la superficie con vidrio transparente.

5. Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 m en planta del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia. Cuando los huecos abran a terrazas cubiertas o miradores, se admitirá una distancia superior a 2 m, si es posible inscribir un ángulo de 90° en planta hasta el exterior, situando el vértice en el plano externo del hueco de iluminación. En este caso las figuras inscribibles se situarán a menos de 1 m de dicho plano.
6. Las salas de estar y los dormitorios no podrán obtener su iluminación necesaria a través de galerías de uso común.
7. En obras de rehabilitación en las que se mantenga la fachada por imposición administrativa, bastará con cumplir las condiciones mínimas indicadas en el punto 19.4 del anexo 1. En estos casos el punto 15.3 se aplicará en viviendas de menos de 3 dormitorios.
8. De la superficie de iluminación del estar, cocina y dormitorio principal, un hueco practicable con unas dimensiones mínimas de 70 x 70 cm libres, estará incluido en la banda comprendida entre los 95 cm y los 180 cm de altura sobre el pavimento.
9. Los huecos mínimos para ventilación directa tendrán al menos un tercio de la superficie mínima de iluminación y el mecanismo de accionamiento de su apertura estará situado a un máximo de 1.50 m de altura sobre el pavimento.
10. La cocina, los baños, aseos y despensas, dispondrán de un conducto de ventilación hasta cubierta en las condiciones establecidas por el DB\_HS 3, independiente de los que se precisen para otros fines, como campanas extractoras, calderas o cualesquiera otros. En viviendas de nueva creación en edificios existentes de vivienda que no sean objeto de una rehabilitación integral, podrá admitirse justificadamente, que las ventilaciones definidas en este párrafo se realicen por fachada, respetando las condiciones de separación con las ventanas y aperturas de ventilación de terceros y propias, según el artículo 21 del Decreto Foral 6/2002, o normativa que lo sustituya.
11. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, en las condiciones establecidas por el DB\_HS 3. Se prohíbe la utilización de conductos colectivos de extracción para varias campanas.

**Artículo 20.** *Instalaciones mínimas de las viviendas y ahorro de energía.*

1. Toda vivienda contará con los servicios mínimos establecidos en el artículo 2 para edificios de vivienda y se canalizarán por su interior cumpliendo los reglamentos técnicos aplicables a cada instalación.
2. Las redes de agua fría y caliente en cocina, baños y aseos cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °C o acumulado de 75 litros.
3. Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas. Las tomas de lavadora y lavavajillas dispondrán de llave de corte independiente. La red eléctrica empotrada y toma de tierra cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
4. El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable y otras redes de telecomunicación se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.
5. El parámetro de control solar ( $q_{sol,jul}$ ), en cada vivienda, no superará el valor de 2,00 kWh/m<sup>2</sup>-mes de acuerdo con el DB\_HE-1. Todos los dormitorios contarán con sistemas de oscurecimiento **eficaces**.
6. Toda vivienda estará dotada de sistema de calefacción que permita a la vivienda alcanzar un mínimo de 20 °C en todo su interior, en los términos establecidos en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios.
7. Según criterios orientativos del RITE, las condiciones interiores en verano deberán situarse entre los 23-25°C y con un 45-60% de humedad relativa. En invierno deberán encontrarse entre los 21-23°C y con un 40-50% de humedad relativa.<sup>1</sup>
8. Las viviendas de nueva creación deberán ubicarse en edificios eficientes energéticamente. Se consideraran, únicamente a este efecto, aquellos cuya envolvente térmica haya cumplido o cumpla el CTE DB HE 1.

<sup>1</sup>*Un ambiente demasiado húmedo favorece el desarrollo de gérmenes nocivos y hongos de manera que el hecho de experimentar un exceso o un defecto de humedad relativa en el hogar no solo afecta al propio edificio sino también a las personas y animales que en el habitan, y a las plantas y objetos que contienen.*

**Artículo 21. Superficie de las viviendas y anejos.**

1. Las superficies útiles y construidas de las viviendas o de sus habitaciones se medirán según los criterios que se establecen a continuación.

Las cifras resultantes deberán figurar **de manera clara** en todo documento que haga referencia a las mismas, así como en la publicidad para su venta o alquiler.

2. La superficie construida será el resultado de la adición de las siguientes superficies:

- a) La limitada por el perímetro exterior del cierre de las fachadas y los ejes de paredes medianeras o elementos de separación con otras viviendas, locales o elementos comunes.

- b) El 50% de las superficies exteriores de uso privativo, como terrazas, balcones, etc. Los miradores y tenderos cerrados sumarán el 100% de su superficie.

A estos efectos, no computarán como superficie construida de la vivienda aquellas terrazas formadas por la cubierta plana de otro elemento, aunque su uso sea privativo de la vivienda, cuando el edificio esté constituido en régimen de división horizontal de la propiedad y esa cubierta esté incluida entre los elementos comunes del edificio.

Tampoco computarán como superficie construida de viviendas en planta baja los espacios exteriores descubiertos, aunque se encuentren pavimentados.

La superficie de tenderos se medirá con el mismo criterio que las terrazas si son accesibles y abiertos y el 100% si son cerrados.

- c) La parte proporcional de la superficie construida en elementos comunes, medida con los mismos criterios citados.

3. La superficie útil de la vivienda será la que resulte de sumar los apartados a) y b) anteriores, una vez deducidos muros, tabiques, antepechos de terrazas, los elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup> y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m, y de 2,00 m en trasteros.
4. La superficie útil de cada recinto de la vivienda o trastero, será la comprendida dentro del perímetro de la cara interior de los cerramientos que lo delimitan, con las mismas deducciones que al medir la superficie útil de la vivienda.
5. La superficie construida total de un garaje será la incluida dentro del perímetro exterior de los cierres que delimitan exteriormente la superficie cubierta y del eje de los que lo separan de otros usos o paredes medianeras.
6. La superficie útil de una plaza de garaje será la del rectángulo que la delimita, libre de obstáculos, sin incluir elementos comunes o de circulación del garaje como rampas, pasillos o espacios residuales.

# Solicitud de CÉDULA DE HABITABILIDAD

Primera solicitud en VIVIENDAS EXISTENTES o posterior renovación de cédulas



**Nafarroako Gobernua  
Gobierno de Navarra**

## Servicio de Vivienda

Alhóndiga, 1 – 1º  
31002 PAMPLONA  
[www.vivienda.navarra.es](http://www.vivienda.navarra.es)

Datos a cumplimentar por la Administración

CÉDULA DE HABITABILIDAD			
TIPO	NÚMERO	CLASE	EXPTE.

## DATOS DEL SOLICITANTE PROPIETARIO DE LA VIVIENDA

Apellidos y nombre:	D.N.I
---------------------	-------

## DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIONES

Dirección postal :	Tfno.
Población :	C. Postal
Correo electrónico :	

## DATOS DE LA VIVIENDA PARA LA QUE SE SOLICITA CÉDULA

Adjuntar copia de la escritura y, si la vivienda ya tiene cédula, copia o indicar su número :

Dirección :	Nº y Piso:		
Población :	C.Postal :		
Referencia catastral: Polígono:	Parcela :	Subárea:	Unidad:

## CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Nº de dormitorios	Nº de baños y aseos	Superficie útil total (m vivienda)	Año de construcción

### El solicitante **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

- Que **NO** se han efectuado obras que alteren sus condiciones de habitabilidad o superficie.
- Si es renovación, después de la fecha de la cédula a renovar.
- Si es primera solicitud, después del 1 de julio de 1985.
- Que **SÍ** se han efectuado obras después de las fechas señaladas en el párrafo anterior.
- Con licencia municipal de obras de fecha .....(adjuntar copia).
- Sin licencia municipal de obras.
- Las obras realizadas consistieron en :
- .....
- .....

....., a ..... de ..... de .....

Firma del solicitante:

DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA.-