



PROPUESTA DE DECRETO FORAL _____ por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra

La Comunidad Foral de Navarra, competente en materia de vivienda según el artículo 44.1 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, debe establecer las condiciones que hagan posible el derecho a disfrutar de vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

Por Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, se traspasaron a la Comunidad Foral de Navarra los servicios de control de calidad en la edificación y la vivienda.

La exigencia de condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas deriva del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna. Tal derecho es independiente de la forma de tenencia y acceso a la vivienda.

Las citadas condiciones están reguladas en los Decretos Forales 142/2004, de 22 de marzo, y 5/2006, de 16 de Enero, que modifica el anterior.

El posterior desarrollo normativo en materia de vivienda ha sido muy amplio destacando la aprobación en el año 2010 la Ley foral 10/2010, de 10 de mayo del derecho a la vivienda en Navarra y sus sucesivas modificaciones

También en este periodo de vigencia de la normativa de habitabilidad se ha aprobado el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que tiene especial incidencia en materia de vivienda y en la regulación administrativa relacionada con la edificación residencial, entre otros aspectos urbanísticos

Además, existen en este momento una serie de circunstancias que aconsejan reconsiderar en profundidad el contenido de la normativa de habitabilidad.

Partiendo de que resulta imprescindible establecer una regulación de las exigencias de calidad que deben tener las viviendas en Navarra, debe aceptarse también que la realidad social y económica de la Comunidad Foral exige articular una normativa que responda con agilidad a la demanda de construcción de nuevas viviendas y, principalmente, al objetivo de potenciar la rehabilitación de las viviendas ya construidas.

Se debe posibilitar para ello una definición más flexible del concepto de vivienda, una simplificación de sus exigencias y el establecimiento de unos criterios claros para definir como se aplican éstas en el parque residencial ya edificado.

La implantación, ya consolidada, del Código Técnico de la Edificación (CTE) y sus criterios de aplicación en la edificación existente, recomienda, a su vez, eliminar toda exigencia desde la normativa de habitabilidad que ya venga recogida en aquel. Igualmente, resulta oportuno eliminar exigencias de otras normativas sectoriales de obligado cumplimiento.

Por ello, entendiéndose que el cumplimiento de esta normativa (CTE y otras normativas sectoriales) resulta obligatorio, sus exigencias serán aplicables en las condiciones que éstas establezcan, y ya no se recogen eliminarse en la normativa de habitabilidad modificada

La intervención sobre edificios existentes, en general, y sobre aquellos ubicados en conjuntos urbanos especialmente puede ofrecer una casuística compleja y una evidente dificultad, si no imposibilidad, de aplicación de la normativa general. De ahí que resulte imprescindible posibilitar que, para las viviendas existentes o las que se vayan a obtener en edificios ya construidos, las exigencias establecidas con carácter general se enfoquen desde la óptica de la obtención progresiva y coherente de condiciones crecientes de habitabilidad, aunque no se consigan todas a la vez.



En este sentido, se propone una regulación similar a la del Código Técnico de edificación para obras en edificios existentes a partir de la definición de “criterios de compatibilidad” con el alcance de la obra a realizar y las características del inmueble en que se realiza.

Con el mismo objetivo, se posibilita que desde el planeamiento local se establezca una regulación acorde con las características de su parque edificado, especialmente en sus Cascos Históricos, dado que son los Ayuntamientos quienes mejor conocen sus particularidades y, por ello, los más aptos para dictar normativa que verdaderamente ayude a su mantenimiento y rehabilitación.

Con esta nueva óptica, las condiciones específicas de habitabilidad se recogen en un solo Anejo, estableciendo para cada exigencia los criterios de aplicación para edificios viviendas existentes, simplificando así el decreto anterior, que incluía dos anejos diferentes, según se tratara de viviendas existentes o de viviendas de nueva planta, de nueva creación en edificio existente o las rehabilitadas cuyas obras fuesen equiparables a obras de nueva construcción.

Con objeto de facilitar la aplicación de las determinaciones del planeamiento local, en el Anejo se incorpora una columna en la que se incluirán las condiciones de habitabilidad que resulten diferentes a las generales en cada uno de sus apartados.

El anejo incluye también distintas modificaciones de la regulación anterior para adecuarla así en mayor medida a la realidad del parque edificado actual, a las demandas del sector inmobiliario, de los usuarios y de la imprescindible respuesta a la actual y futura necesidad de vivienda

En concreto, se simplifican las exigencias para la iluminación y ventilación de las escaleras, más allá de las que se deriven de las condiciones recogidas en la normativa sectorial; sólo se establecen condiciones para los tendederos en viviendas protegidas de nueva planta; se flexibiliza el programa exigible a las viviendas libres, de forma que no sea precisa la dotación de dormitorios, aunque la distribución debe permitir su implantación posterior de manera sencilla si fuese necesaria; se permiten los patios cubiertos; se establecen condiciones más flexibles para los patios interiores de parcela en conjuntos urbanos con tipologías singulares, se facilita la división de viviendas y se posibilita la implantación de aparcamientos mecánicos.

El documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad es la cédula de habitabilidad. El Decreto Foral regula tanto su naturaleza como la tramitación administrativa que conlleva. Así, se declara que la expedición de la cédula constituye presunción «iuris tantum» de cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. En consecuencia, el incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implica automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser constatado y declarado por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos que el Decreto Foral dedica a esta cuestión, y que contienen todas las garantías precisas para una adecuada defensa de los afectados.

Sin embargo, debe destacarse la situación que se crea con aquellas viviendas que, por razones diversas, muchas veces porque sus titulares nunca han necesitado solicitarla, no disponen de cédula de habitabilidad. Desde este Decreto Foral se parte de la situación de hecho por la que si la vivienda existe, y puede justificarse tal hecho, necesariamente debe disponer de cédula.

Se trataría, por lo tanto de una relevante modificación eliminando la exigencia de la actual normativa que sólo permite la obtención de cédulas para viviendas que incumplan con la normativa actual cuando ya dispusieran de ella con anterioridad.

A su vez, en base a lo regulado en el art 34 de la ley foral 10/2010, se posibilita la delegación de competencias en Ayuntamientos que garanticen la capacidad técnica y organizativa necesaria para la aplicación de la presente normativa, entendiendo que en el trámite de las preceptivas licencias urbanísticas podrán unificarse los plazos actuales de tramitación de informe previo y cedula de habitabilidad



PROPUESTA DE DECRETO FORAL _____ por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra

CAPÍTULO I Normas generales

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Delegación de competencias.

Según lo dispuesto en el art 34.3 de la Ley Foral 10/2010 del Derecho a la Vivienda en Navarra el Gobierno de Navarra podrá delegar en los Ayuntamientos las competencias para otorgar cédulas de habitabilidad.

El procedimiento de delegación se iniciará previa petición expresa de los Ayuntamientos interesados que justifiquen la disposición de los servicios técnicos adecuados para la asunción de las citadas competencias.

El acto administrativo de delegación determinará las condiciones y las normas de funcionamiento que regiran la emisión de los informes correspondientes en materia de habitabilidad, y la expedición y renovación de cédulas de habitabilidad.

Artículo 3. Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad.

1. Las condiciones que se regulan en el presente Decreto Foral tienen carácter de mínimas obligatorias. 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 del Gobierno de Navarra 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, 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, sin que quepa otorgar escrituras ni inscribir en el Registro de la Propiedad como viviendas espacios que carezcan de ella.



d) Las entidades locales, antes de otorgar las licencias de obras en los proyectos de viviendas de nueva planta requerirán informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Igualmente deberán recabar el citado informe para actuaciones de reformas de viviendas, o de partes comunes del edificio que supongan la redistribución total y renovación de instalaciones de las mismas o la modificación de la ubicación de sus cuartos húmedos

3.- Las viviendas existentes que no dispongan de cédula anterior podrán obtener ésta con la simple verificación de la documentación fehaciente (escrituras, registro de la propiedad, documentación catastral, licencias de obra o cualquier otro documento público que se pueda estimar suficiente) que permitan justificar efectivamente su existencia.

Se exceptúan de esta posibilidad las viviendas creadas mediante obras que no cuenten con la correspondiente licencia urbanística y que no sean legalizables, siempre que en el momento de solicitud de la cédula se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a.- Que se den las condiciones legales para poder incoar expediente de disciplina urbanística
- b.- Que la edificación se ubique en suelo de dominio público.

CAPÍTULO II Condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 4. Condiciones en función de la vivienda.

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

2. En los edificios existentes el logro de las citadas condiciones se regirá por los criterios de compatibilidad recogidos en el citado Anejo

3. Mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrán interpretar dichos criterios de compatibilidad en especial cuando las actuaciones afecten a edificios existentes o de nueva construcción en solares que formen parte de conjuntos con especiales valores en su estructura urbana y parcelario, cuando las intervenciones obedezcan a consideraciones bioclimáticas y la solución alternativa proporcione prestaciones similares a las derivadas de la condición incumplida y cuando se ejecuten proyectos residenciales de carácter innovador.

Artículo 5. Planeamiento local y ordenanzas municipales.

Las condiciones de habitabilidad recogidas en el Anejo a este Decreto Foral tendrán la consideración de mínimas, salvo que justificadamente los planeamientos municipales establezcan otras condiciones que, derivadas de estudios más pormenorizados, se ajusten mejor a la realidad de su ámbito. En tales casos, el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda emitirá, en plazo máximo de 2 meses, informe preceptivo y vinculante relativo a las condiciones de habitabilidad con anterioridad a la aprobación definitiva de dichos planes. De no emitirse el informe en el plazo señalado, éste se entenderá favorable.

Si el planeamiento fuese aprobado definitivamente por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicho informe se incorporará durante ese trámite de aprobación.

Dichos planeamientos, en todo caso, podrán determinar con precisión las exigencias de habitabilidad a establecer en los distintos tipos de actuaciones recogidas en el artículo 2 del Anejo que forma parte de este Decreto Foral.



Con objeto de facilitar la aplicación de las determinaciones del planeamiento local, las condiciones de habitabilidad responderán a la estructura recogida en el citado Anejo, incorporando en la correspondiente columna las que resulten diferentes a las generales.

CAPÍTULO III

Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad

Artículo 6. Naturaleza de la cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad es un documento administrativo expedido por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda 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.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente apartado del presente artículo

2. El incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implicará la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser declarada, tras constatar dicha circunstancia, por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos 11 y 12 del presente Decreto Foral.

Artículo 7.. Contenido de la cédula de habitabilidad.

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

- a) Número de cédula de habitabilidad.
- b) Localización de la vivienda: calle, portal, piso, mano, e identificación catastral.
- c) Número de dormitorios, baños y aseos que componen la vivienda.
- d) Superficie útil total de la vivienda y altura de techos.
- e) Antigüedad de la vivienda y/o del edificio en que se ubica.
- f) Fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.

CAPÍTULO IV

Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 8. 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 la expedición de cédulas de viviendas de nueva planta o de nueva creación en edificios existentes 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. Cuando el solicitante no



podiera aportar el certificado de final de obra por causas justificadas, una vez finalizada la obra, el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda requerirá al promotor y a los técnicos directores de obra para que lo aporten en el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación del requerimiento. Vencido este último plazo sin haberse aportado el certificado, el Departamento podrá recabar informe de inspección de sus propios servicios técnicos, a los solos efectos de poder determinar si la obra ejecutada cumple las condiciones de habitabilidad exigibles, sin surtir en ningún caso los demás efectos propios del certificado de final de obra, y sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos directores.

b) Licencia municipal de primera utilización del edificio o de las viviendas de nueva creación, cuando así sea exigible, a las 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 cuando éste sea exigible.

3. Para la expedición de cédulas de viviendas existentes que no cuenten con cédula anterior y renovación de aquellas cedulas que se consideran caducadas, 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) Documentación fehaciente (cedula de habitabilidad sin vigencia, escrituras, registro de la propiedad, documentación catastral, licencias de obra o cualquier otro documento público que se pueda estimar suficiente) que permitan justificar efectivamente su existencia.

c) Planos de planta o plantas y sección que reflejen el estado actual de la vivienda, incluyendo la superficie útil de cada pieza, la total de la vivienda y la altura de techos acotada

4.- Para la renovación de cédulas de viviendas que ya cuenten con ella pero que hayan sido objeto de obras que afecten a las condiciones de habitabilidad, se deberá aportar:

a) Documento que acredite la propiedad u otro título legítimo de ocupación de la vivienda.

b) Documentación fehaciente (cedula de habitabilidad sin vigencia, escrituras, registro de la propiedad, documentación catastral, licencias de obra o cualquier otro documento público que se pueda estimar suficiente) que permitan justificar efectivamente su existencia.

c) Justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad tras la ejecución de las obras mediante la documentación legalmente exigible en la que constará expresamente:

- Enumeración de las piezas principales que componen la vivienda y superficie útil de las mismas, diferenciando estancias, cocina, dormitorios, servicios y otras dependencias.

- Superficie total útil de la vivienda y altura de techos.

d) Documentación acreditativa de la autorización para la ejecución de las obras (licencia municipal de obras)

Artículo 9. 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 visado del proyecto básico que justifique con claridad el cumplimiento de las exigencias de la presente normativa, o en su caso, memoria valorada en formato electrónico

2. El Departamento competente del Gobierno de Navarra o en materia de vivienda, informará sobre la adecuación de la solicitud presentada a lo previsto en el presente Decreto Foral. 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 10. Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad.

Las cédulas serán expedidas y renovadas por el Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda al finalizar el expediente de habitabilidad, previa supervisión de la documentación presentada según el artículo 8 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 los números 1, 2 y 4 del artículo 8 del presente Decreto Foral y se acompañará del proyecto de ejecución o expediente de legalización debidamente visados.

Artículo 11. Pérdida de vigencia de la cédula de habitabilidad.

El Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda podrá, con el procedimiento descrito en el artículo 12, incoar expediente sobre la posible pérdida de vigencia de la cédula de habitabilidad, para comprobar si se ha producido el incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Artículo 12. Procedimiento de declaración de la pérdida de vigencia.

1. Recibida comunicación, denuncia o informe sobre un supuesto de incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, el Departamento competente del Gobierno de Navarra podrá acordar la instrucción de una información reservada o la apertura de un expediente sobre la posible pérdida 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 cargos con las 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, u órgano competente del Ayuntamiento en quien se haya delegado.

6. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución recaída, se podrán utilizar los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13. Inspección y control.

Los servicios técnicos del Departamento competente del Gobierno de Navarra en materia de vivienda de oficio o a instancia de parte, podrán inspeccionar 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 96 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, y disposiciones complementarias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las cédulas de habitabilidad que estén vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto Foral pasarán a tener automáticamente carácter indefinido, sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 6.2

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

A la entrada en vigor del presente Decreto Foral quedan derogados el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra y el Decreto Foral 5/2006 de 16 de enero, por el que se modifica el anterior.

DISPOSICIONES FINALES.



Anejo Regulación general	Regulación específica Planeamiento Municipal
CAPÍTULO I.-CONDICIONES DE APLICACION	
<p>Artículo 1. Objeto El presente Anejo tiene por objeto definir las condiciones técnicas que debe reunir una edificación para ser considerada como vivienda. La definición de los conceptos básicos a que se refiere este anejo se recoge en su artículo final.</p> <p>Artículo 2. Ambito de aplicación 1. Las condiciones de habitabilidad recogidas en este Anejo serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta. 2. En las rehabilitaciones equiparables a obra de nueva planta se dará cumplimiento a las exigencias de habitabilidad en la parte afectada por la actuación y se analizará la viabilidad de aplicarlas en el conjunto del edificio, en función del alcance concreto de la actuación. 3. En reformas de edificios o viviendas se dará cumplimiento a las exigencias de habitabilidad en la parte afectada por la actuación y en la materia que sea objeto de la misma. 4. En ampliaciones serán exigibles las condiciones de habitabilidad en la zona ampliada. La ampliación no podrá reducir las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de sus elementos comunes por debajo de las exigencias establecidas en este anejo 5. En el caso de obtención de nuevas viviendas por división de las existentes o modificación total o parcial de usos del edificio se aplicarán las condiciones de este Anejo a las nuevas viviendas obtenidas en el apartado "Condiciones de las viviendas". 6. El planeamiento local a que se refiere el artículo 5 de la parte general podrá desarrollar los criterios recogidos en este apartado y establecer otros nuevos con el objetivo de definir en qué tipo de intervenciones va a ser exigido el cumplimiento de las distintas condiciones de habitabilidad.</p> <p>Artículo 3. Criterios generales de compatibilidad Las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a las exigencias establecidas en este Anejo deberán ser compatibles con la propia naturaleza de la intervención que se plantee, con el grado de protección del edificio, con sus valores tipológicos, con su configuración y con las características del parcelario, especialmente cuando se trate de proyectos residenciales de carácter innovador: Estos criterios específicos de aplicación en función de la protección se tendrán especialmente en cuenta cuando el edificio sea Bien de Interés cultural, o se encuentre inventariado por el Departamento de Cultura "Institución Príncipe de Viana", o catalogado en los planeamientos urbanísticos. También se considerarán de manera singular los edificios existentes o de nueva construcción en solares que formen parte de conjuntos con especiales valores en su estructura urbana y parcelario. Por ello, si de la aplicación de la normativa de habitabilidad se derivaran obras de alcance técnico y/o económico sustancialmente superior al pretendido, o si existiera una grave dificultad técnica para su ejecución en relación al grado de protección del edificio o conjunto urbano, se ejecutarán aquellas actuaciones parciales que se justifiquen en el correspondiente proyecto y con las que se consiga una adecuación progresiva del edificio y/o viviendas a las condiciones de habitabilidad exigibles, de acuerdo con los siguientes criterios: - No se permitirá ninguna actuación que sea contraria o</p>	<p>Artículo 1. Objeto</p> <p>Artículo 2. Ámbito de aplicación</p> <p>Artículo 3. Criterios generales de compatibilidad</p>



dificulte la consecución de las condiciones de habitabilidad en cada vivienda y/o edificio, excepto las que se deriven de la implantación de ascensor.

- En reformas de viviendas existentes no se permitirán aquellas modificaciones que reduzcan las condiciones de habitabilidad iniciales por debajo de las establecidas en este anejo
- Se permitirá cualquier actuación tendente al logro de dichas condiciones, aunque sea de forma parcial, sin que suponga exigencias de intervención en la totalidad, siempre que sea coherente con los criterios específicos que se recogen en los artículos siguientes.
- Las reformas de las viviendas y/o edificios incluirán necesariamente la reparación de los daños existentes en las zonas donde no esté prevista la intervención, cuando dichos daños mermen de forma significativa sus condiciones de seguridad y/o salubridad.
- En las reformas en viviendas que formen parte de edificios colectivos no serán exigibles las condiciones que impliquen necesariamente la intervención sobre elementos comunes.
- En las reformas de elementos comunes no serán exigibles las condiciones que necesariamente impliquen la intervención en elementos privativos
- Serán de aplicación los criterios específicos recogidos en los distintos artículos de este anejo en relación al elemento en que se actúe.

CAPÍTULO II. – CONDICIONES DEL EDIFICIO

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 anteriores 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 accede a través de los mismos.
3. En edificios de más de una vivienda, el acceso desde la vía pública al portal quedará limitado por una puerta dotada de mecanismo de apertura accionable desde el exterior y desde el interior de cada vivienda, con un dispositivo apto para la comunicación oral entre viviendas y portal.
4. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.
5. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 24 viviendas por ascensor.
6. Cuando existan plantas con uso de garaje o trasteros para las viviendas, los ascensores accederán a ellas en las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de las plantas.
7. 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.

Artículo 4. Accesos.



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 cm², situada entre 1,2 y 1,7 m de altura.

8. 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.

9. 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,

Criterios específicos de compatibilidad

En las intervenciones en edificios existentes en los que, por su número de plantas, fuese exigible la implantación de ascensor, se aplicarán los siguientes criterios:

1. En las obras de rehabilitación equiparables a obras de nueva construcción será exigible la instalación de ascensor, salvo que el edificio cuente con un número de plantas inferior a baja más seis y se justifique una grave dificultad para su implantación en aplicación de los criterios generales de compatibilidad.

2. En reformas con incremento del número de viviendas se podrá no exigir la colocación del ascensor si concurren simultáneamente las dos siguientes circunstancias:

a) Que el incremento de la superficie destinada a vivienda por encima de la planta a partir de la cual fuese exigible su instalación no supere los 50m².

b) Que la su instalación no resulte posible sin la cesión de superficie por parte de los propietarios de otras fincas del mismo o diferente edificio y que no sean los de las viviendas y/o locales en los que se intervenga.

Artículo 5. Dotaciones de las zonas comunes

En los edificios de vivienda colectiva se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas o silleteras, 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 m²/bicicleta, o 1,0 m²/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.

Criterios específicos de compatibilidad

En las intervenciones que tengan por objeto la implantación de ascensor en edificios existentes no será obligatoria la implantación del espacio citado, cuando así se justifique de

Artículo 5. Dotaciones de las zonas comunes.



acuerdo con las condiciones generales de compatibilidad.
La exigencia será de aplicación en aquellas otras intervenciones en edificios existentes que afecten a los espacios comunes de la planta de acceso al edificio, siempre que en la superficie objeto de la actuación se permita su implantación.

Artículo 6. Escaleras de uso común.

1. Recorrido. Las escaleras del edificio comunicarán todas las plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso al edificio. Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, las de salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

2. Iluminación y ventilación

2.1. Las escaleras comunes de la edificación contarán con iluminación artificial adecuada que cuente con sistema de encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado

Además contarán con iluminación natural lateral (a espacio exterior o patio) o cenital.

- La iluminación lateral directa tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera y no podrá realizarse a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

- La iluminación cenital se realizará a través de un hueco central o lateral anexo libre de superficie 0.07h, siendo "h" la altura desde el arranque de la escalera hasta el último peldaño de su desarrollo, y con un mínimo de 1 m²

El lucernario tendrá una superficie translúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la escalera

2.2. Las escaleras dispondrán de ventilación en las condiciones y con las limitaciones que se deriven de la normativa sectorial aplicable

- Las que cuenten con iluminación lateral dispondrán de una superficie practicable para ventilación mínima de 0,3 m² por planta

- En caso de iluminación la ventilación mínima será del 10 % de la superficie del lucernario con un mínimo de 0,80 m²

Criterios específicos de compatibilidad

La caja de escalera, junto con los patios y la estructura portante son los elementos principales que configuran los edificios y, por ello, su modificación, además de ser inviable en la práctica, muchas veces ni tan siquiera es deseable desde el punto de vista tipológico.

Por ello, se aplicarán los siguientes criterios de compatibilidad:

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta y a las rehabilitaciones equiparables a obras de nueva construcción en las que el derribo y reposición estructural afecte a la propia escalera. Cuando así se justifique, en aplicación de los criterios generales de compatibilidad, podrán cumplirse parcialmente las condiciones exigibles.

2. En obras de reforma podrán mantenerse las escaleras existentes, salvo que se actúe sobre la estructura de la propia escalera, y siempre con la aplicación de las condiciones generales de compatibilidad.

Artículo 7. Patios.

Los patios a los que abran salas de estar, cocinas, dormitorios o escalera, que serán descubiertos salvo en el caso y en las condiciones señaladas para los patios de interiores o de parcela se clasificarán, a efectos de las condiciones de habitabilidad, en:

Artículo 6. Escaleras de uso común.

Artículo 7. Patios.



a) Patio de manzana.

Es el definido en cuanto a sus dimensiones y alineaciones por el planeamiento urbanístico independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan.

Si en él se puede inscribir un cilindro vertical 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, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad. En caso contrario se considerará patio interior.

b) Patio interior o de parcela.

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

Podrán cubrirse siempre que se garanticen sus condiciones de iluminación y ventilación continuas de forma natural.

Para ello se deberá justificar técnicamente que disponen de una superficie de aberturas de ventilación que garantiza la calidad del aire interior de las dependencias que ventilan a través de los mismos en función de los caudales mínimos de ventilación exigidos por la normativa sectorial de aplicación. En ningún caso la superficie de ventilación permanente será inferior a 2 m²

Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria para alcanzar las dimensiones mínimas exigibles, 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 de los patios de parcela.

Cilindro inscrito Φ 3 m
Superficie 9 m² y H²/15.
Luces rectas 3 m.

Las luces rectas de un hueco de iluminación las determina la 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 de la primera planta que se ilumina a través del mismo, hasta la coronación del edificio. La coronación de cada cerramiento se contará en el punto más alto del cierre, 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.

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.

Criterios específicos de compatibilidad para los patios de parcela

Los patios de parcela, la caja de escalera, y la estructura portante son los elementos principales que configuran los edificios y, por ello, su modificación, además de ser inviable en la práctica, muchas veces ni tan siquiera es deseable desde el punto de vista tipológico.



Por ello, se aplicarán los siguientes criterios de compatibilidad:

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta y a las rehabilitaciones equiparables a obras de nueva construcción en las que el derribo y reposición estructural afecte al propio patio. Cuando así se justifique, en aplicación de los criterios generales de compatibilidad, podrá cumplirse sólo la condición de superficie.

De manera excepcional, se permitirá la implantación de patios de parcela de 9 m² (ó 6 m² cuando las únicas dependencias a las que de servicio el patio interior sean cocinas y escaleras) siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se ubique en conjuntos con especiales valores en su estructura urbana y parcelario
- Que la configuración de la parcela no permita compatibilizar la actuación con la exigencia dimensional de los patios establecida en este artículo

2. En reformas de edificios en los que se mantengan las viviendas existentes, podrán mantenerse también los patios.

3. En el caso de obtención de viviendas por división de las existentes o modificación total o parcial del uso del edificio podrán mantenerse los patios existentes siempre que, al menos, tengan las siguientes dimensiones:

- Los patios a los que abran dormitorios o salas de estar tendrán una superficie mínima de 6 m² y en ellos se podrá inscribir un círculo cilindro de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.
- Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m² y en ellos se podrá inscribir un cilindro de 1,5 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 1,50 m.

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:

- c.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.
- c.2) Si en las paredes laterales del patio de fachada se abren huecos de salas de estar, necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de sus huecos serán de 6 m.

Artículo 8. Garajes.

1. Condiciones generales.

1.1. Se denomina garaje al local destinado al estacionamiento regular de vehículos.

1.2. 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.

1.3. Si el garaje es mancomunado, no podrán considerarse salidas de emergencia las que atraviesen fincas o portales privados, salvo que se haya constituido la oportuna servidumbre.

1.4. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de

Artículo 8. Garajes.



circulación de vehículos o personas, será de 2,10 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.

2. Accesos.

2.1. Los garajes de cien o más plazas contarán con acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. La anchura mínima de las rampas dobles será de 5,40 m.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato elevacoche 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.

3. Circulación.

3.1. 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 de 4,50 m del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo.

3.2. 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.

4. Dimensiones de las plazas y acceso.

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Si existen elementos que limitan lateralmente la plaza con una longitud mayor de 1,2 m medidos paralelamente al eje mayor de la plaza, se asimilará a pared lateral.

4.4. 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.



4.5. 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.

4.6. 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 lo señalado en la normativa sectorial aplicable

5. 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 m²

6. Podrán admitirse garajes robotizados que se regularán de acuerdo a su normativa específica y la propia de cada planeamiento.

Artículo 9. Trasteros.

1. Se definen como trasteros, a los efectos del presente Anexo, solamente aquellos locales vinculados registralmente a la vivienda, destinados exclusivamente 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 5 y 6. La puerta de acceso al trastero dejará un paso mínimo de 80 cm de anchura por 200 cm de altura.

Artículo 10. Otras condiciones.

No podrán considerarse habitables, viviendas situadas íntegramente en planta sótano. En caso de que parte de una vivienda esté situada en dicha planta, se deberá garantizar que en planta baja disponga al menos de las dependencias que permitan cumplir con el programa mínimo de vivienda de acuerdo con este Anejo.

Artículo 9. Trasteros.

Artículo 10. Otras condiciones.

CAPÍTULO III.-CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 11. Programa

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.

2. La vivienda no servirá de paso a otra vivienda o uso no vinculado a la misma, 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 Toda vivienda contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina con las condiciones que más adelante se establecen.

Criterios específicos de compatibilidad

Excepcionalmente, en viviendas existentes, cuando se justifique la imposibilidad de cumplir esa condición, podrá permitirse que la vivienda esté dividida en dos zonas ubicadas en la misma planta y unidas por elemento común: La zona de día compuesta al menos por cocina, estancia y aseo con lavabo e inodoro y la zona de noche, compuesta al menos por un dormitorio y un aseo completo.

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales será de 2,40 m salvo en los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, donde podrá ser de 2,20 m.

Los espacios con alturas inferiores a las señaladas no computarán como superficies útiles para la aplicación de las exigencias del artículo 13, con independencia de que puedan incorporarse a las distintas dependencias de la propia vivienda.

Artículo 11. Programa

Artículo 12. Altura mínima.



En habitaciones abuhardilladas sólo se computará la superficie de cada dependencia cuya altura libre sea al menos de 1,80 metros, siempre que la media sea como mínimo de 2,20 metros.

2. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas, etc., será de 2 m.

Criterios específicos de compatibilidad

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta

2. En la rehabilitación equiparable a obra de nueva construcción en edificios con alturas menores a las señaladas en este apartado se analizará la viabilidad de cumplir las exigencias, especialmente en las zonas en las que se sustituyan forjados, siempre de acuerdo con las condiciones generales de compatibilidad.

3. En obras de ampliación se cumplirán las exigencias de altura en las zonas ampliadas, salvo justificación en sentido contrario de acuerdo a los criterios generales de compatibilidad.

4. En reformas de edificios en los que se mantengan las viviendas existentes, éstas podrán mantener sus alturas.

5. En el caso de obtención de viviendas por división de las existentes o modificación total o parcial del uso del edificio podrán mantenerse las alturas existentes, siempre que sean al menos de 2,20 m salvo en los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, donde podrá ser de 2 m.

Artículo 13. Superficies

Las distintas dependencias de las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Sala de estar

1. Tendrá la superficie mínima que se indica en el cuadro en función del número de dormitorios y se podrá inscribir el rectángulo indicado en el mismo cuadro.

Número dormitorios	Superficie m ²	Rectángulo m
1 dormitorio	10	2,7 x 3,0
más de 1 dormitorio	+2 m ² /dormitorio	2,7 x 3,50

2. Si la sala de estar y la cocina están integradas en un sólo espacio, a las superficies indicadas en el cuadro se les sumarán 4 m², 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 serán independizables y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de 3 m² no interferida por obra alguna, amueblamiento fijo o puerta.

- Cocina.

1. Tendrá una superficie mínima de 5 m² en viviendas de un sólo dormitorio y de 7 m² en el resto de los casos. Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x 1,60 m o un cuadrado de 2,20 m de lado.

2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, no solapable con la que debe inscribirse en la sala de estar.

3. La cocina independiente no tendrá acceso directo al dormitorio, baño o aseo.

Artículo 13. Superficies



- Dormitorios.

1. Toda vivienda contará, al menos, con un dormitorio de 10 o más m² en el que se podrá inscribir un cuadrado de 2,50 m de lado. El resto de los dormitorios tendrá una superficie mínima de 8 m² y en ellos se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m de lado o un rectángulo de 4 x 2 m.
2. Ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación independiente, excepto baños o vestidores vinculados al propio dormitorio.
3. Salvo en el caso de viviendas de nueva construcción acogidas a algún régimen de protección pública, la vivienda puede no disponer de dormitorios específicamente delimitados, siempre que su distribución permita su implantación mediante obras de reforma que no obliguen a redistribuir cocina y/o aseo.

- Baño, aseo y cuarto inodoro.

1. El baño tendrá una superficie mínima de 2,50 m² y contendrá al menos ducha, inodoro y lavabo. Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por bañera ó plato de ducha de 1,40 x 0,70 m.
2. El aseo tendrá una superficie mínima de 1,70 m² y estará equipado 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: 1 baño + 1 aseo.
4. Al menos en un baño de la vivienda 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 de giro de la puerta.
5. Un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios contaran con baño de uso privativo, será suficiente con un cuarto inodoro desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente al anteaseo, espacio de circulación o dormitorio.
6. En baños o aseos 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.
- 7.- El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.
8. El cuarto inodoro podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo y tendrá una superficie mínima de 1,50 m² con una anchura no inferior a 0,9 m.
9. En baños, aseos o cuartos inodoros en espacios espacios abuhardillados, los aparatos y los de circulación entre ellos y con la puerta, se ubicarán en espacios con la alturas mínimas señaladas en el artículo 12

Criterios de compatibilidad

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta
2. En la rehabilitación equiparable a obra de nueva construcción y en obras de ampliación de viviendas se analizará la viabilidad de dar cumplimiento a las exigencias establecidas en este artículo, siempre de acuerdo con las condiciones generales de compatibilidad.
3. Las reformas se realizarán de acuerdo a un criterio de adecuación progresiva a las condiciones exigibles en este artículo y dotando a las viviendas al menos de:
- Un aseo que podrá constar, justificadamente de acuerdo a los criterios generales de compatibilidad, 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.
- Una cocina, que en caso de ser independiente dispondrá de una superficie mínima de 5 m².
4. En el caso de obtención de nuevas viviendas por modificación total o parcial del uso del edificio las nuevas viviendas cumplirán con las exigencias de este artículo.
5. En el caso de obtención de nuevas viviendas por división de las existentes, las nuevas dependencias cumplirán con las exigencias de este artículo.

Cuando la forma y/o el tamaño de la parcela impidan obtener la forma del rectángulo inscrito exigida con carácter general, podrá ajustarse ésta, de manera justificada, siempre que la superficie no se reduzca respecto de la señalada.

En caso de que resulte imposible obtener al mismo tiempo las superficies exigibles en este artículo y las de los espacios de circulación señalados en el artículo 15, se priorizarán aquellas.

Artículo 14. Tendederos.

1.- Toda vivienda dispondrá de un sistema que permita el secado de la ropa sin vistas directas desde el exterior
2. En toda vivienda de nueva construcción acogida a algún régimen de protección pública se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.

En el caso de tendederos abiertos 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.

La superficie mínima del tendedero cerrado será de 2,4 m². Dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.

Criterios de compatibilidad

Ya que la implantación de tendederos resulta de gran dificultad en conjuntos urbanos ya edificados y puede afectar sustancialmente a la imagen de los mismos, en estos casos, pueden adoptarse medidas alternativas como la implantación de tendederos en zonas comunes del edificio, o incluso eximirse de su colocación de manera justificada.

Artículo 15. 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.

Criterios de compatibilidad

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta
2. En la rehabilitación equiparable a obra de nueva construcción y en obras de ampliación de viviendas se dará cumplimiento a las exigencias de este artículo en la zona de intervención, analizándose la viabilidad de dar también cumplimiento en el

Artículo 14. Tendederos.

Artículo 15. Espacios de circulación.



resto de cada vivienda afectada de acuerdo a los criterios generales de compatibilidad.

3. Las reformas se realizarán de acuerdo a un criterio de adecuación progresiva a las condiciones exigibles en este artículo

4. En el caso de obtención de nuevas viviendas por modificación total o parcial del uso del edificio las nuevas viviendas cumplirán con las exigencias de este artículo

5. En el caso de obtención de nuevas viviendas por división de las existentes las nuevas dependencias cumplirán con las exigencias de este artículo.

Artículo 16. Iluminación y ventilación.

1. La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de espacio libre exterior o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrir asimismo a patio de parcela. En todos los casos, las luces rectas serán de 3 m.

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación serán de 1 m² y el 10% de la superficie útil en planta de cada habitación. Si los huecos abren a espacio cubierto o mirador, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador, será al menos el 10% de la superficie útil del mismo, más 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 consideran los primeros 20 m² de cada habitación.

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.

6. Las salas de estar y los dormitorios no podrán obtener su iluminación a través de galerías de uso común.

Criterios específicos de compatibilidad

1. Las exigencias serán de aplicación íntegra a las viviendas de nueva planta

2. En la rehabilitación equiparable a obra de nueva construcción y en obras de ampliación de viviendas se dará cumplimiento a las exigencias de este artículo en la zona de intervención, analizándose la viabilidad de dar también cumplimiento en el resto de cada vivienda afectada de acuerdo a los criterios generales de compatibilidad.

3. Las reformas se realizarán de acuerdo a un criterio de adecuación progresiva a las condiciones exigibles en este artículo

4. En el caso de obtención de nuevas viviendas por división de las existentes o modificación total o parcial del uso del edificio las nuevas viviendas cumplirán con las exigencias de este artículo, siempre de acuerdo con las condiciones generales de compatibilidad.

5. En viviendas existentes pueden admitirse los dormitorios en alcoba, aunque sea el único dormitorio de la vivienda, siempre que para asegurar su ventilación se disponga, cuando menos, de un hueco de 1,90 metros de altura por 1,30 metros de ancho. En casos especiales, por razón de garantizar una correcta distribución de las piezas, podrán admitirse soluciones alternativas para dicho hueco siempre que su superficie sea

Artículo 16. Iluminación y ventilación



equivalente, como mínimo, a la señalada.

6. Se atenderá especialmente en este apartado a la aplicación de los criterios generales de compatibilidad en lo referente al mantenimiento de dimensiones y características de huecos de fachadas en edificios existentes protegidos o ubicados en conjuntos arquitectónicos de características unitarias

7. En intervenciones en edificios existentes, y cuando así se justifique de acuerdo con los criterios generales de compatibilidad, podrán admitirse ventilaciones 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 por el que se establecen las condiciones aplicables a la de las actividades susceptibles de emitir contaminantes a la atmósfera, o normativa que lo sustituya

Artículo 17. 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 en la continuación.

Las cifras resultantes deberán figurar 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 tendederos 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 tendederos 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 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m, y de 2,00 metros 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

Artículo 17. Superficie de las viviendas y anejos.



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.



ARTÍCULO FINAL: Definiciones

- **Vivienda de nueva planta:** aquella que se ubica en edificio de nueva construcción.
- **Rehabilitación equiparable a obra de nueva construcción:** Aquella intervención en la que se produzca la demolición y reposición de más del 60% de la superficie de los forjados, sin computar la cubierta.
- **Ampliación:** Aquellas actuaciones en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
- **Reforma:** Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

Puede incluir ampliaciones inferiores al 10% de la superficie o el volumen construido de la zona sobre la que se intervenga siempre que, además, la superficie total ampliada no supere los 50m²

Puede incluir también el incremento del número de viviendas del edificio por cambio de uso y/o división de las viviendas existentes.
- **Nuevas viviendas obtenidas por división de otra vivienda:** Aquellas en las que sea necesario implantar cocina y/o baño para conseguir el cumplimiento del programa mínimo exigible
- **Cambio de uso:** cualquier transformación del uso en un edificio o parte del mismo,
- **Criterios generales de compatibilidad:** reglas para la aplicación de las condiciones generales de habitabilidad en edificios existentes o de nueva construcción en parcelas o ámbitos singulares.
- **Criterios específicos de compatibilidad:** reglas para la aplicación de cada una de las condiciones específicas habitabilidad en edificios existentes o de nueva construcción en parcelas singulares.

Salvo que en cada apartado de este Anejo se establezca otra cosa, primero se aplicará el criterio específico y en ausencia de éste, el general.
- **Proyecto residencial de caracter innovador:** Proyecto desinado al uso residencial que, por cualquier circunstancia, tenga la consideración de experimental desde el punto de vista tipológico (apartamentos dotacionales, viviendas colaborativas,,,,,,) o desde el punto de vista constructivo
- **Incumplimiento sobrevenido de las condiciones de habitabilidad:** El que se produce con posterioridad a la obtención de la cedula de habitabilidad y supone incumplimiento de las condiciones indicadas en la presente normativa.
- **Espacio llbre exterior :** Espacio publico o espacio privado de parcela, libre de edificación y adyacente a espacio público_

ARTÍCULO FINAL: Definiciones