



BORRADOR DECRETO DE HABITABILIDAD – MARZO 2020

PROPUESTA DE MODIFICACION DE DIVERSOS ARTICULOS

INTRODUCCION

En el mes de marzo de 2020, previamente a la disposición de un texto definitivo que se exponga al preceptivo proceso participativo, el servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra ha remitido un primer borrador del futuro decreto de Habitabilidad a la ORVE del Ayuntamiento de Pamplona

Cabe reseñar que la entrada en vigor de la normativa vigente de habitabilidad (años 2004 – 2006) produjo un importante impacto en el Ayuntamiento de Pamplona en la medida que sus exigencias, por su visión restrictiva de la habitabilidad en las viviendas existentes, afectaban de pleno a la tipología de vivienda del casco histórico de la ciudad

Muestra de la incidencia ocasionada por la aprobación del Decreto de habitabilidad son los siguientes hechos:

- Se creó una “comisión de afectados en el Casco Viejo por el decreto de habitabilidad” muy activa a la hora de instar a la administración la resolución del problema
- El Defensor del Pueblo de Navarra, ante la solicitud de la citada comisión de afectados, solicita en Octubre de 2007 al Ayuntamiento de Pamplona que impulse, en colaboración con el Gobierno de Navarra, las medidas normativas oportunas para posibilitar regular las condiciones de habitabilidad desde los Ayuntamientos
- El Ayuntamiento, a través de la oficina de Rehabilitación, elaboró un borrador de Decreto de Habitabilidad, presentado al Gobierno de Navarra en Octubre de 2008, sin que hasta el momento haya provocado modificación alguna de la normativa.

Cabe reseñar que el desarrollo normativo de la materia de vivienda en época posterior a la normativa de habitabilidad puede considerarse amplio. Además de la actualización constante del desarrollo reglamentario relacionado con políticas de conservación de edificios del uso residencial (Ayudas a la rehabilitación, Informe de Evaluación de edificios, certificados de eficiencia energética, viviendas protegidas,,,,) se aprueba en el año 2010 la **Ley Foral 10/2010 de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra**, se aprueba en el año 2017 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**, y se produce la implantación ya consolidada del **Código Técnico de la Edificación** tanto en lo referente al cumplimiento de sus exigencias, como a sus criterios de aplicación en la edificación existente.



Desde los servicios técnicos de la Oficina de Rehabilitación se ha analizado este primer borrador del Gobierno de Navarra, comprobando que la modificación prevista por el departamento va a tener un carácter de mantenimiento y de actualización del decreto vigente, sin que se adopten medidas encaminadas a tener en cuenta casi ninguno de los criterios, ni propuestas de modificación con los que se redactó el borrador del Ayuntamiento del año 2008.

Teniendo en cuenta la experiencia adquirida por esta ORV, teniendo en cuenta el actual marco normativo, y teniendo en cuenta también los criterios que guiaban el borrador del decreto presentado en 2008 se propone introducir en la normativa futura las modificaciones necesarias para conseguir los siguientes objetivos:

- Posibilitar la delegación de competencias para la emisión de informes y expedición de cédulas de habitabilidad (previsto desde la Ley Foral 10/2010)
- Definir de manera más flexible el concepto de vivienda y simplificar las exigencias de habitabilidad en las mismas
- En concreto, asumir situaciones de hecho, garantizando la obtención de la cédula de habitabilidad a las viviendas ya existentes, aun cuando no se consiga el cumplimiento de la normativa.
- Establecer criterios de compatibilidad para aplicar la normativa de habitabilidad en la edificación residencial existente.
- Eliminar cualquier exigencia normativa que ya esté regulada por otras normativas sectoriales de aplicación. En especial, se propone eliminar en esta norma cualquier referencia al Código Técnico de Edificación
- Tener en cuenta regulaciones específicas de habitabilidad que provengan del planeamiento municipal a través del desarrollo de los correspondientes Planes Especiales
- Introducir modificaciones específicas sobre algunas cuestiones técnicas concretas (patios, tendederos, iluminación de escaleras, programa de viviendas, aparcamientos robotizados)

De manera concreta se propone introducir en el texto definitivo las modificaciones que se detallan a continuación.

PROPUESTA DE MODIFICACIONES – PARTE GENERAL

CAPÍTULO I: Normas generales

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

En primer lugar, no se considera procedente la necesidad de que el informe previo de habitabilidad deba de referirse al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE). Entendemos que la revisión del cumplimiento del CTE excede de las competencias propias de las normativas de habitabilidad vigente, siendo responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación.

También debería ajustarse la necesidad de informe previo de habitabilidad prevista en el punto d) del citado artículo en la medida que parece excesiva la exigencia del referido



informe en cualquier caso en que se afecte a las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

También se debería tener en cuenta la necesidad de garantizar que cualquier vivienda existente, acreditando la existencia real de la misma, y siempre y cuando no sea producto de posibles infracciones urbanísticas, pueda obtener cédula de habitabilidad manteniendo su situación real de vivienda, independientemente de la necesidad o no de realizar obras.

Se propone modificar la redacción del artículo en los siguientes términos:

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

El borrador presentado por el Gobierno de Navarra se estructura en la aprobación de 2 anexos de condiciones de habitabilidad, uno para todas las viviendas y otro para las viviendas de nueva creación. Detectando la necesidad de flexibilizar la normativa en algunos casos establece un régimen de tramitación de excepciones mediante resolución expresa de “la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda”.

Compartiendo con el Gobierno de Navarra la necesidad de flexibilizar la normativa, y entendiendo que se propone regular las condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva planta mediante un único anexo de normativa técnica.

Estas exigencias se aplicarían de manera integra en las edificaciones de nueva planta y mediante la aplicación de criterios de compatibilidad en función del tipo de actuación previsto en los edificios o viviendas existentes. En la valoración de los artículos de los anexos se proponen modificaciones concretas que desarrollan esta propuesta

No sería preciso establecer ningún régimen de exenciones.

La propuesta de redacción del artículo es la siguiente:

Artículo __. 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 4. Planeamiento local y ordenanzas municipales.

Entendemos que el planeamiento de desarrollo promovido por los Ayuntamientos, con el objeto de estudiar con detalle zonas concretas, puede establecer condiciones de



habitabilidad específicas de cada zona con mayor acierto que la visión general que propone el decreto de habitabilidad aplicable de manera general entoda la comunidad foral de Navarra.

Por ello se estima conveniente que el decreto de habitabilidad permita compatibilizar sus exigencias con las condiciones, mas ajustadas al caso concreto, que se deriven de la aprobación de los planeamientos de desarrollo, contando siempre con la aprobación previa del Gobierno de Navarra

La propuesta de redacción del artículo sería la siguiente:

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

El borrador establece la posibilidad de perdida de vigencia por la constatación de un incumplimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Este incumplimiento puede darse por la implantación de nuevas medidas normativas.

Por ejemplo, es fácil entender que si se aprobara este borrador de normativa con un mayor nivel de exigencia, en una vivienda antigua, o menos antigua, incluso en las realizadas hoy mismo, podrían constatarse numerosos incumplimientos de la normativa, que podrían provocar la perdida de vigencia de su cedula, y por tanto, teniendo en cuenta el carácter de obligatoriedad que establece este decreto para la utilización de la vivienda, la imposibilidad de su utilización.

A nuestro entender, una vez que asumimos que cualquier vivienda debe mantener su cedula, procede que la vigencia de la misma tenga carácter indefinido, y que solamente se



de su pérdida de vigencia en el caso de que exista un cumplimiento sobrevenido, producido por modificaciones posteriores a la cédula.

Se propone la siguiente redacción del artículo

Artículo __. 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 __ y __ del presente Decreto Foral.

Artículo 6. Contenido de la cédula de habitabilidad.

En la medida en que las modificaciones propuestas para los artículos anteriores ya recogen la existencia de una única categoría de cédula y de vigencia indefinida se propone modificar el artículo en los siguientes términos:

Artículo __. 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.

Artículo 7. Categorías o clases de cédulas de habitabilidad.

El borrador establece 2 tipos o categorías de cédula de habitabilidad indicando su periodo de vigencia

En la medida en que las modificaciones propuestas para los artículos anteriores ya recogen la existencia de una única categoría de cédula y de vigencia indefinida, **se propone eliminar el artículo 7**

CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. Solicitud.

El artículo establece la documentación a presentar según la categoría de cédula que se solicita (clase A y clase B)



Entendemos que debería modificarse el decreto estableciendo la documentación a aportar según el tipo de vivienda que pretenda obtener la cedula (viviendas de nueva creación, viviendas existentes sin cedula vigente, viviendas existentes que hayan ejecutado obras).

Se propone la redacción siguiente:

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

En la medida que es posible la tramitación de licencias con la aportación del proyecto básico, y persiguiendo el objetivo de agilizar la tramitación de las licencias, debería modificarse este artículo en los siguientes términos:

Artículo __. 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 11. Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad./ Delegación de competencias

El último párrafo del artículo prevñé la delegación de competencias a los Ayuntamientos para la tramitación de las cédulas de clase B exclusivamente. La Ley Foral 10/2010 de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra prevé la posibilidad de delegación de estas competencias en los Ayuntamientos.

Entendemos que existen Ayuntamientos, es el caso del de Pamplona, que posee capacidad técnica suficiente para asumir las competencias de tramitación de cédulas de habitabilidad, no solo las de categoría B, si no la totalidad de ellas

La medida de delegación de competencias en los ayuntamientos que garanticen la capacidad de sus servicios técnicos entendemos que ofrece ventajas en la tramitación de



expedientes, en la medida que la revisión de las condiciones de habitabilidad podría realizarse solapada con la inspección técnica del proyecto necesaria para la licencia urbanística.

Se propone modificar el artículo eliminando el último de sus párrafos:

Artículo __. 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 -- 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 ____ del artículo -- del presente Decreto Foral y se acompañará del proyecto de ejecución o expediente de legalización debidamente visados.

Se propone también añadir el siguiente artículo que regule la delegación de las competencias a los Ayuntamientos

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

El artículo hace referencia a la comprobación de “si no se cumple, o se ha dejado de cumplir, alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas”.

En base a lo expuesto en el análisis del artículo “naturaleza de la cedula de habitabilidad” entendemos que procede relacionar la iniciación del expediente con la comprobación de la existencia de incumplimientos sobrevenidos.

Artículo __. 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.



PROPUESTA DE MODIFICACIONES – ANEXOS

Analizados los 2 anexos del borrador de habitabilidad, y en base a los comentarios realizados sobre el articulado general, entendemos que en la confección de esta parte de la normativa deben de tenerse en cuenta las siguientes cuestiones generales

- Partiendo de lo expuesto en el análisis del artículo “Condiciones en función de la vivienda” nuestra propuesta de modificación se basa en la regulación de las condiciones de habitabilidad mediante un único anexo técnico, que se aplicaría de manera integra en las viviendas de nueva planta y mediante aplicación de criterios de compatibilidad en actuaciones de edificación existente.
- También se propone completar el anexo normativo con un apartado de definiciones, el cual se desarrollará al final del análisis de los artículos técnicos
- En virtud de lo indicado en nuestra propuesta de modificación del artículo “Planeamiento local y ordenanzas municipales” procedería tener en cuenta la posibilidad de que las condiciones indicadas en el planeamiento municipal complementen las reguladas en esta normativa de habitabilidad

CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. Ámbito de aplicación. - ANEXO 1

Es el que el borrador de manera general a todas las viviendas.

Entendemos que procede modificar su redacción en la medida que resulta contradictoria en si misma y supone cierta problemática sobre todo en las viviendas existentes, que aun construyéndose cumpliendo la normativa vigente en aquel momento, incumplen parámetros de la actual regulación:

- Por un lado indica que el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad supone la denegación de la cedula de habitabilidad o su pérdida de vigencia
- Por otro lado indica que cualquier vivienda puede renovar su cedula si alguna vez ha dispuesto de ella, aún incumpliendo los parámetros de la norma

Artículo 1. Ámbito de aplicación. - ANEXO 2

Es el que el borrador propone aplicar a viviendas de nueva planta, de nueva creación en edificio existente, y de rehabilitaciones equiparables a obras de nueva planta. También en las rehabilitaciones en la medida que resulten compatibles con la naturaleza de la intervención

Entendemos que en la mayoría de las actuaciones de creación de viviendas en edificios existentes (subdivisión de viviendas, reconversión de otros usos a viviendas,.....) resulta restrictivo aplicar el mismo régimen que se aplica a las viviendas en edificios de nueva planta. Esta decisión imposibilitaría actuaciones que se consideran razonables en un edificio existente, por ejemplo subdivisiones de viviendas, o recuperación del uso de vivienda en las plantas de un edificio



En la idea de regular las condiciones de habitabilidad en un único anejo, y de aplicar criterios de flexibilidad lógicos en cada situación, resulta importante definir con claridad el nivel de exigencia aplicable a cada nivel de intensidad de las actuaciones (viviendas de nueva planta, rehabilitaciones importantes, cambios de uso, aumento del nº de viviendas, segregación de viviendas, reformas) y los criterios de compatibilidad de la ordenanza con respecto a actuaciones que precisan de ciertas singularidades (actuaciones en edificios protegidos y de interés, en parcelas de la ciudad consolidada, proyectos innovadores) .

Se propone la nueva redacción de los siguientes artículos:

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.

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.

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 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 dicho 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 2. Servicios e instalaciones. ANEXO I

Artículo 3. Condiciones de seguridad. ANEXO I

Las cuestiones reguladas en estos artículos se consideran cuestiones muy generales ya reguladas en normativas sectoriales que resultan de aplicación en la construcción de edificios.

Artículo 2. Servicios e instalaciones. ANEXO II

Artículo 3. Condiciones de seguridad. ANEXO II

Las cuestiones reguladas en estos artículos se consideran cuestiones ya reguladas en normativas sectoriales que resultan de aplicación en la construcción de edificios.

Los aspectos referidos a diseño de espacios comunes podrían incluirse en los artículos que regulan las condiciones de los accesos y zonas comunes del edificio.

El apartado 7, del artículo 3 del anexo II establece exigencias para la creación de viviendas de nueva creación en edificio existente, en la medida que exige alcanzar la evaluación de APTO o APTO CON DEFICIENCIAS LEVES en el edificio.

Este apartado imposibilitaría actuaciones habituales de subdivisión de viviendas, de cambios de otros usos a viviendas en aquellos edificios en los que la comunidad de propietarios no haya sido lo suficientemente diligente para cumplir con su obligación

A nuestro juicio la exigencia se considera desproporcionada, teniendo en cuenta que que la consecución de un IEE con esa calificación no es una competencia del propietario de la vivienda, si no de la comunidad de propietarios. Máxime cuando el propio decreto foral



que regula los IEE plantea un régimen sancionador y medidas disciplinarias para obligar a la comunidad de propietarios a realizar el obligatorio informe.

Se propone: **eliminar los artículos 2 y 3 de ambos anexos y reubicar los puntos 3, 4, 5 y 6 del artículo 3, del anexo II en los artículos que regulen las zonas comunes y accesos de los edificios**

Artículo 4. Accesos. ANEXO I

Artículo 5. Circulaciones interiores.. ANEXO I

Tanto el punto 3 del artículo 4, como el artículo 5, indican la exigencia de que las viviendas deben de cumplir con las condiciones vigentes de la normativa en materia de protección de incendios, accesibilidad y seguridad de Utilización.

Como en otros apartados del borrador, entendemos que no debe de regular cuestiones que ya están reguladas e n otras normativas que resultan de aplicación, y exceden de la propia normativa de habitabilidad. Es decir, la normativa de accesibilidad y protección deberá de cumplirse siempre, bajo la responsabilidad y dentro de las competencias de los agentes que intervienen en la edificación, sin que sea preciso regularla en la presente normativa de habitabilidad

Artículo 4. Condiciones de acceso, y accesibilidad. ANEXO II

Artículo 5. Circulaciones interiores y equipamiento. ANEXO II

Siguiendo el criterio de que no procede regular en la normativa de habitabilidad lo que ya queda correctamente regulado en el CTE se propone eliminar los puntos 1,2, 4 y 5 del artículo 4, y 1 y 2 del artículo 5

Tambien se propone eliminar el apartado 3 del mismo artículo 4 entendiendo que no se justifica implantar en el diseño de los edificios un nivel de accesibilidad al ya garantizado por la aplicación de la correspondiente normativa.

También se considera oportuno no incrementar el nivel de exigencia en lo referente a número de viviendas por ascensor y seguir planteando la relación de 24 viviendas por ascensor, en lugar de las 20 que se proponen en el borrador.

Se estima conveniente fijar los criterios de compatibilidad que regulen excepciones a la hora de implantar ascensor en actuaciones de rehabilitación integral y de actuaciones que supongan incremento del número de viviendas del edificio, y a la hora de implantar el cuarto de bicicletas en actuaciones de implantación de ascensor.

La nueva propuesta de redacción de los artículos es la siguiente:

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.

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 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 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 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. ANEXO I

El borrador recoge en este artículo exigencias ya reguladas en el CTE, que por lo tanto no es necesario regular en la presente normativa.

Artículo 6. Escaleras de uso común. ANEXO II

Por los motivos antes citados (exigencia ya regulada en el CTE) se propone eliminar el apartado 2 – Dimensiones.

También se propone flexibilizar las actuales exigencias de iluminación de las cajas de escaleras rebajando la complejidad en el diseño de escaleras con iluminación cenital.

Por último, se propone introducir criterios específicos de compatibilidad que permitan el cumplimiento parcial de la normativa en casos justificados.

Se propone la redacción del artículo en los siguientes términos:

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, tendedores 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 cenital 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. ANEXO I

Artículo 7. Patios. ANEXO II

Analizado el borrador se proponen algunas modificaciones con respecto al texto presentado, manteniendo los conceptos generales de patios de manzana y patios de parcela:

- Reducir las superficies mínimas de patios interiores para viviendas de nueva planta considerando que la propuesta del borrador restringe las actuales condiciones normativas..
- Establecer criterios específicos de compatibilidad que permitan:
 - mantener las dimensiones de los patios en las ocasiones en las que se mantengan las viviendas existentes.
 - Posibilitar que en las viviendas de nueva creación en edificios existentes puedan crearse dando a patios de dimensiones inferiores a los de las viviendas de nueva construcción
 - Flexibilizar la aplicación del artículo en casos excepcionales justificados en base a los criterios generales de compatibilidad.

Se propone la siguiente redacción del artículo:

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:

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 garantice 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 $H^2/15$.
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:

- 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, necesarios para cumplir las condiciones mínimas de iluminación, las luces rectas mínimas de sus huecos serán de 6 m.

Artículo 8. Garajes. ANEXO I

Artículo 8. Garajes. ANEXO II

Las modificaciones propuestas en el texto que a continuación se detalla tienen por objeto exclusivamente eliminar cualquier referencia de exigencias ya reguladas por otras normativas de aplicación:

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 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 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.

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.ANEXO I

Artículo 9. Trasteros.ANEXO II

Se estima adecuado mantener integro el texto del artículo del Anexo II, y eliminar la exigencia del artículo del Anexo I en la medida que la exigencia queda regulada en la normativa de aplicación en materia de incendios

Se propone la redacción siguiente:

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. ANEXO I.

Artículo 10. Otras condiciones.ANEXO II

Se propone mantener exclusivamente la limitación de la existencia de viviendas habitables que se desarrollen exclusivamente en planta sótano, Y eliminar el resto de exigencias por considerar que ya quedan reguladas en normativas sectoriales de aplicación.

Se propone la redacción siguiente:

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.



CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. Programa y superficies.ANEXO I

El texto del artículo impide la existencia de las viviendas denominadas “en alforja”, cuestión que, conocida la tipología de parcelas de cascos antiguos. Ceemos que debe de flexibilizarse para que en casos excepcionales se admita.

Se propone eliminar el punto 2 del artículo (superficies) y pasar a regularlo en los artículo que regula las superficies de las viendas, mediante el correspondiente criterio específico de compatibilidad que permita a las viviendas existentes mantener su programa con criterios de adecuación progresiva a las exigencias de la norma.

Artículo 11. Programa y accesibilidad.ANEXO II

El borrador propone incorporar una nueva exigencia de adaptación a accesibilidad, por encima de lo exigido en el CTE. Se propone considerar que las exigencias del CTE son suficientes en materia de accesibilidad, y por lo tanto eliminar este punto 3.

La propuesta de redacción del artículo es la siguiente:

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.ANEXO I

Establece unas alturas mínimas para viviendas existentes. Entendemos que cualquier vivienda existente debe poder obtener cedula de habitabilidad manteniendo la altura que tenga, sea cual sea.



Artículo 12. Altura mínima. ANEXO II

La propuesta del borrador supone un incremento de las exigencias de alturas en todas las piezas de la vivienda (excepto pasillos y aseos).

También plantea limitaciones en el caso de creación de viviendas en edificios existentes y para reformas de las existentes.

En el apartado 5 limita la altura libre en escaleras interiores, cuestión ya regulada en el CTE, y que entendemos no es preciso regular en este decreto.

Se propone modificar la redacción del artículo aplicando los siguientes criterios:

- Mantener el nivel de exigencia actual para las actuaciones de nueva planta
- Flexibilizar la exigencia de altura para admitir viviendas de nueva creación en edificios existentes
- Que las viviendas que se mantienen puedan mantener su altura aún cuando se reforman
- Admitir la flexibilidad de la norma para casos excepcionales de acuerdo con los criterios generales de compatibilidad

La redacción propuesta es la siguiente

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

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 tendedores cubiertos, donde podrá ser de 2 m.

Artículo 13. Sala de estar. ANEXO II

Artículo 14. Cocina. ANEXO II

Artículo 15. Dormitorios. ANEXO II

Artículo 16. Baño y aseo. ANEXO II

El borrador presentado aumenta las exigencias de dimensiones y de figuras inscritas en la práctica totalidad de las viviendas.

Se propone una redacción del artículo basada en :

- Mantener las exigencias de dimensiones y figuras inscritas del actual decreto
- Posibilitar en viviendas libres la distribución de la vivienda sin ejecutar la delimitación concreta de dormitorios
- Establecer criterios de compatibilidad para regular el nivel de exigencia del artículo según los diferentes tipos de actuación buscando de manera concreta:
 - Establecer criterios de adecuación progresiva para reformas de viviendas y edificios existentes
 - flexibilizar de manera justificada estas exigencias en los casos de actuaciones en parcelas en las que sea difícil su cumplimiento

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 interdependizables 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 a dormitorio, baño o aseo.

- 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 17. Tendederos. ANEXO II

El borrador presentado mantiene las exigencias de instalación del tendedero, perfectamente definido, para las viviendas de nueva creación.

Entendemos que podría resultar mas adecuado la exigencia mas genérica de posibilitar el secado de ropa , sin llegar a definir el sistema concreto, y reducir la exigencia del tendedero propuesto en el borrador para la construcción de nuevas viviendas VPO.

Tambien entendemos conveniente admitir la implantación de soluciones alternativas en aquellas actuaciones en conjuntos urbanos consolidados que acrediten elevada dificultad para la colocación de tendederos

Se propone la siguiente redacción.

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 tendedores 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 tendedores 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 tendedores en zonas comunes del edificio, o incluso eximirse de su colocación de manera justificada.

Artículo 18. Espacios de circulación. ANEXO I

Se propone eliminar la exigencia y proceder a su regulación mediante los criterios de compatibilidad para viviendas existentes

Artículo 18. Espacios de circulación. ANEXO II

Se propone eliminar los apartados 4 y 5 que regulan las dimensiones de las escaleras interiores por entender que ya se regulan en el CTE. El resto de apartados indicados en el decreto se mantendrán.

Los criterios de compatibilidad propuestos regularían las exigencias para cada nivel de actuación.

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 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 19. Iluminación y ventilación. ANEXO I

El borrador, siendo mas restrictivo que la norma vigente, impide la existencia de alcobas en viviendas existentes, cuestión que no se considera adecuada en la medida que la alcoba puede formar parte de los programas lógicos de viviendas que se desarrollan en parcelas estrechas y de mucho fondo, como las del Casco Antiguo de nuestra ciudad

Los criterios de compatibilidad propuestos regularían las exigencias para cada nivel de actuación en viviendas existentes.

Artículo 19. Iluminación y ventilación. ANEXO II

El borrador del decreto plantea mayores niveles de exigencia en algunos aspectos como en la exigencia de incremento de superficies de ventilación cuando las estancias recaen a patio interior.

Tambien, en el apartado 10, se hace referencia al cumplimiento de normativas que se consideran de obligado cumplimiento.

Entendemos que debe redactarse el artículo teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Mantener el nivel de exigencia del actual decreto,
- No incluir la exigencia de otras normativas que ya son de obligado cumplimiento.
- Aplicar criterios de compatibilidad que favorezcan actuaciones de subdivisión de viviendas, y actuaciones en edificios de interés

Se propone redactar el articulo de la siguiente manera:

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.

7. 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

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 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 20. Instalaciones mínimas de las viviendas y ahorro de energía. ANEXO II

En la medida que los aspectos que regula el artículo ya están regulados por otras normativas que resultan de aplicación en la edificación de viviendas, **se propone su retirada**

Artículo 21. Superficie de las viviendas y anejos. ANEXO II

Se considera adecuada la inclusión del artículo en los términos recogidos en el borrador

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 a 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 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.

Nuevo artículo - Definiciones

Se estima oportuno introducir un nuevo artículo que defina los conceptos utilizados en la normativa. Se incluyen en esta propuesta conceptos detectados hasta el momento.

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 carácter 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.