

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

ÍNDICE

Preámbulo

CAPÍTULO I: Normas generales

Artículo 1. *Objeto.*

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

CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad

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

Artículo 4. *Planeamiento local y ordenanzas municipales.*

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

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

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

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

Artículo 8. *Inspección y control.*

CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. *Solicitud.*

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

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

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

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

Disposición Adicional Única

Disposición Transitoria Única

Disposición Derogatoria Única

Disposición Final Primera

Disposición Final Segunda

ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Artículo 4. *Accesos.*

Artículo 5. *Circulaciones interiores.*

Artículo 6. *Escaleras de uso común.*

Artículo 7. *Patios.*

Artículo 8. *Garajes.*

Artículo 9. *Trasteros.*

Artículo 10. *Otras condiciones.*

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. *Programa y superficies.*

Artículo 12. *Altura mínima.*

Artículo 18. *Espacios de circulación.*

Artículo 19. *Iluminación ventilación.*

ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

- Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*
- Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*
- Artículo 4. *Condiciones de acceso y accesibilidad.*
- Artículo 5. *Circulaciones interiores y equipamiento.*
- Artículo 6. *Escaleras de uso común.*
- Artículo 7. *Patios.*
- Artículo 8. *Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.*
- Artículo 9. *Trasteros.*
- Artículo 10. *Otras condiciones.*

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

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

Preámbulo

La crisis del COVID_19 ha reabierto el debate acerca de la habitabilidad de las viviendas y sus condiciones mínimas, poniendo sobre la mesa la inexcusable necesidad de su regulación por los organismos competentes, como así sucedió tras la revolución industrial o las pandemias de siglos pasados, que obligaron a redactar las primeras ordenanzas urbanísticas, constructivas y de habitabilidad derivadas del derecho a la salud de los ciudadanos.

Según la OMS, la mejora de las condiciones de habitabilidad puede salvar vidas, prevenir enfermedades, mejorar la calidad de vida, reducir la pobreza, ayudar a mitigar el cambio climático y contribuir al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, incluidos los relativos a la salud y las ciudades sostenibles. La carencia de unas condiciones de habitabilidad básicas condiciona la desigualdad sanitaria, y por tanto social.

El derecho a disfrutar una vivienda digna por las personas ciudadanas que permita poder desarrollar muchos otros derechos esenciales, y en definitiva, el desarrollo de un proyecto de vida, está mencionado tanto por la Declaración de los Derechos Humanos de 1948, como en la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE, y expresamente en el artículo 47 de nuestra Constitución.

El Estatuto Básico del Ciudadano recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, reconoce también el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados. E insta a las administraciones públicas a eliminar situaciones de infravivienda, entendida como aquella que no reúna los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas, y las que no cumplan requisitos mínimos de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, uso racional de la energía y habitabilidad exigibles a la edificación.

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 citado artículo 47 de la Constitución.

Al respecto, se aprobó el Decreto Foral 184/88, de 17 de julio, por el que se regulaban las condiciones mínimas de habitabilidad que debían reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad. Decreto que fue sustituido por el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, cuyo principal hito fue establecer unas condiciones básicas para las viviendas existentes, similar al recogido en el decreto de 1988, y unificar las condiciones mínimas de habitabilidad de todas las viviendas de nueva planta o nueva creación, libres o protegidas, e independientemente de su forma de acceso o tenencia, en un ejercicio de coherencia que ha contribuido durante su vigencia a disminuir la desigualdad social y mejorar nuestro espacio urbano, y a disponer de uno de los mejores parques edificados de España.

Con más de tres lustros de vigencia muchas exigencias establecidas por el Decreto 142/2004, de 22 de marzo, han sido reguladas por otras normativas, fundamentalmente el Código Técnico de la Edificación, por lo que es preciso realizar una revisión del Decreto existente.

Se mantiene su estructura, con una primera parte administrativa para la regulación y tramitación de las cédulas de habitabilidad y dos anexos, el primero que regula las condiciones mínimas de las viviendas existentes, y un segundo anexo de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas o anexo de proyecto.

En la parte administrativa se actualizan sus contenidos, incorporando un nuevo régimen jurídico sobre la normativa de habitabilidad aplicable a las viviendas existentes. Se amplían las circunstancias que posibilitan la exención del cumplimiento del Anexo II en centros históricos y edificios protegidos de forma sea posible compatibilizar el derecho constitucional a una vivienda digna y el derecho al patrimonio.

Otro de los objetivos principales de la nueva norma es el fomento de la accesibilidad, ~~de forma que todas las nuevas viviendas que se creen en Navarra, tanto unifamiliares como colectivas, incorporen condiciones de accesibilidad. El enorme esfuerzo económico que la Comunidad Foral de Navarra realiza tanto en la vivienda nueva como en la rehabilitación de viviendas, aspecto, para éste último en el que la Comunidad Foral de Navarra está haciendo un enorme esfuerzo. para dotarlas de accesibilidad debe tener un apoyo normativo para que no se creen nuevas viviendas con deficiencias. Las nuevas viviendas tendrán tanto en sus accesos como en su programa mínimo, al menos, una accesibilidad practicable, que con mínimas reformas pueda dotar de plena autonomía a las viviendas del futuro. Para conseguir éste objetivo y otros no menos importantes, como la eficiencia energética y el aislamiento acústico, se deberá de cumplir estrictamente el Código Técnico de la Edificación en todos sus apartados.~~

Se incorporan criterios de perspectiva de género en el diseño de los edificios y las viviendas, que hasta ahora no se habían contemplado y resultan a todas luces indispensables.

~~Así mismo, es preciso actualizar algunos parámetros de las nuevas viviendas a las exigencias actuales fomentando su flexibilidad, entendiéndola como la capacidad de adaptación a circunstancias y habitantes diferentes a lo largo del tiempo. En este sentido, se introducen variaciones en las alturas, superficies y dimensiones críticas tanto en las viviendas, como garajes y elementos comunes, ajustándose a las nuevas necesidades y retos del teletrabajo, la conciliación familiar o incluso a la nueva forma de vivir las viviendas.~~

Se incorporan finalmente nuevos espacios de equipamiento en los edificios para bicicletas o silleteras en consonancia a la nueva movilidad urbana.

~~Para ser consecuente con el compromiso del Gobierno de Navarra con los objetivos marcados por la Unión Europea sobre política energética y medioambiental, así como el compromiso de fomentar la construcción de viviendas sostenibles y de bio-construcción, para compensar la pérdida de superficie útil que supone el empleo de técnicas constructivas que mejoran los niveles de aislamiento termo-acústico y de salubridad establecidos en el Código Técnico de la Edificación, es necesaria la aplicación, en toda su extensión, del Artículo 102, Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial, del D.F. 1/2017, T.R.L.F.O.T.U, para aplicar los criterios de medición establecidos en el Artículo 21, Superficie de las viviendas y anejos, de éste Decreto.~~

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día XXXXXX, decreto:

CAPÍTULO I: Normas generales

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad.

1. Las condiciones que se regulan en el presente Decreto Foral tienen carácter de mínimas obligatorias, ~~para las viviendas nuevas y para las ya construidas a su entrada en vigor~~. Su cumplimiento no presupone el de la normativa urbanística.

2. Toda vivienda ubicada en Navarra, para ser considerada como tal, deberá disponer de cédula de habitabilidad en vigor, expedida por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Ninguna construcción podrá ser objeto de uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana si no cuenta con cédula en vigor, salvo en el caso de las viviendas protegidas y las rehabilitadas al amparo de la normativa sobre protección pública a la rehabilitación que cuenten con cédula de calificación definitiva que dé derecho a la misma, documento equivalente a estos efectos a la cédula de habitabilidad.

En consecuencia:

a) Las Administraciones públicas podrán adoptar, en el ámbito de sus respectivas competencias, medidas para impedir el uso residencial, mediante su ocupación habitual como morada humana, de construcciones que no cuenten con cédula de habitabilidad en vigor.

b) No podrán suscribirse ni mantenerse válidamente contratos de agua, gas, electricidad u otros en la modalidad de suministros para vivienda cuando no se cuente con cédula de habitabilidad en vigor.

c) Los notarios, registradores y agentes de la propiedad inmobiliaria exigirán cédula de habitabilidad en vigor, acreditada mediante original o copia autenticada, para que en la constitución de derechos reales y en los contratos de compraventa o arrendamiento se pueda hacer constar válidamente la calificación como vivienda del objeto de los mismos, ~~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 o de reformas que afecten a las condiciones de habitabilidad, requerirán informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad ~~y del Código Técnico de la Edificación~~.

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.

CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 3. Condiciones en función de la vivienda.

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

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

2. Las viviendas de un edificio objeto de rehabilitación deberán cumplir las condiciones previstas en el Anexo II si la magnitud de la intervención de rehabilitación justifica su equiparación a las obras de nueva planta, conforme a lo dispuesto en el mismo Anexo II.

3. Excepcionalmente, mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II cuando concurren una o varias las siguientes circunstancias:

- a) Que se justifique la imposibilidad o desproporcionada dificultad de su cumplimiento y, además, la pertenencia de la condición incumplida al Anexo II, como condición no básica, no ofrezca ningún margen de duda.
- b) Que se trate de una obra en un centro histórico cuya configuración parcelaria impida cumplir la condición.
- c) Que el especial diseño de la vivienda obedezca a consideraciones bioclimáticas y la solución alternativa proporcione prestaciones similares a las derivadas de la condición incumplida.
- d) Que exista protección histórico artística en el edificio, otorgada por el Departamento competente en materia de Cultura, que imposibilite cumplir la condición.

4. Mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda podrá eximirse del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo I cuando concurren conjuntamente las circunstancias siguientes:

- a) Que la construcción sea anterior al 1 de marzo de 1944.
- b) Que se acredite el derecho de propiedad del residente o residentes sobre la construcción, así como su utilización por él mismo como alojamiento habitual, ambas circunstancias desde fecha anterior al 1 de julio de 1985. En este caso, la autorización de uso derivada de la cédula de habitabilidad se entenderá otorgada única y exclusivamente en beneficio del residente o residentes, que serán las únicas personas facultadas para contratar los suministros de agua, gas y electricidad.

5. Las edificaciones destinadas a vivienda que cuenten con licencia municipal de obras de nueva construcción o de reforma que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie, para las que se haya solicitado tal licencia con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto Foral, se registrarán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, por la normativa vigente al tiempo de la presentación de la referida solicitud de licencia. En caso de no contar con tal licencia municipal, deberán cumplir las condiciones de habitabilidad establecidas en los Anexos 1 y 2 del presente Decreto Foral.

No obstante, las viviendas existentes a 1 de julio de 1985 deberán cumplir exclusivamente las condiciones de habitabilidad contenidas en el Anexo 1 del presente Decreto Foral.

Artículo 4. Planeamiento local y ordenanzas municipales.

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

Las condiciones de habitabilidad recogidas en los Anejos 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 1 mes, 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.

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

Artículo 5. Naturaleza de la cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad es un documento administrativo expedido por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra que acredita el cumplimiento de la normativa sobre habitabilidad para que una construcción pueda ser considerada vivienda y, por tanto, apta para uso residencial mediante su ocupación habitual como morada humana.

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

2. El incumplimiento sobrevenido o constatado de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implicará automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser declarada por el Departamento competente en materia de vivienda en cualquier momento, con arreglo a lo previsto en los artículos 12 y 13 del presente Decreto Foral.

Artículo 6. Contenido de la cédula de habitabilidad.

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

- a) ~~Clase de cédula de habitabilidad y número de la misma~~ 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.
- e) Antigüedad del edificio en que se ubica la vivienda.
- f) Fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.
- g) ~~Fecha de caducidad de la cédula de habitabilidad.~~

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

~~Se establecen dos categorías o clases de cédulas de habitabilidad:~~

~~1. Clase A: Viviendas libres y protegidas de nueva construcción o incluidas en obras de rehabilitación que permitan alcanzar la total adecuación estructural y de habitabilidad del edificio. Esta clase o categoría se mantendrá en la primera renovación, salvo lo previsto en el número 2 del presente artículo. Su vigencia será de 30 años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2 del presente Decreto Foral.~~

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

~~Viviendas existentes sin cédula de habitabilidad anterior.~~

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

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

Artículo 8. Inspección y control.

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

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

CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. Solicitud.

1) La solicitud de expedición o renovación de cédula de habitabilidad podrá ser formulada por cualquier titular de un derecho legítimo a ocupar la vivienda, o por su representante.

2) Para obtener cédulas ~~de clase A~~, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:

a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado.

b) Licencia municipal de primera utilización del edificio al que se refiera el proyecto objeto de informe favorable de habitabilidad.
En municipios que no expidan licencias de primera utilización, será sustituida por la licencia de obras.

c) Certificado municipal relativo a la dirección postal completa de las viviendas y sus datos catastrales, cuando no consten en la licencia municipal.

d) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio, cuando éste sea exigible.

3) Para obtener cédulas ~~de clase B~~ de viviendas existentes que no cuenten con cédula anterior, 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 (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.

~~Declaración jurada del solicitante indicando si se han efectuado obras en la vivienda que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie después del 1 de julio de 1985, o desde la fecha de expedición de la cédula a renovar.~~

c) 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.

~~En caso de declaración jurada positiva según el párrafo anterior, se aportará licencia municipal de obras o descripción de las mismas en caso de carecer de licencia.~~

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.*

1. Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar del proyecto básico ~~visado~~ 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 en materia de vivienda del Gobierno de Navarra, informará sobre la adecuación de la solicitud presentada a lo previsto en el presente Decreto Foral ~~y en el Código Técnico de la Edificación~~. El plazo para emitir el informe será de 1 mes ~~dos meses~~. Si el Departamento no notifica su informe a la entidad local en el plazo señalado, éste se entenderá favorable a efectos de continuar la tramitación.
3. La cédula de calificación provisional como vivienda sujeta a un régimen de protección pública, o de rehabilitación protegida, equivale al informe favorable referido en el presente artículo.

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

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

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

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

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

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

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

1. Recibida comunicación, denuncia o informe sobre un supuesto de incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, el Departamento competente en materia de vivienda podrá acordar la instrucción de una información reservada o la apertura de un expediente sobre la posible pérdida anticipada de vigencia de la cédula.

2. El expediente se incoará mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda, que nombrará Instructor.
3. Se formulará un pliego de imputación de deficiencias, que se notificará a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de diez días hábiles.
4. La propuesta de resolución será, asimismo, notificada a los interesados para que aleguen lo que estimen conveniente en el plazo de cinco días hábiles.
5. El expediente concluirá mediante Resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.
6. Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución recaída, se podrán utilizar los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición Derogatoria Única

Disposición Final Primera

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

Disposición Final Segunda

ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

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

CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 2. Servicios e instalaciones.

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

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

Artículo 3. Condiciones de seguridad.

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

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

Artículo 4. Accesos.

1. Todos los edificios de viviendas tendrán acceso desde vía pública, espacio libre adyacente a vía pública o finca colindante sobre la que existan derechos de servidumbre de paso.

2. Se accederá a las viviendas directamente desde el exterior, en las condiciones del apartado anterior, o a través de espacio privativo de la vivienda o común del edificio destinado exclusivamente a tal fin. No se podrá acceder a través de otras viviendas o locales destinados a otros usos, salvo en situaciones consolidadas de locales en los que se realicen actividades comerciales o artesanales desarrolladas por los residentes de la vivienda a la que se acceda a través de los mismos.

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

Artículo 5. Circulaciones interiores.

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

Artículo 6. Escaleras de uso común.

~~1. Las escaleras cumplirán en todo punto las condiciones que les resulten exigibles de la normativa de seguridad de utilización, protección contra incendios y sobre barreras físicas.~~

1. La altura mínima vertical libre, en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 1,90 m.

Artículo 7. Patios.

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

2. 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 cilindro de 2 m de diámetro.

Las luces rectas mínimas serán de 2 m.

3. 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.

4. Se admitirán patios existentes cubiertos cuando, además de cumplir las dimensiones mínimas, cuenten con una superficie de ventilación permanente de superficie no inferior a 2 m².

Artículo 8. Garajes.

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

Artículo 9. Trasteros.

~~Los trasteros vinculados a las viviendas cumplirán las condiciones que les resulten aplicables de la normativa de protección contra incendios.~~

Artículo 10. Otras condiciones.

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas 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.

1. Otras condiciones:

~~a) Impermeabilidad. La construcción del edificio impedirá la entrada de agua o humedad desde el exterior o local húmedo al interior de las viviendas, elementos comunes de circulación, o trasteros.~~

~~b) Pavimentos. El suelo del interior de la vivienda, así como el de los elementos comunes de circulación, garaje y trasteros, se pavimentará de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye. La pendiente máxima en el interior de las viviendas será del 2%.~~

~~c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza.~~

~~d) Iluminación artificial. Todos los elementos comunes de circulación que comuniquen el exterior, como viviendas, garajes y trasteros, dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida sin necesidad de conocer la configuración del edificio.~~

~~e) Conservación y mantenimiento. Los propietarios de los edificios de vivienda tienen la obligación de conservar y mantener los edificios y las viviendas en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato, eficiencia energética y habitabilidad exigibles.~~

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. Programa y superficies.

1. Será posible la circulación entre todas las dependencias de la vivienda sin necesidad de salir de ésta, a espacio abierto al exterior, o elemento común. La vivienda no servirá de paso a otra vivienda o uso no vinculado a la misma.

2. Toda vivienda constará al menos de las siguientes habitaciones:

a) Cocina. Si es independiente será de, al menos, 5 m² de superficie útil. Deberá poderse inscribir en su interior un rectángulo de 1,80 x 1,20 m.

b) Sala de estar que dispondrá de una superficie mínima de 9 m².

Si contiene la cocina en el mismo espacio, tendrá una superficie mínima de 12 m².

En ambos casos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

La comunicación entre salón y cocina tendrá una superficie mínima permanente de 2 m².

c) Dormitorio con una superficie mínima de 8 m², Si la vivienda cuenta con más dormitorios, tendrán éstos una superficie útil mínima de 6 m².

En todos los dormitorios se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado.

Ningún dormitorio podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio.

d) Baño con superficie no menor de 1,5 m², provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera.

Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero.

El baño podrá constar de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro.

Artículo 12. Altura mínima.

1. Para el cómputo de las superficies mínimas previstas en el artículo anterior, se contemplará únicamente la parte de la superficie útil que cuente con una altura libre mayor o igual que 1,90 m, siempre que la altura media del local supere los 2,10 m.

2. Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de 2 m. La altura mínima de paso bajo marcos, dinteles, vigas, o similares será de 1,90 m.

Artículo 18. Espacios de circulación.

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

Artículo 19. Iluminación ventilación.

1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio, con al menos las luces rectas establecidas en el artículo 7.

2. La sala de estar o un dormitorio se iluminarán y ventilarán necesariamente a través de vía pública o patio de manzana.
3. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no inferior a 0,8 m² ni al 8% de la superficie útil de los primeros 20 m² de la habitación.
La superficie de ventilación será al menos un tercio de la de iluminación.
4. Los baños o aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado.
5. En rehabilitaciones de viviendas existentes que no afecten a la totalidad de las plantas elevadas del edificio no será exigible la ventilación por tiro forzado hasta cubierta en cocinas.

ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

1. Las viviendas de nueva planta, las de nueva creación en edificio existente y las rehabilitadas cuyas obras de rehabilitación sean equiparables a obras de nueva planta deberán cumplir las normas contenidas en el presente anexo y en el anexo 1.

2. Se equipará la rehabilitación a obra de nueva planta cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o la demolición y reposición de más del 60% de la superficie de los forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.

3. En rehabilitaciones parciales de edificios o viviendas serán exigibles las condiciones del presente anexo que resulten compatibles con la naturaleza de la intervención y el criterio de no empeoramiento de las condiciones de habitabilidad preexistentes.

4. En ampliaciones serán exigibles las condiciones del presente anexo en la zona ampliada. La ampliación no podrá deteriorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de sus elementos comunes.

5. 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.

6. 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:

- a) 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.
- b) 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
- c) 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.
- d) 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.
- e) En las reformas en viviendas que formen parte de edificios colectivos no serán exigibles las condiciones que impliquen necesariamente la intervención sobre elementos comunes.
- f) En las reformas de elementos comunes no serán exigibles las condiciones que necesariamente impliquen la intervención en elementos privativos.
- g) 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.~~

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

Artículo 3. Condiciones de seguridad.

~~1. El edificio cumplirá las condiciones de seguridad de utilización establecidas en el Código técnico de la Edificación.~~

1. El acceso al edificio, o a la parcela de viviendas unifamiliares, dispondrá de un dispositivo de llamada desde el exterior de cada una de las viviendas, conectado a cada dispositivo apto para la comunicación oral, visual y de apertura.

2. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.

3. 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.

4. 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.

5. Los ascensores o sus accesos dispondrán de llave desde del garaje o sistema similar, para evitar problemas de intrusión.

~~6. Las viviendas de nueva creación en edificio rehabilitado para las que se solicite cédula de habitabilidad, deberán contar con Informe de Evaluación de Edificio Apto o Apto con deficiencias leves, si el edificio ya ha adquirido la obligación de realizar el informe.~~

Artículo 4. Condiciones de acceso y accesibilidad.

~~1. Todas las viviendas de nueva planta, o de nueva creación en edificio existente, dispondrán de un itinerario accesible que las comunique con la vía pública de acuerdo con el DB_SUA. En viviendas de nueva creación en edificio existente podrán aplicarse los criterios de flexibilidad de los documentos de apoyo del DB_SUA.~~

~~2. Será obligatoria la instalación de ascensor para cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de vivienda colectiva que cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta tercera del edificio, sin contar la baja.~~

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. 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.
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.
7. 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.
8. 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.
9. En aquellos edificios de nueva planta de vivienda colectiva en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán huecos libres y continuos para su posible instalación posterior, así como los espacios necesarios para sus accesos, maquinaria e instalaciones, con las mismas dimensiones que debería tener si estuviera realmente instalado.
El hueco libre permitirá la inscripción en planta de un prisma recto de 1,60 m de lado.
10. El acceso a la cubierta en edificios de vivienda colectiva para su mantenimiento o el de los equipos instalados en la misma se dispondrá desde una zona común, con sistema de cierre con llave. Deberá tener las dimensiones mínimas de 1 x 0,70 m suficientes para el acceso de una persona, herramientas y materiales para realizar el mantenimiento. Como mínimo será mediante una escala fija, escamoteable o solución equivalente.
En viviendas unifamiliares de dos o más plantas incluida la baja se preverá únicamente el hueco de acceso a la cubierta desde cualquier espacio, con las dimensiones mínimas definidas anteriormente.

Artículo 5. Circulaciones interiores y equipamiento.

1. El portal contará con una puerta de dimensiones mínimas 0,90 por 2,00 m.
2. Los elementos de circulación horizontal o rampas hasta las viviendas y dependencias vinculadas, garajes, trasteros, o espacios comunes, tendrán una anchura mínima de 1,10 m y una altura libre mínima de 2,20 metros.
3. En los edificios de vivienda colectiva se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas o silleas, a razón de 0,5 plazas de bicicleta por cada vivienda. Dicho espacio será cubierto, accesible y de uso privativo.
Podrá estar situado en la planta de acceso del edificio o en las plantas destinadas a aparcamientos.
Se justificará la cabida del espacio a razón de 1,5 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.

Artículo 6. Escaleras de uso común.

1. Recorrido: Las escaleras del edificio comunicarán todas plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso edificio. Las salidas de evacuación de garajes mancomunados accederán directamente al exterior.

~~2. Dimensiones. Cumplirán las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación. Su altura libre mínima será de 2,20 m.~~

3. Iluminación y ventilación.

a) Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior.

Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 m.

La escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

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

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

i. El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1.3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1.3 cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en se sitúa el portal.

ii. El lucernario situado en la cubierta tendrá una superficie mínima de 2 m² si forma un ángulo inferior a 45° con el plano horizontal 3 m² si fuera superior. En ambos casos el punto más alto del lucernario distará menos de 17 m de la cota del portal. Dicho lucernario tendrá superficie de ventilación permanente o practicable desde la propia escalera de 0.80 m², y estará situado verticalmente sobre el hueco escalera a la que ilumina.

iii. En reformas de edificios en los que los ascensores tengan que ubicarse en los huecos de escaleras con iluminación solamente cenital, podrán ocuparlos en su totalidad, si bien su

cerramiento contendrá el máximo de unidades de obra traslúcidas que permitan la mayor permeabilidad posible de la iluminación cenital.

4. En obras de reforma podrán mantenerse las escaleras existentes, salvo que se actúe sobre la estructura de la propia escalera.

Artículo 7. Patios.

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

a) Patio de manzana.

Es el regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan.

Será posible inscribir en el mismo un cilindro de 12 m de diámetro en la base o de un diámetro mayor o igual a la altura máxima de coronación de cualquiera de las edificaciones del patio, medida desde el suelo de las estancias iluminadas, en caso contrario se considerará patio interior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad.

b) Patio interior o de parcela.

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

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 garanticen 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 según tabla que más adelante indica, deberá acreditarse su carácter mancomunado.

Los patios de parcela que cumplan las condiciones dimensionales de los patios de manzana también tendrán consideración de espacio exterior de acuerdo con la letra a) de este artículo.

Dimensiones mínimas:

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

Superficie: ~~12 m²~~ 9 m² y H2/15

Luces rectas: 3 m.

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

La altura H. del patio se contará desde la cota del pavimento primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio. La coronación se contará en el punto más alto del antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no es uniforme se hallará la media ponderada de las alturas en la finca propia, excluyéndose únicamente chimeneas u otros elementos cuyo lado de contacto con el patio no supere los 60 cm. Por encima de la coronación del patio podrán existir elementos o plantas retranqueados de las fachadas del patio, siempre que no sobresalgan de los planos de 45° de pendiente que pasan por el elemento de coronación de cada fachada del patio.

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

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

c) Patio exterior o de fachada.

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

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

d) 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:

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

e) 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:

- i. 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.
- ii. 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.

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

1. Condiciones generales.

- a. Se denomina garaje al local destinado al estacionamiento regular de vehículos.
- b. Podrán admitirse garajes robotizados que se regularán de acuerdo a su normativa específica.
- c. 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.
- d. 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.
- e. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,20 m, incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso. La altura podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 2 m, en una profundidad máxima de 1 m.

2. Accesos.

- ~~a. Todo garaje dispondrá de un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación. La anchura mínima de este espacio será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m, no invadirá la acera ni calzada de uso público. En viviendas unifamiliares cuya rampa descendente salve un desnivel superior a 1 metro, dispondrán de un~~

~~zaguán de 2,5 m, de fondo, anchura de 3 m y puerta de 2,5 m, salvo que el garaje sea común a varias viviendas, en cuyo caso cumplirá las condiciones generales.~~

- b. Los garajes de cien o más plazas contarán con recorridos de acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. La anchura mínima de las rampas dobles será de 5,40 m.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

~~Los elevacoche dispondrán de un espacio o zaguán de acceso en las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación y el punto 1 de este artículo, salvo que den servicio a menos de 10 vehículos.~~

3. Circulación.

- a. La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m.
- b. Si al pasillo dan plazas de aparcamiento con un ángulo superior a 45°, la anchura mínima será de 4,5 m.

Frente a esas plazas de aparcamiento, la anchura de 4,50 m, mínima del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo.

~~Ningún elemento constructivo, como pilar o cualesquiera otros, disminuirá la anchura exigible al pasillo.~~

Podrán existir elementos que disminuyan la anchura eficaz del pasillo hasta 3,5 m en una longitud máxima de 1,2 m, siempre que no coincidan con el frente de la plaza.

Cuando existan pasillos contiguos con anchuras diferentes de acuerdo con el párrafo anterior, en la plaza que se encuentre junto a un estrechamiento, deberá poder trazarse una línea en planta a 45° desde el vértice del frente de la plaza hasta la zona del pasillo de dimensión inferior, sin que ningún elemento constructivo invada ese espacio de transición.

En garajes de más de 100 vehículos que no dispongan de recorridos con acceso de entrada y salida independientes, la anchura libre mínima de los pasillos de circulación será de 5 m.

- c. 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.
- ~~d. Los pasillos de circulación de personas tendrán la anchura exigible por la normativa de accesibilidad y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a un trastero vinculado a la propia plaza. Los recorridos peatonales deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sobre barreras físicas.~~

4. Dimensiones de las plazas y acceso.

- a. 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.
- b. Si la plaza está limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán de 2.8 x 4,8 m. Podrán existir elementos que disminuyan la anchura eficaz de la plaza hasta 2,5 m en una longitud máxima de 2,5 m medidos desde el

fondo de la plaza. Se prohíben las plazas en línea en fondo de saco sin posibilidad de aparcamiento marcha atrás.

- c. Si en el largo de la plaza existen pilares u obstáculos fijos similares, situados en su zona central, entre 1,2 m medidos desde el fondo y el acceso a la plaza, se asimilará a pared lateral.
- d. 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.
- e. 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.
- f. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones de acuerdo con el ~~Código técnico de la Edificación~~ lo señalado en la normativa sectorial aplicable.
- g. 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

Artículo 9. Trasteros.

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

Artículo 10. Otras condiciones.

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

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

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. Toda vivienda contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.
3. La vivienda no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda habitación a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.
4. 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.

~~3. Todas las viviendas, incluidas las unifamiliares, bifamiliares y adosadas, incluirán medidas destinadas a alcanzar un nivel de accesibilidad practicable (sin que sea necesaria su adaptación interior como vivienda accesible según el DB SUA) y, a tales efectos, deberán cumplir la siguiente condición:~~

~~3.1 Contar con un programa mínimo consistente en, acceso, baño completo, cocina, estar y un dormitorio que, cuando se desarrolle en diferentes plantas o rasantes, el proyecto prevea, al menos dimensional y estructuralmente, la futura instalación hasta los mismos de rampas accesibles, o de ascensores o plataformas elevadoras según regulación específica, con dimensiones de cabina de 1 x 1,25, sin que la vivienda pierda su cédula de habitabilidad o calificación. En viviendas de nueva creación en edificio existente podrán aplicarse criterios de flexibilidad similares a los documentos de apoyo del DB SUA.~~

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales ~~o con pendiente inferior al 30%~~ será de ~~2,50~~ 2,40 m, pudiendo reducirse a ~~2,30~~ 2,20 m. en cocinas, ~~y a 2,20 m. en~~ espacios de circulación, aseos, baños y tendederos cubiertos.
~~En viviendas de nueva creación en edificios de vivienda existentes se admitirá una altura libre mínima de 2,40 m pudiendo reducirse a 2,20 m. en los casos anteriores.~~
2. En 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.
3. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2,20 m.
4. En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los ~~2,10~~ 1,80 m de altura libre, siempre que la media sea como mínimo de 2,20 m, no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.
5. En reformas de edificios en los que se mantengan las viviendas existentes, éstas podrán mantener sus alturas.
6. En obras de ampliación se cumplirán las exigencias de altura en las zonas ampliadas, salvo justificación en sentido contrario.
7. 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 2,00 m.

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

~~9. La altura libre mínima en escaleras interiores será de 2,10 m.~~

Artículo 13. Sala de estar.

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

Nº dormitorios.	Superficie m ²	Rectángulo m.
1	14 10	2,7 x 3,5 3,0
2	16	3 x 4
3	18	3 x 4
4 o más	20	3 x 4
2 o más	+ 2,00 m ² /dormitorio	3 x 4

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

2. Si la sala de estar y la cocina están integradas en un solo espacio, a las superficies indicadas en el cuadro se les sumarán ~~6~~ 4,00 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 será posible dotarlas de configuración independiente una de otra sin efectuar obra y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de ~~3,50~~ 3,00 m² no interferida por ninguna obra, elemento fijo o puerta.

~~Tanto la figura del salón como la de la cocina recibirán iluminación y ventilación directas.~~

Artículo 14. Cocina.

1. La cocina tendrá una superficie mínima de ~~7~~ 5,00 m² en viviendas de un sólo dormitorio y de 7,00 m² en el resto de los casos; ~~sumándose a esa superficie 1 m² por cada dormitorio, hasta un máximo exigible de 10 m² por vivienda.~~ Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x ~~1,80~~ 1,60 m o un cuadrado de ~~2,40~~ 2,20 m de lado.

~~Únicamente computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 1,50 m.~~

2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar. Se aplicará el apartado 19.5 únicamente a la figura del salón.

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

Artículo 15. Dormitorios.

1. Toda vivienda contará, al menos, con un dormitorio de 10 o más 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.

~~El resto de dormitorios tendrán al menos 8 m². En los dormitorios se podrá inscribir un cuadrado de 2,50 m de lado. Se admitirá que, únicamente en un dormitorio secundario por cada vivienda, se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 2 m. Solo computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 1,50 m.~~

2. Ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación independiente, excepto baños o vestidores vinculados al propio dormitorio.

~~3. En viviendas de menos de 4 dormitorios toda habitación independiente de superficie mayor de 4 m² incluida en la vivienda y provista de hueco de iluminación deberá cumplir, al menos, las condiciones que se establecen para los dormitorios y como tal se considerará a todos los efectos. A estos efectos se excluyen, además de aseos y cocina, los oficios o despensas con acceso exclusivo desde la cocina.~~

4. 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.

Artículo 16. Baño, y aseo y cuarto inodoro.

1. Toda vivienda dispondrá de un baño completo, con una superficie mínima de ~~3,50~~ 2,50 m² y contendrá, al menos, ducha ~~o bañera~~, inodoro y lavabo.

Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m.

~~En él se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé y el cambio del giro de la puerta. El cilindro no invadirá el espacio de reserva de la bañera.~~

2. El ~~resto de baños~~ aseo tendrán una superficie mínima de ~~2,50~~ 1,70 m² y estarán equipados, al menos, con ducha o bañera, inodoro y lavabo.

3. El equipamiento mínimo, según el número de dormitorios de la vivienda, será:

Hasta 3 dormitorios: 1 Baño.

4 o más dormitorios: ~~2 Baños~~ 1 Baño + 1 Aseo.

4. Un baño tendrá acceso desde espacios de circulación de la vivienda, excepto en viviendas de 1 dormitorio.

Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un aseo con acceso desde elemento de circulación.

El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a anteaseo, espacio de circulación, o dormitorio, y estará siempre compartimentado.

5. En baños en los que no se sitúen aparatos enfrentados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos enfrentados, se aumentará la separación mínima a 1,60 m.

En todos los casos la anchura mínima en donde se sitúen aparatos será de 0,90 m.

6. El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.

~~7. El aseo podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo, y tendrá una superficie mínima de 1,50 m² con una anchura no inferior a 0,9 m.~~

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 o aseos cuyo techo inclinado tenga una pendiente superior al 30%, los espacios en los que se sitúan los aparatos, así como los de circulación entre ellos y con la puerta, ~~tendrán una altura libre mínima de 1,90 m.~~ se ubicarán en espacios con la alturas mínimas señaladas en el artículo 12.

10. Los cuartos que contengan aparatos sanitarios irán revestidos en suelos y paredes con azulejos o material impermeable equivalente hasta una altura mínima de 2 m.

Pueden admitirse lavabos o duchas integradas en dormitorios por encima del equipamiento mínimo de la vivienda.

11. 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.

12. 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:

- i. Un aseo que podrá constar, justificadamente, de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro.
- ii. Una cocina, que en caso de ser independiente dispondrá de una superficie mínima de 5 m².

13. 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.

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

15. Cuando la forma y/o el tamaño de la parcela impida 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.

16. 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. Tendaderos.

1. Toda vivienda dispondrá de un sistema que permita el secado de la ropa sin vistas directas desde el exterior

2. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m ~~y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm.~~

Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. Los tendaderos previstos en zonas no pisables estarán instalados.

En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.

3. 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.

~~4. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por el Código Técnico de la Edificación para cierres con el exterior.~~

4. La superficie mínima del tendero cerrado será de 2,4 m². ~~Permitirá la instalación de cuerdas en las condiciones indicadas.~~ Dispondrá de un hueco practicable al exterior de no menos de 1,20 m² y tendrá prevista la evacuación de agua.

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

5. Tendaderos en patio. En obras de rehabilitación en las que resulte aplicable lo dispuesto en el presente anexo, se admitirán para el tendido de ropa patios destinados a ese exclusivo fin, con unas dimensiones mínimas en planta de 2 x 2 m para un máximo de dos viviendas por planta.

6. Los patios tendero podrán estar cubiertos, y contarán, en cualquier caso, con una superficie mínima de ventilación permanente en su coronación de 2 m² y una toma de aire del exterior situada en la planta más baja de 0,10 m². Deberán contar asimismo con sumidero para recogida de aguas.

Artículo 18. Espacios de circulación.

1. Vestíbulo. Tras la puerta de entrada a la vivienda se podrá inscribir un cuadrado de 1,10 m de lado.

2. Pasillos. Tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán existir estrechamientos hasta 80 cm siempre que el elemento que los produce no tenga un fondo superior a la anchura libre que deja.
3. Puertas. La anchura mínima de puertas de paso interiores será de 80 cm.
- ~~4. Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 80 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm.~~
- ~~5. Los peldaños en trazado curvo deberán tener una huella mínima de 27 cm, medidos a 40 cm del borde interior del peldaño. No se permiten escaleras de trazado oblicuo.~~
6. 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.
7. Las reformas se realizarán de acuerdo a un criterio de adecuación progresiva a las condiciones exigibles en este artículo.
8. 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.
9. 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.

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

En todos los casos, las luces rectas mínimas, definidas en el artículo 7, serán de 3 m.

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

2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación será de 1 m² y el 10% de la superficie útil en planta de cada habitación, medida la dimensión de fábrica exterior.

Si los huecos abren a espacio cubierto, mirador o patio interior de parcela, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%.

El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador tendrá al menos un 10% de la superficie útil del mismo sumada a la de las habitaciones que a él abren.

Asimismo, deberá cumplir el resto de las condiciones impuestas para los huecos de iluminación en general, como luces rectas y distancias a figuras inscribibles, entre otras.

3. Para el cálculo de la superficie mínima de iluminación sólo se considerarán los primeros 20 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.

Cuando los huecos abran a terrazas cubiertas o miradores, se admitirá una distancia superior a 2 m, si es posible inscribir un ángulo de 90° en planta hasta el exterior, situando el vértice en el plano externo del hueco de iluminación.

En este caso las figuras inscribibles se situarán a menos de 1 m de dicho plano.

6. Las salas de estar y los dormitorios no podrán obtener su iluminación necesaria a través de galerías de uso común.
7. En obras de rehabilitación en las que se mantenga la fachada por imposición administrativa, bastará con cumplir las condiciones mínimas indicadas en el punto 19.4 del anexo 1. ~~En estos casos el punto 15.3 se aplicará en viviendas de menos de 3 dormitorios.~~
8. ~~De la superficie de iluminación del estar, cocina y dormitorio principal, un hueco practicable con unas dimensiones mínimas de 70 x 70 cm libres, estará incluido en la banda comprendida entre los 95 cm y los 180 cm de altura sobre el pavimento.~~
9. Los huecos mínimos para ventilación directa tendrán al menos un tercio de la superficie mínima de iluminación y el mecanismo de accionamiento de su apertura estará situado a un máximo de 1.50 m de altura sobre el pavimento.
10. La cocina, los baños, aseos y despensas, dispondrán de un conducto de ventilación hasta cubierta ~~en las condiciones establecidas por el DB_HS_3~~, independiente de los que se precisen para otros fines, como campanas extractoras, calderas o cualesquiera otros.
En viviendas de nueva creación en edificios existentes de vivienda que no sean objeto de una rehabilitación integral, podrá admitirse justificadamente, que las ventilaciones definidas en este párrafo se realicen por fachada, respetando las condiciones de separación con las ventanas y aperturas de ventilación de terceros y propias, según el artículo 21 del Decreto Foral 6/2002, o normativa que lo sustituya.
11. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, ~~en las condiciones establecidas por el DB_HS_3.~~
~~Se prohíbe la utilización de conductos colectivos de extracción para varias campanas.~~
12. 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.
13. Las reformas se realizarán de acuerdo a un criterio de adecuación progresiva a las condiciones exigibles en este artículo.
14. 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.
15. 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.
16. Se atenderá especialmente en este apartado a la aplicación 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.
17. En intervenciones en edificios existentes y cuando así se justifique, 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.~~

- ~~1. Toda vivienda contará con los servicios mínimos establecidos en el artículo 2 para edificios de vivienda y se canalizarán por su interior cumpliendo los reglamentos técnicos aplicables a cada instalación.~~
- ~~2. Las redes de agua fría y caliente en cocina, baños y aseos cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °C o acumulado de 75 litros.~~
- ~~3. Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas. Las tomas de lavadora y lavavajillas dispondrán de llave de corte independiente. La red eléctrica empotrada y toma de tierra cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.~~
- ~~4. El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable y otras redes de telecomunicación se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.~~
- ~~5. El parámetro de control solar ($q_{sol,ijul}$), en cada vivienda, no superará el valor de 2,00 kWh/m²mes de acuerdo con el DB-HE 1. Todos los dormitorios contarán con sistemas de oscurecimiento.~~
- ~~6. Toda vivienda estará dotada de sistema de calefacción que permita a la vivienda alcanzar un mínimo de 20 °C en todo su interior, en los términos establecidos en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios.~~

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

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

Las cifras resultantes deberán figurar 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 tendedores 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 tendedores 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 m en trasteros.

4. La superficie útil de cada recinto de la vivienda o trastero, será la comprendida dentro del perímetro de la cara interior de los cerramientos que lo delimitan, con las mismas deducciones que al medir la superficie útil de la vivienda.
5. La superficie construida total de un garaje será la incluida dentro del perímetro exterior de los cierres que delimitan exteriormente la superficie cubierta y del eje de los que lo separan de otros usos o paredes medianeras.
6. La superficie útil de una plaza de garaje será la del rectángulo que la delimita, libre de obstáculos, sin incluir elementos comunes o de circulación del garaje como rampas, pasillos o espacios residuales.