

ALEGACIONES DEL COLECTIVO URBANAS SOBRE EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD

A lo largo de estos últimos años. El Colectivo Urbanas ha llevado a cabo múltiples actividades relacionadas con la ciudad y la vivienda, propiciando el debate, a muy diferentes niveles (profesionales, asociaciones, público en general), sobre la vivencia de los espacios, públicos y privados, desde una perspectiva de género.

Las aportaciones de las participantes en estas actividades están recogidas en los estudios elaborados por el colectivo, para el INAI y el Ayuntamiento de Pamplona, en diferentes convocatorias. Destacamos el análisis del papel que juega la vivienda en la configuración y uso del espacio urbano, desarrollada en el estudio “Estrategias urbanas para la igualdad de género” y la reflexión sobre las necesidades habitacionales, desarrollada en “Edificando Igualdad: Mapa de necesidades y soluciones habitacionales desde una perspectiva de género”

El papel que juega la vivienda es muy importante, no solo en las tareas y relaciones que se desarrollan puertas adentro, sino también en las que establecemos entre el vecindario y en la relación con el espacio urbano. Por ello, planteamos la necesidad de revisar a fondo, los principios que, desde el urbanismo y la normativa de habitabilidad, determinan nuestra forma de “habitar”.

Cuando analizamos el programa de la vivienda que se plantea desde la normativa de habitabilidad observamos que se sigue contemplando con carácter general un programa de necesidades orientado exclusivamente al núcleo familiar tradicional en fase reproductiva (programa estándar de 3 o 4 dormitorios). Y esto funciona así, desde los años 60 del siglo pasado, cuando se establecieron unos estándares para la VPO (vivienda de protección oficial), mayoritaria desde entonces, sin **replantearse cuales son las necesidades reales de vivienda en la actualidad**, entendiendo el acceso a la vivienda como un derecho constitucional y no solo como una inversión, aunque sea la inversión principal de muchas familias.

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Necesitamos viviendas que respondan a **distintas necesidades habitacionales**:

1.- Dando cabida a nuevas formas de convivencia, más allá de la unidad familiar nuclear:

La realidad de los **pisos compartidos**, o la nueva creación de viviendas que voluntariamente comparten servicios y espacios de forma agrupada, como los **cohousing o coliving**, no encuentran una solución adecuada en la normativa vigente, ni en el proyecto de normativa de habitabilidad que ahora se plantea.

La disminución del nº de ocupantes por vivienda y la realidad de los **hogares unipersonales**.

Es una realidad sociológica el descenso en el "número de personas por vivienda". Cada vez es mayor el nº de viviendas ocupadas por una sola persona, el 24,4% en 2011 y ya es mayoritario el nº de viviendas ocupadas por solo 2 personas: el 29,5%. Ya en el censo de 2011 **más del 50% de las viviendas navarras estaban habitadas por una o dos personas**.

Superficie útil	Total	Menos de 50 mts	De 50 a 79 mts	De 80 a 99 mts	De 100 a 129 mts	De 130 a 169 mts	De 170 a 299 mts	De 300 o más mts	Viviendas con exceso de m2/ocupante
viviendas	248.596	3.913	55.931	105.880	47.760	17.897	14.737	2.478	57%
Nº personas									141.250
Uno	60.991	2.357	19.816	23.829	8.957	3.202	2.410	421	58.634
Dos	73.348	815	17.806	30.155	14.876	5.254	3.811	631	54.728
Tres	50.571	395	9.291	22.608	10.549	3.993	3.234	501	18.277
Cuatro	47.965	226	6.834	23.212	9.861	3.934	3.310	587	7.831
Cinco	11.947	76	1.456	4.790	2.860	1.163	1.440	161	1.601
Seis o más	3.775	45	729	1.286	656	350	532	178	178
Viviendas con falta de m2/ocupante (7%)		742	9.019	6.076	656	16.493			

Datos extraídos del censo de población y vivienda 2011 (NASTAT)

Entendemos que la tabla es bastante elocuente y debería provocar una profunda reflexión, también desde la regulación de la cédula de habitabilidad, porque la necesidad de adecuar el parque existente a las necesidades reales de sus ocupantes, bajo unos parámetros de sostenibilidad medioambiental, se presenta como una necesidad inaplazable.

2.- Viviendas con espacios e instalaciones que faciliten la conciliación, la convivencia y los cuidados.

La creciente implantación del **trabajo en casa**, se ha visto como la panacea de la **conciliación**, sin embargo, la configuración de la vivienda que emana de la Normativa de Habitabilidad genera disfunciones importantes para llevar a cabo esta conciliación.

Observamos también que las viviendas no están pensadas para largas estancias en la vivienda y no facilitan **los cuidados y la convivencia** cuando tenemos situaciones de larga enfermedad o problemas de movilidad, situaciones que en algún momento o etapa de nuestras vidas puede ser también nuestra situación.

En Navarra, la población de mayor edad (más de 65 años) habita en su mayor parte en el hogar familiar, 110.498 personas y solo 4.938 personas en residencias (censo 2011).

El disfrute del aire libre, en **espacios abiertos** dentro de la propia vivienda o en conexión con esta, se plantea en estos momentos (agravados por la situación Covid) como una necesidad de primer orden para que nuestras viviendas no se conviertan en nuestras jaulas.

Las nuevas viviendas que están por construir, pero también las actuaciones de adecuación del parque de viviendas existente, a través de la rehabilitación integral o de los elementos comunes, debe ir orientada en todo caso a lograr la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas, pero debe integrar también la creación de estos espacios que mejoran nuestra calidad de vida y facilitan las tareas de cuidados.

- Zonas perfectamente **accesibles** a todos los usuarios de la vivienda que no tienen por qué ser “todos los espacios”.
- Favorecer las tareas vinculadas al mantenimiento del hogar
- Posibilitar el desarrollo de nuevas formas de trabajo remunerado en casa.
- Espacios que nos permitan disfrutar de **una conexión más directa con el espacio exterior**, como balcones amplios o terrazas, dentro de la vivienda o en espacios compartidos accesibles.

3.- Viviendas que nos permitan, adaptar los espacios a las diferentes necesidades que se presentan a lo largo de nuestra vida: Viviendas flexibles.

Una regulación excesiva, que exige una distribución espacial de la vivienda en diferentes compartimentos o espacios habitables para cada una de las funciones tipificadas como funciones vitales: comer, dormir, aseo,... genera una serie de barreras físicas que, demasiado a menudo, obliga a realizar obras importantes (y con un elevado coste económico) para adaptar la vivienda a las necesidades reales de sus ocupantes.

Apostamos por el derecho de las personas a definir sus necesidades de compartimentación espacial y que lo puedan hacer con elementos, fijos, móviles o simplemente, mediante el propio mobiliario.

La tabiquería e instalaciones que exige la normativa, no solo es una imposición a la forma de habitar, es una carga económica que encarece el precio de la vivienda y dificulta el acceso a la misma.

4.- Viviendas económicamente accesibles, con costes asumibles para las distintas situaciones económicas.

Existe un alto nº de viviendas que no pueden obtener la cédula de habitabilidad por incumplimiento de algunos requisitos establecidos como obligatorios. En la actualidad estas viviendas tendrían la consideración de infraviviendas y sin embargo, en muchos casos pueden tener unas buenas condiciones de ventilación, iluminación natural, servicios urbanísticos,..etc. Aspectos que consideramos fundamentales para que un espacio sea considerado habitable.

Reutilizar el parque de viviendas vacío, en muchas ocasiones por la carencia de la cédula de habitabilidad y la creación de nuevas viviendas a partir de viviendas que han quedado obsoletas y a menudo excesivamente grandes, en edificios que merece la pena conservar y cuentan con todos los servicios urbanísticos. Esto mejoraría sustancialmente el acceso a la vivienda para muchas personas con bajos ingresos o para jóvenes que quieren acceder a una primera vivienda. Por ello, planteamos una flexibilización también de la concesión de la cédula de habitabilidad con la figura de la **vivienda practicable** y la alternativa de resolver instalaciones de la vivienda de forma comunitaria, sobre todo las vinculadas al lavado y secado de la ropa, pero también otras como espacios de esparcimiento que favorezcan la relación entre vecinos. Estas instalaciones compartidas permitirían además, liberar las dotaciones de la vivienda, **abaratando el coste final de esta.**

5 Viviendas sostenibles que garanticen, no solo el confort térmico sino también acústico y lumínico, reduciendo los consumos energéticos e integrando energías renovables.

Como se observa en la tabla, las viviendas con superficies inadecuadas por ocupante suponen el 64% de las viviendas. Si tenemos en cuenta el tamaño medio de las viviendas (112 m²) y la antigüedad del parque actual, la mitad con más de 50 años, es evidente que calentar estas viviendas supone un despilfarro energético insostenible que provoca además situaciones de pobreza energética, sobre todo en las viviendas habitadas por personas mayores (pensionistas).

Unos niveles adecuados de confort térmico y acústico, unidos a unas condiciones mínimas de iluminación y ventilación, son a nuestro juicio, factores esenciales para garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Por ello, es primordial tener en consideración, en la planificación de las viviendas, la relación de éstas con la naturaleza mediante parámetros como el soleamiento y la ventilación cruzada (los criterios económicos hacen que a menudo haya viviendas con una sola orientación), la vegetación, el cuidado de la salud, el disfrute y la creatividad... todo ello muy unido a nuevos modelos energéticos y de vida más sostenibles.

En base a las reflexiones anteriores y con el objetivo general de fomentar la diversidad efectiva que defiende y reclama la perspectiva de género, proponemos las siguientes modificaciones o incorporaciones al proyecto de nuevo decreto de habitabilidad y planteamos las siguientes alegaciones:

ALEGACIONES:

FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA:

- 1- Evitar la pérdida de viviendas por una aplicación retroactiva del decreto de habitabilidad: Las viviendas existentes anteriores a 1950 que no dispongan de cédula de habitabilidad, podrán tener la cédula, aunque no cumplan las condiciones del decreto siempre que justifiquen su condición de vivienda **(1)**. (Notas al final del texto).
- 2- Favorecer la rehabilitación y creación de nuevas viviendas en edificios existentes con la aplicación de los siguientes principios de intervención recogidos en decretos de habitabilidad de otras comunidades y en otras normativas estatales:
 - a) Criterios de compatibilidad con el edificio existente y sus condicionantes: no exigir el cumplimiento de las determinaciones que entran en conflicto con la protección arquitectónica sea mediante catalogación, sea mediante los valores tipológicos de la vivienda o edificio **(2)**.
 - b) Criterios de proporcionalidad o viabilidad: no exigir el cumplimiento de determinaciones que sean desproporcionadas para la intervención que se propone, y aplicar el principio de adecuación efectiva **(3)**.
 - c) Criterios de no empeoramiento de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes **(4)**.
 - d) Criterios de no intervención en zonas de otros propietarios u otras partes de la vivienda en que no se interviene: p. ej. en elementos comunes caso de reforma privativa y viceversa, o reformas parciales de viviendas **(5)**.
 - e) Flexibilidad: Posibilidad de aplicación de soluciones alternativas y/o medidas compensatorias siempre que sea justificadamente inviable el cumplimiento de una determinación **(6) (7) (8) (9)**.

La aplicación de estos criterios se puede articular mediante excepciones de cumplimiento del decreto avaladas por informes justificativos de los técnicos redactores y/o avalados por las entidades locales, o por la existencia de un anexo específico para viviendas situadas en edificios anteriores a 1950 que realmente regule unos mínimos habitables a la vez que permita o sea compatible con la conservación del patrimonio histórico y sus valores tipológicos. En el punto 6 aportamos una propuesta para valorar la calidad de la vivienda de forma complementaria a la concesión de la cédula.

Cabe una mención específica a las determinaciones sobre patios de parcela o consideración de vivienda exterior en los núcleos históricos, cuando a menudo los patios tienen mayor dimensión (luces rectas) y condiciones de iluminación natural que las propias calles y sin embargo aquéllos no se consideran espacio exterior.

También cabe una mención a la obligatoriedad de instalación de tendederos exteriores individuales en el siglo XXI, pudiendo ser sustituidos por secadoras o por tendederos comunitarios.

FLEXIBILIZAR EL CONCEPTO DE VIVIENDA Y LA DIVERSIDAD DE SU USO:

- 3- Posibilitar o incluso promover otros modelos de vivienda que definan el límite entre lo público y lo privado de formas no convencionales, por ejemplo, compartiendo ciertos servicios o espacios (cocina, tendedero, lavandería, teletrabajo, estancias comunes, zonas de juego... etc)

La aplicación de este criterio se podría articular como excepciones por motivos de innovación, debidamente justificados y avalados por las entidades locales, o por una normativa específica que regule los modelos de cohousing de modo específico.

- 4- Favorecer la daptación de las viviendas a las distintas fases de vida de las familias, a los nuevos modelos familiares o a las distintas formas de convivencia.

Este objetivo persigue la flexibilización de la vivienda, y podría articularse sustituyendo las exigencias de compartimentación de espacios para cumplir las figuras, m² y dimensiones, por otras exigencias de posibilidad de compartimentación. Por ejemplo, en lugar de exigir la compartimentación de todos los dormitorios, incluso para las viviendas más pequeñas (las de 1 dormitorio) se podría exigir únicamente la posibilidad de compartimentar un dormitorio que cumpliera las medidas exigibles y solo exigir su compartimentación real cuando la superficie habitable supere los 50 m²

- 5- Fomentar las relaciones comunitarias o con el exterior de la vivienda.

Pretendiendo enriquecer los espacios de alojamiento con lugares comunes que fomenten la convivencia, con circulaciones más amplias e iluminadas y con espacios exteriores de dimensiones capaces de acoger un espacio de estar mínimo, sean privativos sean comunes.

CREAR UNA GRADACIÓN DE LAS CÉDULAS DE HABITABILIDAD EN FUNCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNOS ESTANDARES DE CALIDAD:

- 6- Contemplar en la cédula una diversidad de modelos de vivienda y de conceptos de calidad

Con objeto de distinguir el cumplimiento de estándares mínimos, medios y altos, o con objeto de distinguir una vivienda mínima pero integrada en un edificio con elementos comunes compartidos, o con unos criterios de alta eficiencia energética, una accesibilidad universal u otras prestaciones de calidad complementarias, proponemos

definir una cédula con gradientes de cumplimiento y con calificaciones complementarias que informen sobre otras consideraciones diversas en torno a la calidad.

Este enfoque sería un buen complemento a una normativa de habitabilidad menos exigente pero que apueste por la calidad en su interpretación más amplia, contemporánea, sostenible e inclusiva.

Adjuntamos la propuesta como **ANEXO**. En ella se definen cuatro gradaciones que a su vez se aplican a 3 valores: igualdad (perspectiva de género), accesibilidad y sostenibilidad, que determinarán su grado para considerar la vivienda: óptima, habitabile, practicable e infravivienda.

Todas ellas tendrían la cédula, que sería el documento que califica el inmueble como vivienda, y la calificación valoraría su grado de habitabilidad, apostando no sólo por los mínimos sino por la valoración de la calidad en positivo y en diverso.

Una vez implantado este tipo de cédula con información ampliada, podría servir de base para la generación de incentivos, sean fiscales, sean de otra naturaleza, para quienes opten a unas mejores condiciones de habitabilidad.

Pamplona/Iruña, a 21 de septiembre de 2020



Fdo: Begoña Laquidain Azpiroz, vicepresidenta
de la Asociación Colectivo Urbanas

NOTAS:

- (1) Véase sentencia nºPROV/2006/113968, referida a la denegación en Navarra de la cédula de habitabilidad a una vivienda y que dice textualmente lo siguiente:
“...ni en este ni en otros pisos como éste, puede denegarse nuevas cédulas de habitabilidad, condenando a sus propietarios a su intransmisibilidad, o a la inoperatividad de la vivienda, ello sin que urbanísticamente se determine su demolición previa la expropiación correspondiente o la también indemnización por vía de ejecución de un plan parcial y su correspondiente reparcelación”
“lo absurdo de la situación a que nos conduce esta mimética aplicación normativa, lo que no es admisible por las más elementales reglas de interpretación conteindas en el art 3.1 del Código Civil, resultando que, toda situación que conduzca al absurdo debe ser descartada”
- (2) CTE PARTE 1: Artículo 2 Ámbito de aplicación: Pto 3: *Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se*

podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

- (3) **3.1 CTE PARTE 1: Artículo 2** *Ámbito de aplicación: Pto 3: Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.*

3.2 PROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD PAÍS VASCO. Anexo VI: SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD: 4.-En el caso de intervención en edificios existentes la exención se acordará atendiendo a los siguientes principios:

b) Principio de proporcionalidad, relativo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito exigido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o que la haga inviable económicamente.

3.3 D141/2020 POR EL QUE SE REGULAN CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE CATALUÑA: CAP. 1 Artículo 6 Principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda: b) Principio de proporcionalidad, atendiendo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito establecido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o bien que la haga inviable económicamente.

- (4) **4.1 CTE PARTE 1: Artículo 2** *Ámbito de aplicación: Pto 3: En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.*

4.2 PROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD PAÍS VASCO. Anexo VI: SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD: 4.-En el caso de intervención en edificios existentes la exención se acordará atendiendo a los siguientes principios: a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la rehabilitación que se propone comporta la división de la vivienda existente.

4.3 D141/2020 POR EL QUE SE REGULAN CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE CATALUÑA: CAP. 1 Artículo 6 Principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda: a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la reforma que se propone comporta la división de la vivienda existente.

- (5) **5.1 CTE SUA DA DB SUA/3 ANEJO B pto B3;** En ocasiones puede afectar a otros elementos privativos, en cuyo caso la intervención únicamente es viable si existe acuerdo en la comunidad de propietarios para la realización de las obras o si es de aplicación el “supuesto de expropiación”(2).

5.2 PROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD PAÍS VASCO. Anexo VI: SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD: c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

5.3 D141/2020 POR EL QUE SE REGULAN CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE CATALUÑA: CAP. 1 Artículo 6 Principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda: c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.

- (6) Concepto de Ajustes Razonables del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad.
- (7) CTE DB SUA: III CRITERIOS GENERALES DE APLICACIÓN: *Pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB⁽¹⁾, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE, y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. Cuando la aplicación de las condiciones de este DB en obras en edificios existentes no sea técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible a dichas condiciones. (1) En edificios existentes se pueden proponer soluciones alternativas basadas en la utilización de elementos y dispositivos mecánicos capaces de cumplir la misma función.*
- (8) CTE-SUA-DA DB SUA/2: 1 OBJETO: *El objeto de este documento es proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. 2 CRITERIOS DE APLICACIÓN: Las tolerancias admisibles que se establecen en dicha tabla son, asimismo, los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.*
- (9) CTE PARTE 1: Capítulo 2, Artículo 5 Condiciones generales para el cumplimiento del CTE,5-1 Generalidades: Pto 3: *Para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el CTE podrá optarse por: ...b) soluciones alternativas, entendidas como aquellas que se aparten total o parcialmente de los DB. El proyectista o el director de obra pueden, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptar soluciones alternativas, siempre que justifiquen documentalmente que el edificio proyectado cumple las exigencias básicas del CTE porque sus prestaciones son, al menos, equivalentes a los que se obtendrían por la aplicación de los DB.*
- (10) PROYECTO DE DECRETO DE HABITABILIDAD PAÍS VASCO. Anexo VI: SUPUESTOS DE EXENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD:
3.- *En orden a considerar el edificio o la vivienda como innovador o experimental se atenderá a los siguientes principios:*
- *Incorporación del proyecto en el marco de algún programa de investigación, desarrollo e innovación oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i.*
 - *Proyecto resultante de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.*
 - *Proyecto resultante de una licitación de iniciativa privada con intervención de jurado, que sin estar ajustada a la normativa de contratación del sector público sea asimilable de forma contrastada, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.*

ANEXO:

**PROPUESTA DE GRADACIÓN DE CALIDAD EN LAS CEDULAS DE
HABITABILIDAD**

GRADO DE CALIDAD	Óptima	Habitable	Practicable	Infravivienda
PERSPECTIVA DE GÉNERO				
Espacios de comunicación exterior (vida comunitaria)	Terrazas y/o jardines, de uso comunitario y/o de uso privativo.	Terrazas y/o balcones en la vivienda o en espacios comunes.	con posibilidad de obtener espacios exteriores, comunes o privativos	Sin posibilidad de espacios exteriores
Flexibilidad de la vivienda	Posibilidad de adaptación al 100% a distintas fases de la vida de sus ocupantes	Posibilidad de adaptación a distintas fases de la vida de sus ocupantes: salon, cocina, 1 dormitorio y 1 baño,	Posibilidad de adaptación a distintas fases de la vida de sus ocupantes: 1 dormitorio y 1 baño	Sin posibilidad de adaptación
Programa mimimo de vivienda (espacios compartimentados)	Viviendas < 50 m2 _ 1 cuarto de baño Viviendas >50 m2 _1 cuarto de baño y 1 dormitorio	Viviendas < 50 m2 _ cuarto de baño Viviendas >50 m2 _cuarto de baño y 1 dormitorio	Viviendas < 50 m2 _ cuarto de baño Viviendas >50 m2 _cuarto de baño y 1 dormitorio	cuarto de baño
Almacenamiento de bicicletas, carritos, etc.	Interiores (Espacios comunes)	Con posibilidad de almacenamiento interior o exterior	Con posibilidad de almacenamiento interior o exterior	Sin posibilidad de almacenamiento
Espacios e instalaciones comunitarias (excepto unifamiliar)	Lavandería y/o tendederos, espacio polivalente (para atención y cuidado de menores, encuentro vecinal, etc.)	Lavandería y/o tendederos comunitarios como alternativa a los de uso privativo	Con posibilidad de espacios e instalaciones comunitarias	Sin posibilidad de espacios e instalaciones comunitarias
Espacio de acceso al portal o a la vivienda (excepto unifamiliar)	Amplio, con bancos con reposabrazos	Amplio sin mobiliario	Espacio de tamaño medio	Espacio muy reducido
Seguridad (excepto unifamiliar)	Iluminación y visibilidad en el portal y en las zonas comunitarias con dispositivos de seguridad	Iluminación y visibilidad en el portal y en las zonas comunitarias	Iluminación en el portal y en las zonas comunitarias	Iluminación deficiente en el portal y las zonas comunitarias
Convivencia de unidades familiares de distintos tamaños	Edificio o conjunto de viviendas con 3 o más tipos de unidades de alojamiento			
Relación comunitaria	Conexión a menos de 5 minutos andando, con comercio local, transporte público y servicios comunitarios	Conexión a menos de 10 minutos andando, con comercio local, transporte público y servicios comunitarios	Conexión a menos de 20 minutos andando, con comercio local, transporte público y servicios comunitarios	Conexión a más de 20 minutos andando, con comercio local, transporte público y servicios comunitarios
SOSTENIBILIDAD				
Ventilación	Ventilación cruzada	Ventilación natural	Ventilación natural por debajo de los mínimos por limitaciones normativas	Precisa de Ventilación forzada
Iluminación natural	Ventanas a exterior en todas las estancias de la vivienda	Ventanas a exterior en los dormitorios, el salón y la cocina (o salón-cocina)	Ventanas a exterior en un dormitorio, el salón y la cocina.	Ventanas a exterior en el salón-cocina
Eficiencia Energética	CEE Letra A o B	CEE mínimo letra D	CEE mínimo letra E	CEE Letra F o G
Energías Renovables	Energías renovables en su totalidad	25% de energías renovables	Con posibilidad de integración	Sin posibilidad de integración
Ciclo del agua	Aprovechamiento de agua de lluvia (descargas de inodoros, limpieza de pavimentos y riego)	Con posibilidad de aprovechamiento de agua de lluvia para limpieza de pavimentos y riego de zonas verdes.	Con posibilidad de aprovechamiento de agua de lluvia para limpieza de pavimentos y riego.	Sin posibilidad de aprovechamiento

GRADO DE CALIDAD	Óptima	Habitable	Practicable	Infravivienda
ACCESIBILIDAD ELEMENTOS COMUNES				
Acceso al portal o a la vivienda (unifamiliar)	Llana o con rampa (pendiente $\leq 6\%$)	Con rampa con pendiente longitudinal $\leq 10\%$	Con rampa con pendiente longitudinal $\leq 12\%$	Con rampa con pendiente longitudinal $> 12\%$
Portal con escalones interiores salvados con	Ascensor con parada en planta baja + rampa $\leq 6\%$	Con elevador vertical o rampa con pendiente longitudinal $\leq 10\%$	Con posibilidad de plataforma salvaescaleras o rampa con pendiente longitudinal $\leq 12\%$	Con escalones aislados, elementos mecánicos no adecuados o rampa con pendiente longitudinal $> 12\%$
Comunicación entre plantas del edificio (edificios de mas de 3 plantas)	Ascensor con cabina para una persona en silla de ruedas con acompañante	Ascensor con cabina para una persona en silla de ruedas	Con posibilidad de ascensor con cabina para personas usuarias de muletas y/o con dificultades de desplazamiento	Sin ascensor Ni posibilidad de instalarlo
Accesibilidad visual	Pavimento tacto visual en el embarque de ascensor y escalera. Ascensor con braille, relieve e indicación de planta por voz.	Con diferenciación de pavimento Ascensor con braille y relieve.	Sin diferenciación de pavimento	
Accesibilidad auditiva	Videoportero, ascensor con bucle de inducción magnética y puertas transparentes	Videoportero	-	-
Accesibilidad cognitiva	Edificio o vivienda (unifamiliar) correctamente señalizado, señalización en cada una de las plantas y de las estancias.	Edificio o vivienda (unifamiliar) señalizado y señalización en cada una de las plantas.	Edificio o vivienda (unifamiliar) y plantas señalizados con poco contraste y letra pequeña.	Edificio o o vivienda (unifamiliar) sin señalización o muy difícil de localizar