

LEXNAVARRA

DECRETO FORAL 142/2004, DE 22 DE MARZO, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

(Publicado en el Boletín Oficial de Navarra de 23 de abril de 2004)

ÍNDICE

Preámbulo.....	4
CAPÍTULO I: Normas generales	5
Artículo 1. <i>Objeto</i>	5
Artículo 2. <i>Carácter obligatorio de las condiciones de habitabilidad</i>	5
CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad	5
Artículo 3. <i>Condiciones en función de la vivienda</i>	5
Artículo 4. <i>Planeamiento local y ordenanzas municipales</i>	6
CAPÍTULO III: Naturaleza, contenido y obligación de solicitar cédula de habitabilidad	6
Artículo 5. <i>Naturaleza de la cédula de habitabilidad</i>	6
Artículo 6. <i>Contenido de la cédula de habitabilidad</i>	7
Artículo 7. <i>Categorías o clases de cédulas de habitabilidad</i>	7
Artículo 8. <i>Inspección y control</i>	7
CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad	8
Artículo 9. <i>Solicitud</i>	8
Artículo 10. <i>Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras</i>	8
Artículo 11. <i>Expedición y renovación de la cédula de habitabilidad</i>	9
Artículo 12. <i>Pérdida anticipada de vigencia de la cédula de habitabilidad</i>	9
Artículo 13. <i>Procedimiento de declaración de la pérdida anticipada de vigencia</i>	9
Disposición Adicional Única.....	9
Disposición Transitoria Única	10
Disposición Derogatoria Única.....	10
Disposición Final Primera	10
Disposición Final Segunda	10
ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes	10
CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación	10
Artículo 1. <i>Ámbito de aplicación</i>	10
CAPÍTULO II: Condiciones del edificio	11
Artículo 2. <i>Servicios e instalaciones</i>	11
Artículo 3. <i>Condiciones de seguridad</i>	11
Artículo 4. <i>Accesos</i>	11
Artículo 5. <i>Circulaciones interiores</i>	11
Artículo 6. <i>Escaleras de uso común</i>	11
Artículo 7. <i>Patios</i>	12
Artículo 8. <i>Garajes</i>	12
Artículo 9. <i>Trasteros</i>	12
Artículo 10. <i>Otras condiciones</i>	12
CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas	12
Artículo 11. <i>Programa y superficies</i>	12
Artículo 12. <i>Altura mínima</i>	13
Artículo 18. <i>Espacios de circulación</i>	13
Artículo 19. <i>Iluminación ventilación</i>	13
ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas	14
CAPÍTULO I: Ámbito de aplicación	21
Artículo 1. <i>Ámbito de aplicación</i>	22
CAPÍTULO II: Condiciones del edificio	22
Artículo 2. <i>Servicios e instalaciones</i>	22
Artículo 3. <i>Condiciones de seguridad</i>	22
Artículo 4. <i>Accesos</i>	23
Artículo 5. <i>Circulaciones interiores</i>	24

Artículo 6. <i>Escaleras de uso común.</i>	24
Artículo 7. <i>Patios.</i>	25
Artículo 8. <i>Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.</i>	25
Artículo 9. <i>Trasteros.</i>	27
Artículo 10. <i>Otras condiciones.</i>	27
CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas	27
Artículo 11. <i>Programa y superficies.</i>	27
Artículo 12. <i>Altura mínima.</i>	28
Artículo 13. <i>Sala de estar.</i>	28
Artículo 14. <i>Cocina.</i>	28
Artículo 15. <i>Dormitorios.</i>	28
Artículo 16. <i>Baño, aseo y cuarto inodoro.</i>	29
Artículo 17. <i>Tendederos.</i>	29
Artículo 18. <i>Espacios de circulación.</i>	30
Artículo 19. <i>Iluminación y ventilación.</i>	30
Artículo 20. <i>Instalaciones mínimas de las viviendas.</i>	31
Artículo 21. <i>Superficie de las viviendas y anejos.</i>	31
ANEXO III: Normas particulares de viviendas protegidas	32
CAPÍTULO I: Condiciones generales	32
Artículo 1. <i>Objeto y ámbito de aplicación.</i>	32
Artículo 2. <i>Condiciones de habitabilidad.</i>	32
Artículo 3. <i>Condiciones urbanísticas.</i>	32
Artículo 4. <i>Aptitud de los terrenos.</i>	33
Artículo 5. <i>Presupuesto protegible.</i>	34
CAPÍTULO II: Condiciones del edificio	34
Artículo 6. <i>Locales no vinculados</i>	34
Artículo 7. <i>Locales vinculados</i>	34
Artículo 8. <i>Previsión de viviendas para minusválidos y familias numerosas</i>	35
CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas	35
Artículo 9. <i>Límites máximos de superficie útil.</i>	35
Artículo 10. <i>Normativa particular de viviendas unifamiliares.</i>	36
Artículo 11. <i>Normativa particular de las viviendas para minusválidos.</i>	36

Preámbulo

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

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

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

El artículo 191.2 d) de la Ley Foral 35/2003, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se refiere al informe previo a la concesión de licencia municipal para edificios de viviendas de nueva planta en cuanto a condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación, legal y reglamentariamente previstas. Este artículo legal incide sobre una práctica reglamentaria tradicional en la regulación de vivienda, que es preciso actualizar. Por otra parte, el artículo 6.2 de la Ley Foral 14/1992, de 21 de diciembre, reguladora del sistema y modos de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, indica que la normativa técnica de viviendas de precio tasado debe establecerse reglamentariamente, complementando así la reglamentación tradicional en materia de normativa técnica de vivienda libre y protegida.

El presente Decreto Foral pretende unificar la dispersa normativa en la materia, estableciendo, con criterios de calidad, mínimos exigibles a toda promoción de vivienda y a las actuaciones de rehabilitación.

El Decreto Foral estructura las condiciones de habitabilidad en torno a un mínimo común denominador para todas ellas, (Anexo I), con modulaciones específicas para las viviendas de nueva construcción y rehabilitaciones integrales (Anexo II), y viviendas sujetas a regímenes de protección pública (Anexo III), regulando las excepciones admisibles.

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

De conformidad con el dictamen emitido por el Consejo de Navarra, en sesión celebrada el día 2 de febrero de 2004, el contenido del presente Decreto Foral se ajusta al ordenamiento jurídico.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día veintidós de marzo de dos mil cuatro, 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, documento equivalente a estos efectos a la cédula de habitabilidad de clase A.

En consecuencia:

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

CAPÍTULO II: Condiciones mínimas de habitabilidad**Artículo 3. Condiciones en función de la vivienda.**

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

2. 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.

3. 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.

4. Excepcionalmente, mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II cuando concurren una o varias las siguientes circunstancias:

- a) Que se justifique la imposibilidad o desproporcionada dificultad de su cumplimiento y, además, la pertenencia de la condición incumplida al Anexo II, como condición no básica, no ofrezca ningún margen de duda.
- b) Que se trate de una obra de nueva planta en un centro histórico cuya configuración parcelaria impida cumplir la condición.
- c) Que el especial diseño de la vivienda obedezca a consideraciones bioclimáticas y la solución alternativa proporcione prestaciones similares a las derivadas de la condición incumplida.

5. Mediante Resolución del Director General de Ordenación del Territorio y 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.

6. Los edificios y las viviendas de protección oficial, así como las viviendas incluidas en cualquier supuesto de actuación protegible del Gobierno de Navarra, se acomodarán, además de a lo dispuesto en los Anexos I y II, a lo dispuesto en el Anexo III.

Artículo 4. *Planeamiento local y ordenanzas municipales.*

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

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

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

1. La cédula de habitabilidad es un documento administrativo expedido por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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.

2. El incumplimiento sobrevenido de alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad implicará automáticamente la pérdida de vigencia de la cédula, que podrá ser constatada y declarada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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.
- b) Localización de la vivienda: calle, portal, piso, mano, e identificación catastral.
- c) Piezas principales que componen la vivienda y superficie útil de las mismas, diferenciando estancias, cocina, dormitorios, servicios y otras dependencias.
- d) Superficie útil total de la vivienda y altura de techos.
- e) Antigüedad de la vivienda y/o del edificio en que se ubica.
- f) Fecha de concesión de la cédula de habitabilidad.
- g) Fecha de caducidad de la cédula de habitabilidad.

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

Se establecen tres categorías o clases de cédulas de habitabilidad:

1. Clase A: Viviendas 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.

3. Cédula provisional: Su otorgamiento será excepcional y se condicionará a la realización de obras que adecuen la vivienda o el edificio a las condiciones mínimas de habitabilidad dentro del plazo de vigencia de la misma. Su vigencia será de 9 meses. Vencido dicho plazo, los contratos de agua, gas, electricidad u otros suscritos en la modalidad de suministros a viviendas devendrán inválidos por inadecuación de su objeto, y deberán cesar las prestaciones correspondientes.

Artículo 8. *Inspección y control.*

Los servicios técnicos del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 96 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 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. Cuando el solicitante no pudiera aportar el certificado de final de obra por causas justificadas, una vez finalizada la obra, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra requerirá a los técnicos directores de obra para que lo aporten en el plazo de los 15 días hábiles siguientes al de la notificación del requerimiento. Vencido este último plazo sin haberse aportado el certificado, el Departamento podrá continuar el expediente de expedición de cédula mediante un informe de inspección de sus propios servicios técnicos, a los solos efectos de continuar el expediente de otorgamiento de cédula de habitabilidad, sin surtir en ningún caso los demás efectos propios del certificado de final de obra, y sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos directores.
 - b) Licencia municipal de primera utilización del edificio 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) Ficha de desglose de superficies en las que consten las de cada tipo diferenciado de vivienda.
 - e) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio.
3. Para obtener cédulas de clase B o provisionales, 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) Certificado municipal, informe técnico o documento catastral relativo a la antigüedad de la vivienda, si dicho extremo no consta en el documento citado en la letra a) del presente número.
 - c) Declaración jurada del solicitante indicando que no se han efectuado obras en la vivienda que alteren sus condiciones de habitabilidad o su superficie después del 1 de julio de 1985.
 - d) En su caso, proyectos de obras que requieran proyecto técnico realizadas después del 1 de julio de 1985.
 - e) Acreditación de la personalidad del solicitante, mediante Documento Nacional de Identidad, o pasaporte si es persona física, y Número de Identificación Fiscal junto con escritura pública o acta de constitución si se trata de una persona jurídica; así como, en su caso, acreditación de la representación.

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 visado de cada proyecto.

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra, informará sobre la adecuación de la solicitud presentada a lo previsto en el presente Decreto Foral y en el Código Técnico de la Edificación. El plazo para emitir el informe será de dos meses. Si el Departamento no notifica su informe a la entidad local en el plazo señalado, éste se entenderá favorable a efectos de continuar la tramitación.

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

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

1. Las cédulas serán expedidas y renovadas por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 los números 1 y 2 del artículo 9 del presente Decreto Foral y se acompañará del proyecto de ejecución o expediente de legalización debidamente visados.

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 9. del presente Decreto Foral.

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

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 se ha dejado de cumplir alguna de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas.

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

1. Recibida comunicación, denuncia o informe sobre un supuesto de incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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 del Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, que nombrará Instructor y Secretario.

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 del Director General de Ordenación del Territorio y 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 Adicional Única

Compete al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra ejercitar las funciones que pudieran corresponder a la Administración en relación con lo dis-

puesto en el artículo 21 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos , o norma que la sustituya en el futuro.

Disposición Transitoria Única

Hasta la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, las referencias al mismo se entenderán efectuadas a la Normativa Básica de Edificación referida en la Disposición Final segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación .

Disposición Derogatoria Única

A la entrada en vigor del presente Decreto Foral quedan derogados el Decreto Foral 184/1988, de 17 de junio, sobre condiciones de habitabilidad, y las Ordenes Forales 550/1992, de 25 de septiembre, y 282/1993, de 19 de mayo, del Consejero de Bienestar Social, Deporte y Vivienda, reguladoras de las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial y de Viviendas de Precio Tasado.

Disposición Final Primera

Se faculta al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y 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

El presente Decreto Foral tendrá vigencia obligatoria a partir del 1 de marzo de 2005. Antes de dicha fecha y después de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra, los promotores de edificios de viviendas podrán optar entre cumplir íntegramente lo dispuesto en la normativa anterior a este Decreto Foral, o bien acogerse voluntariamente a las condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en este último, igualmente podrán reservar y construir las viviendas protegidas destinadas a familias numerosas a que se refiere el artículo 9 del Anexo III.

ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes ¹

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 sean equiparables a obras de nueva planta en los términos establecidos en el anexo 2.

¹ La redacción de este Anexo corresponde a la establecida por Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero (BON de 30 de enero de 2006).

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 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 protección contra incendios y sobre barreras físicas.

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

Artículo 7. Patios.

1. Los patios a los que abran dormitorios o salas de estar tendrán una superficie mínima de 6 m² y en ellos se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.
2. Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m² y luces rectas de 1,50 m.
3. Se admitirán patios existentes cubiertos cuando, además de cumplir las dimensiones mínimas, cuenten con una superficie de ventilación permanente de superficie no inferior a 2 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.
2. Otras condiciones:
 - a) Impermeabilidad. La construcción del edificio impedirá la entrada de agua o humedad desde el exterior o local húmedo al interior de las viviendas, elementos comunes de circulación, o trasteros.
 - b) Pavimentos. El suelo del interior de la vivienda, así como el de los elementos comunes de circulación, garaje y trasteros, se pavimentará de modo que no genere polvo ni desprenda fragmentos del material que lo constituye. La pendiente máxima en el interior de las viviendas será del 2%.
 - c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza.
 - 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.

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.

c) Dormitorio con una superficie mínima de 8 m², se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado. Si la vivienda cuenta con más dormitorios, tendrán éstos una superficie útil mínima de 6 m². Ningún dormitorio podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio.

d) Aseo 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 aseo 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. Cuando las luces rectas de los huecos con longitud de 2 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 2 m.

2. La sala de estar o un dormitorio se iluminarán y ventilarán necesariamente a través de vía pública o patio de manzana.

3. Se podrán admitir las alcobas existentes cuando el hueco que las comunica con la sala de estar no sea inferior a 1,90 m de altura por 1,30 de anchura y no sea el único dormitorio de la vivienda.

4. 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.

5. Los aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado.

6. En rehabilitaciones 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 ²

² La redacción de este Anexo corresponde a la establecida por Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero (BON de 30 de enero de 2006).

La redacción original era la siguiente:

“CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de habitabilidad contenidas en el anexo I tienen el carácter de básicas o mínimas exigibles a toda vivienda y al edificio en el que se sitúa. El incumplimiento de éstas condiciones determinará la denegación de la Cédula de Habitabilidad o su pérdida anticipada de vigencia, si la vivienda dispusiera de ella.

Las viviendas que dispongan de Cédula de Habitabilidad vigente 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 sean equiparables a obras de nueva planta, en los términos establecidos en el anexo II.

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 los Anexos I y II.

Se considera que una rehabilitación de un edificio es equiparable a obra de nueva planta, a los efectos del presente anexo, cuando la intervención vincula a la totalidad de las viviendas que contiene y su presupuesto de ejecución material, dividido por los m² construidos afectados, supera el 70% del Módulo Ponderado que anualmente se determina para las actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Cuando se solicite licencia para el inicio de obras de rehabilitación y para su posible equiparación a obra nueva, se acumularán los presupuestos de las obras efectuadas en el edificio, cuya finalización se haya producido dentro de los cinco años anteriores a la solicitud.

Se equipará igualmente 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, independientemente del su presupuesto.

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:

1. Acceso rodado hasta el límite de la parcela, salvo que la red viaria consolidada no lo permita.
2. 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.
3. Suministro de energía eléctrica que permita el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias para viviendas.
4. 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.
5. El edificio y las viviendas que contiene contendrán las instalaciones de telecomunicaciones que cumplan con la normativa que les resulte de aplicación.
6. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.
7. Las bajantes de saneamiento serán ventiladas.
8. Cuando existan conductos de ventilación formados por colector general y acometidas individuales, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Un solo colector servirá a un máximo de ocho plantas, las dos últimas con conducto independiente, tendrá una sección mínima de 400 cm² e irá rematado superiormente por aspirador estático o dinámico.
 - b) Los conductos de acometidas servirán a un solo local, tendrán una longitud mínima de dos metros y una sección mínima de 150 cm². En su contacto con el local, estarán protegidos por rejilla y a él no se conectarán impulsores de aire ni campanas extractoras.
 - c) A un mismo colector no podrán acometer conductos de ventilación y salidas de humos o gases.

Artículo 3. Condiciones de seguridad.

1. 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 riesgo alguno para las personas y sin que las deformaciones que se produzcan lesionen los elementos constructivos o instalaciones, impidiéndoles cumplir correctamente su función.
2. Protección contra incendios. El edificio cumplirá las condiciones que, en cuanto a protección contra incendios y evacuación, le sean exigibles por la normativa vigente.
3. Instalaciones. Del mismo modo, las instalaciones del edificio: electricidad, ascensores, pararrayos etc., deberán cumplir las condiciones de uso y seguridad impuestos por su normativa específica.
- 4.

1. Cuando existan desniveles superiores a 60 cm, en espacios de circulación, deberá situarse un elemento de protección, antepecho o barandado con una altura mínima de 90 cm.
2. Cuando se produzcan desniveles superiores a 40 cm en elementos comunes del edificio o locales vinculados a las viviendas, o de 60 cm en el interior de las mismas, deberá situarse protección, antepecho o barandado que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Deberá poder soportar las acciones verticales y horizontales impuestos por la normativa de acciones en la edificación vigente, en cualquier punto del antepecho.
- b) Tendrá en cualquier punto una altura mínima de 95 cm, medidos verticalmente desde el pavimento terminado, e impedirán bajo esa altura el paso de una esfera de 12 cm de diámetro.
- c) Si por debajo de los 95 cm de altura existen huecos que permiten el paso de la esfera indicada y están cerrados por elementos frágiles: vidrio, elementos cerámicos, etc., se garantizará mediante su armado interior u otros sistemas justificados por el proyectista, que su rotura por impacto no supone su desaparición física, pudiendo seguir cumpliendo su cometido hasta su sustitución.

En el caso de escaleras que carezcan de tabicas y el hueco entre peldaños permita la caída con una altura superior a 60 cm, se impedirá igualmente el paso de una esfera de 12 cm de diámetro entre los peldaños.

5. 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, siendo posible la comunicación oral entre ambos.

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

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.

Las viviendas accederán 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 pudiendo hacerlo 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 esos locales.

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.

2. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán las determinaciones del artículo 5 sobre circulaciones.

3. Será obligatoria la instalación de ascensor en 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 (excluida la baja).

En aquellos edificios de nueva planta de vivienda colectiva en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán huecos para su posible instalación posterior, así como los espacios necesarios para sus accesos, maquinaria, etc., con las mismas condiciones que tendría si estuviera realmente instalado.

4. En los edificios en los que resulte obligatoria la instalación de ascensor, las dimensiones interiores de la cabina serán:

1. Si da servicio a 16 o menos viviendas, su fondo será de 1,20 m y su anchura de 1 m.
2. Si da servicio a más de 16 viviendas tendrá un fondo mínimo de 1,40 m y una anchura mínima de 1,10 m, salvo que exista más de un ascensor de 1 x 1,20 m.

El fondo mínimo se aplicará medido perpendicularmente a todas las puertas con las que cuente la cabina.

5. El número de ascensores se determinará de forma que se no se supere la relación de 24 viviendas por ascensor.

6. Cuando existan plantas con uso de garaje o trasteros para las viviendas, los ascensores accederán a ellas con las mismas condiciones de accesibilidad que el resto de las plantas.

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 protección contra incendios y sobre barreras físicas que resulten aplicables en cada caso y contarán en cualquier punto con una altura libre mínima de 1,90 m.

1. El portal contará con una puerta de dimensiones mínimas 0,90 x 2,00 m.

2. Los elementos de circulación horizontal o rampas hasta las viviendas y dependencias vinculadas a ellas, tendrán una anchura mínima de un metro y una altura libre mínima de 2,40 m. En zonas con anchura no mayor de 2,50 m podrá suspenderse del forjado resistente que cumpla con la altura mínima, un falso techo que deje una altura libre de 2,20 m.

Bajo elementos que descuelguen del techo como vigas, conductos, etc. la altura mínima será de 2,10 m siempre que el elemento que reduce la altura no tenga más de 0,80 m de fondo.

Artículo 6. Escaleras de uso común.

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

1. Recorrido.

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

2. Dimensiones.

Anchura mínima en cualquier punto del peldañado o mesetas intermedias: un metro. La mínima altura vertical libre en cualquier punto de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 2,10 m.

Las mesetas a las que no abran puertas tendrán como mínimo la anchura de la escalera. Las mesetas a las que abran viviendas, locales o ascensor tendrán un mínimo de 1,20 m de anchura, debiendo estar el hueco de las puertas al menos a 25 cm del peldaño más próximo.

3. Iluminación y ventilación.

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 m². No podrá la escalera recibir su iluminación a través de terrazas privadas o tendedores.

El sistema de apertura del hueco o su altura serán tales que no se invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

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 éste en todos los casos con una anchura igual a la de la escalera.

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

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² de superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no estuviera en posición central, su superficie mínima será de 1,3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible 0,8 m y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera 1,3 m. En cualquier caso el hueco llegará siempre hasta la planta en la que se sitúa el portal.

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

Artículo 7. Patios.

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 de 2 m de diámetro. Las luces rectas mínimas serán de 2 m.

Cuando al patio sólo abran cocinas podrán tener una superficie mínima de 4 m² y luces rectas de 1,50 m.

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.

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

1. 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. Si en él se puede inscribir un cilindro recto de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad, en caso contrario se considerará patio interior.

2. Patio interior o de parcela.

Es el incluido en una sola parcela o en varias si es mancomunado. Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria para alcanzar las dimensiones mínimas según tabla que más adelante se indica, deberá registrarse la mancomunidad en el Registro de la Propiedad.

- Dimensiones mínimas.

Cilindro inscrito \varnothing 3 m y 0,25 H.

Superficie 12 m² y H²/10.

Luces rectas 3 m.

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

La altura H. del patio se contará desde la cota del pavimento de la primera planta que se ilumina a través del mismo, hasta la coronación del edificio. La coronación se contará en el punto más alto del cierre, antepecho o elemento de cubierta, situado en el perímetro del patio y perteneciente al edificio situado en la misma parcela que el patio. Si la altura no fuera 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.

Los patios de una sola planta de viviendas unifamiliares, deberán cumplir las condiciones básicas del anexo I.

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

3. 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:

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

Artículo 8. Garajes.

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.

1. Condiciones generales.

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

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 cumplirán las condiciones de este artículo, al menos en la zona de las plazas vinculadas funcionalmente a las viviendas y en sus accesos.

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

La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,10 m, incluida puerta de acceso.

2. Accesos.

Todo garaje para cuyo acceso cuente con una rampa descendente que salve un desnivel superior a un metro, dispondrá de un zaguán con pendiente máxima del 6% y 5 m de fondo mínimo antes de comenzar la rampa, sin incluir acera ni calzada de uso público. La anchura mínima del zaguán será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m.

Los garajes con cien o más plazas contarán con acceso y salida de vehículos diferenciados o rampa y acceso dobles. En el caso de la rampa doble su anchura mínima será de 5,40 m.

Las rampas de acceso tendrán en sus tramos rectos una anchura mínima de 3 m, 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. Si la rampa es de doble dirección y no es posible la percepción visual entre sus dos extremos, o tiene más de 30 m, se instalará un dispositivo que indique la dirección prioritaria en cada momento.

Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato elevacoches como acceso, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad que les sean exigibles y, en el caso de ser el único acceso de vehículos, se disponga de un aparato por cada 20 plazas o fracción y, si el garaje cuenta con seis o más plazas, el zaguán de acceso tenga un mínimo de 5 m de anchura por 10 m de fondo.

3. Circulación.

La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m en cualquiera de sus puntos. Si al pasillo dieran 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 del pasillo deberá existir en todo el frente de la plaza, medida perpendicularmente al eje del pasillo.

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.

Los pasillos de circulación de personas tendrán una anchura mínima de un metro y no invadirán la superficie destinada a las plazas de aparcamiento. Solo se podrá acceder a través de una plaza de aparcamiento a 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.

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 4,7 m, con acceso frontal y 2,2 x 5 m en aparcamientos en línea.

Si la plaza estuviera limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán 2,8 x 4,7 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.

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

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.

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.

En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, se vincularán a esas viviendas plazas de garaje con unas dimensiones mínimas de 3,20 de frente por 4,70 de fondo o las que disponga la normativa sobre barreras físicas si fueran mayores. Si la plaza tuviera un lateral completo libre de obstáculos lindando con pasillo de circulación, la plaza podrá tener una anchura de 2,30 m.

Artículo 9. Trasteros.

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

Se definen como trasteros, a los efectos del presente Anexo, solamente aquellos locales vinculados registralmente a la vivienda, destinados exclusivamente al almacenamiento de enseres de la propia vivienda.

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 70 cm de anchura por 200 cm de altura.

Los trasteros estarán dotados de sistema de ventilación que garantice una renovación mínima de 0,5 volúmenes/hora.

Artículo 10. Otras condiciones.

1. No podrán considerarse habitables, viviendas situadas en planta sótano.
2. 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.
3. Pavimentos. El suelo del interior de la vivienda, así como el de los elementos comunes de circulación, garaje y trasteros, se encontrará pavimentado de forma que no genere polvo ni se desprendan fragmentos del material que lo constituye. Su pendiente máxima será del 2%, salvo en rampas de los elementos de circulación.
4. 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 que delimitan locales húmedos tendrán revestimiento impermeable de fácil limpieza.
5. Iluminación artificial. Todos los elementos comunes de circulación que comuniquen el exterior, viviendas, garajes, trasteros etc. dispondrán de iluminación artificial suficiente para permitir la circulación fluida, aun desconociendo la configuración del edificio.

Al margen de las condiciones exigibles para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, reglamentos de baja tensión, telecomunicaciones, etc., la calidad de los materiales y la ejecución de edificios de viviendas, garantizará, además de las condiciones básicas descritas en el anexo I, las siguientes condiciones mínimas:

6. Viviendas en planta baja. Si un dormitorio, cocina, comedor o sala de estar, se sitúen en planta baja, deberá existir forjado con una separación del terreno de 0,5 m, formando una cámara ventilada. Se podrán admitir otras soluciones cuando se justifique en proyecto que las medidas adoptadas consiguen el eficaz aislamiento de humedades procedentes del terreno.
7. La pendiente máxima del pavimento en el interior de la vivienda será de 0,5%.
8. Los patios de parcela serán accesibles para su limpieza, excepto si, siendo de uso privativo de alguna vivienda, tienen acceso desde ésta. En cualquier caso contarán con desagüe sifónico para la evacuación de aguas pluviales.

CAPÍTULO III

Condiciones de las viviendas

Artículo 11. Programa y 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:
 - Cocina. Si es independiente será de, al menos, 5 m² de superficie útil. Se podrá inscribir en su interior un rectángulo de 1,80 x 1,20 m.
 - Sala de estar. 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.
 - Dormitorio con una superficie mínima de 8 m², se podrá inscribir un cuadrado de 2 m de lado y no podrá servir de paso obligado a otra dependencia, salvo baño o vestidor vinculados al propio dormitorio. Si la vivienda cuenta con más dormitorios, tendrán éstos una superficie útil mínima de 6 m².
 - Aseo con superficie no menor de 1,7 m², provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina. El aseo 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.
- Toda vivienda tendrá una superficie útil total mínima de 30 m² y 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.

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.

Artículo 12. Altura mínima.

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 1,9 m, siempre que la altura media del local supere los 2,1 m.

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

La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2.40 m. En los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, se admitirán falsos techos suspendidos que dejen una altura libre de 2,20 m.

En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.

En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 2,20 m de altura libre, no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada para inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.

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

La altura libre mínima en escaleras interiores será la que el artículo 6 dispone para escaleras de uso común.

Artículo 13. Sala de estar.

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

Núm. dormitorios Superficie m² Rectángulo m

1 ó 2 dormitorios 12 2.7 x 3.5

más de 2 dormitorios +2 m²/dormitorio 3 x 4

Si la sala de estar y la cocina están integradas en un sólo espacio, a las superficies indicadas en el cuadro se les sumarán 4 m², manteniéndose el mismo rectángulo mínimo en la zona de sala de estar. Para que se considere que la sala de estar y la cocina forman un mismo espacio no serán independizables y la comunicación entre ambas deberá tener una superficie mínima de 3,50 m² no interferida por obra alguna, amueblamiento fijo o puerta.

Artículo 14. Cocina.

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

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

La cocina independiente no servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto despensa, oficina, o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio o aseo.

Artículo 15. Dormitorios.

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.

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

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 secundarios y como tal se considerará a todos los efectos. Se excluyen, además de aseos y cocina, los oficinas o despensas con acceso exclusivo desde la cocina.

Artículo 16. Baño, aseo y cuarto inodoro.

El baño tendrá una superficie mínima de 2,50 m² y contendrá al menos ducha, inodoro y lavabo. Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por bañera de 1,40 x 0,70 m.

El aseo tendrá una superficie mínima de 1,70 m² y estará equipado al menos con ducha o bañera, inodoro y lavabo.

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

- 1 dormitorio: 1 baño.

- 2 ó 3 dormitorios: 1 baño acceso común.

- 4 o más dormitorio: 1 baño + 1 aseo.

Al menos en un baño de la vivienda se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé.

Cuando exista más de un dormitorio, un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios contaran con baño de uso privativo, será suficiente con un cuarto inodoro desde elemento común.

En baños o aseos en los que se sitúen aparatos sanitarios a uno sólo de sus lados, 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.

Lavabo, inodoro y bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.

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.

En baños, aseos o cuartos inodoros con techo inclinado, 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 2,20 m.

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

Artículo 17. Tendaderos.

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 entre sí o de cualquier otro elemento un mínimo de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior, no será necesaria la protección de vistas.

1. Tendaderos abiertos. Las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías etc. que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.

2. Tendaderos cerrados. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica etc. para cierres con el exterior.

La superficie mínima del tendadero cerrado será de 2,4 m² podrán instalarse las cuerdas con las condiciones anteriormente 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.

Artículo 18. Espacios de circulación.

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

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 70 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. Escaleras interiores de la vivienda. Tendrán una anchura mínima de 90 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm. Estas condiciones no serán aplicables a las que sirvan de acceso a espacios no habitables, altillos, etc.

Los peldaños compensados deberán tener un huella mínima de 27 cm medidos a 45 cm del borde interior del peldaño.

Artículo 19. Iluminación y ventilación.

1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio. 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.

La sala de estar o un dormitorio se iluminarán y ventilarán necesariamente a través de vía pública o patio de manzana.

2. Se podrán admitir las alcobas existentes cuando el hueco que las comunica con la sala de estar no es inferior a 1,90 m de altura por 1,30 de anchura y no sea el único dormitorio de la vivienda.

3. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no menor de 0,8 m² ni del 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 aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado.

5. En rehabilitaciones que no afecten a la totalidad de las plantas excepto la baja, no será exigible la ventilación por tiro forzado hasta cubierta en cocinas.

6. Iluminación. La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de espacio libre exterior o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrir asimismo a patio de parcela. En todos los casos, las luces rectas mínimas definidas en el artículo 7, serán de 3 m.

Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación serán de 1 m² y el 10% de la superficie útil en planta de los primeros 30 m² de cada habitación. Si los huecos abren a espacio cubierto o mirador, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador, será al menos el 10% de la superficie útil del mismo, más la de las habitaciones que a él abren.

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.

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

En obras de rehabilitación en las que se mantenga la fachada por imposición administrativa, bastará con cumplir las condiciones mínimas indicadas en el punto 19.3 del anexo I.

De la superficie de iluminación de cada habitación, un hueco practicable que deje, una vez abierto, una superficie de al menos 80 x 100 cm libres, estará incluido en la banda comprendida entre los 95 cm y los 180 cm de altura sobre el pavimento.

7. Ventilación directa. 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.

8. Ventilación por tiro forzado. La cocina y los baños, aseos o cuartos inodoros, dispondrán de un conducto de ventilación por tiro forzado permanente hasta cubierta, independiente de los que se precisen para otros fines como campanas extractoras, calderas etc. Los conductos estarán rematados en cubierta por pieza aspiradora estática o dinámica. También dispondrán de dicho conducto las despensas sin ventilación directa. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, con un diámetro mínimo de 10 cm.

Las puertas de los aseos dispondrán de rejilla o hueco inferior de, al menos, 70 cm².

Cuando la cocina y la sala de estar formen un mismo espacio, será necesario que, además de la ventilación permanente, se disponga de una ventilación mecánica hasta cubierta, con una capacidad de aspiración mínima de 300 metros cúbicos por hora.

Artículo 20. Instalaciones mínimas de las viviendas.

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.

Las redes de agua fría y caliente en cocina y aseos contarán con una presión comprendida entre 1 y 4,5 kg/cm² y la velocidad del agua no superará 1,5 m/s. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °C o acumulado de 75 litros. Cada dependencia que cuente con instalación de fontanería dispondrá de las correspondientes llaves de corte.

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.

Red eléctrica empotrada y toma de tierra según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable, etc., se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.

Todos los huecos exteriores que se cierren con vidrio, dispondrán de persiana o contraventana exterior que permita el oscurecimiento de la habitación y la protección de la radiación solar directa. Podrán admitirse sistemas de oscurecimiento interiores cuando existan otros elementos exteriores que garanticen la protección de la radiación solar.

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. Superficies de las viviendas y anejos.

Las superficies útiles y construidas de las viviendas o de sus habitaciones, se medirán según los criterios que más adelante se establecen y las cifras resultantes serán las que figurarán en todo documento que haga referencia a ellas, así como en la publicidad para su venta o alquiler.

1. 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) Las superficies exteriores de uso privativo como terrazas, balcones, etc., computándose el 100% de la parte que, estando cubierta, se limita en sus dos laterales por paredes y el 50% de la superficie restante. Los miradores cerrados sumarán el 100% de su superficie.

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, siempre que 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Superficie útil de una plaza de garaje será la parte de la construida que resulte de la suma de la superficie delimitada para la propia plaza y el resultado de dividir la superficie útil de los espacios generales interiores de circulación de vehículos y personas y los de las salidas de emergencia que accedan directamente al exterior, por el número de plazas.

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 considerará que la rehabilitación de un edificio es equiparable a obra de nueva planta, a los efectos previstos en el presente anexo, cuando la intervención vincule a la totalidad de las viviendas que contiene y su presupuesto de ejecución material, dividido por los m² construidos afectados, supere el 70% del módulo ponderado que anualmente se determina para las actuaciones protegibles en materia de vivienda.
3. Cuando se solicite licencia para el inicio de obras de rehabilitación y a efectos de su posible equiparación a obra nueva, se acumularán los presupuestos de las obras efectuadas en el edificio cuya finalización se haya producido dentro de los cinco años anteriores a la solicitud.
4. Asimismo, 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.
5. En rehabilitaciones parciales de edificios o viviendas serán exigibles las condiciones del presente anexo que resulten compatibles con la naturaleza de la intervención.
6. En ampliaciones serán exigibles las condiciones del presente anexo en la zona ampliada. La ampliación no podrá deteriorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes o de sus elementos comunes.

CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 2. *Servicios e instalaciones.*

1. El edificio y las viviendas que contiene dispondrán de las instalaciones de telecomunicaciones que requiera la normativa que les resulte de aplicación.
2. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.
3. Las bajantes de saneamiento serán ventiladas.
4. Los conductos de ventilación formados por colector general y acometidas individuales deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Un solo colector servirá a un máximo de ocho plantas. Las dos últimas deberán tener conducto independiente. El colector tendrá una sección mínima de 400 cm² e irá rematado en su parte superior por aspirador estático o dinámico.
 - b) Los conductos de acometidas servirán a un solo local, tendrán una longitud mínima de dos metros y una sección mínima de 150 cm².
En su zona de contacto con el local estarán protegidos por rejilla. No se le conectarán impulsores de aire ni campanas extractoras.
 - c) A un mismo colector no podrán conectarse conductos de ventilación y salidas de humos o gases.

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

1. Cuando se produzcan desniveles superiores a 40 cm en elementos comunes del edificio o locales vinculados a las viviendas, o de 60 cm en el interior de las mismas, deberá colocarse una protección, antepecho o barandado que cumpla las siguientes condiciones:
 - a) Deberá poder soportar las acciones verticales y horizontales impuestas por la normativa de acciones en la edificación vigente en cualquier punto del antepecho.

- b) Tendrá en cualquier punto una altura mínima de 95 cm, medida verticalmente desde el pavimento terminado, impidiendo bajo esa altura el paso de una esfera de 12 cm de diámetro.
- c) Cuando por debajo de los 95 cm de altura, existan huecos que permitan el paso de la esfera indicada y estén cerrados por elementos frágiles, como vidrio o elementos cerámicos, se garantizará, mediante su armado interior u otros sistemas justificados por el proyectista, que su rotura por impacto no suponga su desaparición física y no impida que siga cumpliendo su cometido hasta su sustitución.
2. En las escaleras que carezcan de tabicas, cuando el hueco entre peldaños permita la caída con una altura superior a 60 cm, se impedirá igualmente el paso de una esfera de 12 cm de diámetro entre los peldaños.
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.

Artículo 4. Accesos.

1. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán las determinaciones del artículo 5 sobre circulaciones.
2. Será obligatoria la instalación de ascensor para cada núcleo de comunicaciones verticales en los edificios de vivienda colectiva que cuenten con alguna vivienda cuyo acceso se sitúe en la planta tercera del edificio, sin contar la baja.
3. En aquellos edificios de nueva planta de vivienda colectiva en los que no resulte obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrán huecos 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.
4. Las obras de rehabilitación que resulten equiparables a obras de nueva planta en las que resultara exigible la instalación de ascensor o de hueco para el mismo, cuando el edificio cuente con un número de plantas inferior a baja más seis, quedarán eximidas de la precitada exigencia si fuera imposible la instalación del ascensor.
5. En intervenciones que consistan en la división de una vivienda existente para formar otras de menor superficie se podrá no exigir la colocación del ascensor o, en su caso, el hueco para prever su futura instalación, si concurren simultáneamente las dos siguientes circunstancias:
- a) Que no se incremente la superficie destinada a vivienda.
 - b) Que la colocación del ascensor no resulte posible sin la cesión de superficie necesaria para su instalación por parte de otros propietarios de otras fincas del mismo edificio que no sean los de las viviendas cuya división se pretende.
6. En los edificios en los que resulte obligatoria la instalación de ascensor, las dimensiones interiores de la cabina serán:
- a) Si da servicio a 16 o menos viviendas, su fondo será de 1,20 m y su anchura de 1 m.
 - b) Si da servicio a más de 16 viviendas tendrá un fondo mínimo de 1,40 m y una anchura mínima de 1,10 m, salvo que exista más de un ascensor de 1 x 1,20 m.
- El fondo mínimo se aplicará medido perpendicularmente a todas las puertas con las que cuente la cabina.
7. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 24 viviendas por ascensor.
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.

Artículo 5. Circulaciones interiores.

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 a ellas tendrán una anchura mínima de un metro y una altura libre mínima de 2,40 metros. En zonas con anchura no mayor de 2,50 metros podrá suspenderse un falso techo que deje una altura libre de 2,20 metros, del forjado resistente que cumpla con la altura mínima. Bajo los elementos que cuelguen del techo como vigas, conductos y otras instalaciones, la altura mínima será de 2,10 metros, siempre que el elemento que reduce dicha no tenga más de 0,80 m de fondo.

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. Cuando las escaleras no accedan a sótanos de garaje, salida de emergencia de éstos accederán directamente al exterior.

2. Dimensiones.

a) Anchura mínima en cualquier punto del peldaño o mesetas intermedias: un metro. La mínima altura vertical libre en cualquier de la escalera y de los rellanos hasta una distancia igual a la anchura de la escalera, será de 2,10 m.

b) Las mesetas a las que no abran puertas tendrán como mínimo la anchura de la escalera. Las mesetas a las que abran viviendas, locales o ascensor tendrán un mínimo de 1,20 m de anchura, debiendo estar el hueco de las puertas al menos a 25 cm del peldaño más próximo.

3. Iluminación y ventilación.

1. Las escaleras contarán con iluminación y ventilación directas por apertura a espacio exterior que cumpla al menos las condiciones de patio de fachada, o a patio interior. Dicha apertura tendrá una superficie mínima de 1 m² en cada planta y rosca completa de escalera, y contará con una superficie practicable para ventilación de 0,3 escalera no podrá recibir su iluminación a través de terrazas privadas, tendederos o terrazas comunes cubiertas.

2. El sistema de apertura del hueco o su altura evitarán invada el recorrido de evacuación en una altura mínima de dos metros, imposibilitando golpes en situaciones de visibilidad reducida.

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

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

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 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.

b) 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.

5. Cuando el distribuidor de planta que dé acceso a las viviendas no cuente con iluminación y ventilación propias y esté independizado de la escalera, deberá contar con un conducto de ventilación hasta cubierta en las mismas condiciones que las exigidas para cocinas baños.

Artículo 7. Patios.

Los patios a los que abran salas de estar, cocinas, dormitorios 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. planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro de 12 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de espacio exterior, en lo relativo a cuestiones de habitabilidad, en caso contrario se considerará patio interior.

b) Patio interior o de parcela.

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

Si la adición de dimensiones en los mancomunados es necesaria alcanzar las dimensiones mínimas según tabla que más adelante indica, deberá registrarse en el Registro de la Propiedad haciendo constar su carácter mancomunado.

Dimensiones mínimas:

Cilindro inscrito: \varnothing 3 m y 0,25 H.

Superficie: 12 m² y H²/10.

Luces rectas: 3 m.

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

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

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

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

c) Patio exterior o de fachada.

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

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

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

1. Condiciones generales.

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

2. 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.

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

4. La altura mínima libre de cualquier obstáculo, medida en cualquier punto de plaza de aparcamiento, rampa o elemento de circulación de vehículos o personas, será de 2,10 m, incluyendo el espacio ocupado por la puerta de acceso.

2. Accesos.

1. Todo garaje para cuyo acceso cuente con una rampa descendente que salve un desnivel superior a un metro, dispondrá de un zaguán con pendiente máxima del 6% y 5 m de fondo mínimo antes de comenzar la rampa, sin incluir acera ni calzada de uso público. La anchura mínima del zaguán será de 3,5 m y la de la puerta será 3 m en cualquier caso. En viviendas unifamiliares el fondo del zaguán se podrá reducir a 2,5 m, su anchura a 3 m y la anchura de la puerta a 2,5 m, salvo que el garaje sea común a varias viviendas.

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

3. Las rampas de acceso tendrán una anchura mínima de 3 m en sus tramos rectos, con una pendiente máxima del 20%. En los tramos curvos con radio de curvatura inferior a 20 m, la anchura mínima será de 3,5 m y la pendiente máxima del 15%, medidos ambos en el eje de cada dirección. El radio mínimo de curvatura en el eje será de 6 m.

4. Si la rampa es de doble sentido y no es posible la percepción visual entre sus dos extremos, o tiene más de 30 m, se instalará un dispositivo que indique el sentido prioritario en cada momento.

5. Los garajes podrán disponer de ascensor para vehículos o de aparato elevacoches como acceso, siempre que cumplan las condiciones técnicas y de seguridad que les sean exigibles y, en el caso de ser el único acceso de vehículos, que dispongan de un aparato por cada 20 plazas o fracción. Si el garaje cuenta con seis o más plazas, el zaguán de acceso deberá tener mínimo de 5 m de anchura por 10 m de fondo.

3. Circulación.

1. La anchura mínima libre de obstáculos en pasillos de circulación de vehículos será de 3,5 m. Si al pasillo dan plazas de aparcamiento con un ángulo superior a 45°, la anchura mínima será de 4,5 m. Ningún elemento constructivo, como pilar o cualesquiera otros, disminuirá la anchura exigible al pasillo.

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

2. En todos los cambios de dirección o giros deberá poder inscribirse un carril de 3 m de anchura, con un radio mínimo de giro en su eje central de 5 m.

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

4. Dimensiones de las plazas y acceso.

1. Cada plaza de aparcamiento estará constituida por una superficie plana con una pendiente máxima del 6% y unas dimensiones libres mínimas de 2,3 x 4,7 m, con acceso frontal y 2,2 x 5 m en aparcamientos en línea.

2. Si la plaza está limitada lateralmente por pared, salvo en el caso de aparcamientos en línea, sus dimensiones mínimas serán de 2,8 x 4,7 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.

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

4. El acceso a las plazas de aparcamiento desde los recorridos de circulación, excepto en aparcamientos en línea, quedará garantizado por la inexistencia de obstáculos en el espacio delimitado por la prolongación recta de los límites laterales de la plaza, hasta el pasillo de circulación, con un recorrido máximo de 5 m. Si se superan los 5 m, el acceso deberá reunir las condiciones de pasillo de circulación.

5. En los planos de proyecto deberán figurar representadas, acotadas y numeradas la totalidad de las plazas de garaje, así como las rampas y pasillos de circulación, justificándose, en su caso, el cumplimiento de los radios mínimos de giro.

6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones mínimas de 3,20 de frente por 4,70 de fondo. Si la plaza tiene un lateral completo libre de obstáculos lindando con pasillo de circulación, la plaza podrá tener una anchura de 2,30 m.

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.

3. Los trasteros estarán dotados de sistema de ventilación que garantice una renovación mínima de 0,5 volúmenes/hora.

Artículo 10. Otras condiciones.

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

a) Viviendas en planta baja. Si un dormitorio, cocina, comedor o sala de estar, se sitúa en planta baja, deberá existir forjado con una separación del terreno de 0,5 m, formando una cámara ventilada. Se podrán admitir otras soluciones cuando se justifique en proyecto que las medidas adoptadas consiguen el eficaz aislamiento de humedades procedentes del terreno.

b) La pendiente máxima del pavimento en el interior de la vivienda será de 0,5%.

c) Los patios de parcela serán accesibles para su limpieza, excepto si siendo de uso privativo de alguna vivienda tienen acceso desde ésta. En cualquier caso contarán con desagüe sifónico para la evacuación de aguas pluviales.

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. Programa y superficies.

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil total mínima de 30 m² y contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.

2. La vivienda no servirá de paso obligado a ningún otro uso o local, de forma que toda habitación a la que se acceda únicamente desde el interior de la vivienda formará parte de la misma a todos los efectos.

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2.40 m. En los elementos de distribución, aseos, cocinas y tendederos cubiertos, se admitirán falsos techos suspendidos que dejen una altura libre de 2,20 m.
2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.
3. En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 2,20 m de altura libre no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.
4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.
5. La altura libre mínima en escaleras interiores será la que el artículo 6 dispone para escaleras de uso común.

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.

N.º dormit.	Superficie m ²	Rectángulo m.
1 o 2 D ^º	12	2,7 x 3,5
más de 2 D ^º	+2 m ² /D ^º	3 x 4

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 4 m², manteniéndose el mismo rectángulo mínimo en la zona de sala de estar.

3. Para que se considere que la sala de estar y la cocina forman un mismo espacio no 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 m² no interferida por ninguna obra, elemento fijo o puerta.

Artículo 14. Cocina.

1. La cocina tendrá una superficie mínima de 5 m² en viviendas de un sólo dormitorio y de 7 m² en el resto de los casos. Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x 1,60 m o un cuadrado de 2,20 m de lado.
2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar.
3. La cocina independiente no servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto despensa, oficio, o tendedero, ni dará acceso directo a dormitorio 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 tendrán una superficie mínima de 8 m² y en ellos se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 m de lado o un rectángulo de 4 x 2 m.

2. Ningún dormitorio servirá de paso a otra habitación independiente, excepto baños o vestidores vinculados al propio dormitorio.
3. 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 secundarios 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. En casos de rehabilitación, los dormitorios que sólo se vean afectados por la misma en lo relativo a los acabados únicamente deberán cumplir lo dispuesto en el anexo I.

Artículo 16. Baño, aseo y cuarto inodoro.

1. El baño tendrá una superficie mínima de 2,50 m² y contendrá, al menos, ducha, inodoro y lavabo. Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m.
2. El aseo tendrá una superficie mínima de 1,70 m² y estará equipado, al menos, con ducha o bañera, inodoro y lavabo.
3. El equipamiento mínimo, según el número de dormitorios de la vivienda, será:
Hasta 3 dormitorios: 1 Baño.
4 o más dormitorios: 1 Baño + 1 Aseo.
4. Al menos en un baño de la vivienda se podrá inscribir un cilindro de 120 cm de diámetro y 70 cm de altura sin más reformas que la eliminación del bidé y el cambio del giro de la puerta.
5. Un baño o un aseo será accesible desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un cuarto inodoro con acceso desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a anteaseo, espacio de circulación, o dormitorio.
6. En baños o aseos en los que no se sitúen aparatos enfrentados, la separación mínima entre paramentos será de 1,20 m. Si se sitúan aparatos enfrentados, se aumentará la separación mínima a 1,60 m.
En todos los casos la anchura mínima en donde se sitúen aparatos será de 0,90 m.
7. El lavabo, el inodoro y el bidé dispondrán de una anchura mínima libre, no solapable con la de otro aparato, de 60 cm.
8. El cuarto inodoro podrá contar como mínimo de inodoro y lavabo, y tendrá una superficie mínima de 1,50 m² con una anchura no inferior a 0,9 m.
9. En baños, aseos o cuartos inodoros 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 2 m.
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.

Artículo 17. Tendaderos.

1. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.
2. En el caso de tendaderos abiertos las zonas en las que se sitúan las cuerdas, así como los elementos, celosías y otros que las protejan de las vistas, no interferirán las luces rectas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima de la vivienda.
3. Si el tendero es cerrado, estará separado de la vivienda por cierre y huecos con las características exigidas por la normativa térmica, acústica o sectorial para cierres con el exterior.

4. La superficie mínima del tendedero 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.
5. A los tendederos cerrados no podrá abrir ningún hueco que resulte necesario para la iluminación o ventilación de la vivienda.
6. Tendederos 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.
7. Los patios tendedero 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 90 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm. Estas condiciones no serán aplicables a las que sirvan de acceso a espacios no habitables, como altillos y otros.
5. Los peldaños compensados deberán tener un huella mínima de 27 cm, medidos a 45 cm del borde interior del peldaño.

Artículo 19. Iluminación y ventilación.

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

En todos los casos, las luces rectas mínimas, definidas en el artículo 7, serán 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. Si los huecos abren a espacio cubierto o mirador, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador 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.
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.
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 y los baños, aseos o cuartos inodoros dispondrán de un conducto de ventilación por tiro forzado permanente hasta cubierta, independiente de los que se precisen para otros fines, como campanas extractoras, calderas o cualesquiera otros. Los conductos estarán rematados en cubierta por pieza aspiradora estática o dinámica. También dispondrán de dicho conducto las despensas sin ventilación directa. Las cocinas dispondrán, además, de conducto independiente hasta cubierta para la conexión de una campana extractora, con un diámetro mínimo de 10 cm.
11. Las puertas de los aseos dispondrán de rejilla o hueco inferior de, al menos, 70 cm².
12. Cuando la cocina y la sala de estar formen un mismo espacio, será necesario que, además de la ventilación permanente, se disponga de una ventilación mecánica hasta cubierta, con una capacidad de aspiración mínima de 300 metros cúbicos por hora.

Artículo 20. *Instalaciones mínimas de las viviendas.*

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 y aseos contarán con una presión comprendida entre 1 y 4,5 kg/cm² y la velocidad del agua no superará 1,5 m/s. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °.C o acumulado de 75 litros.
3. Cada dependencia que cuente con instalación de fontanería dispondrá de las correspondientes llaves de corte.
4. 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.
5. 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.
6. Todos los huecos exteriores que se cierren con vidrio dispondrán de persiana o contraventana exterior que permita el oscurecimiento de la habitación y la protección de la radiación solar directa. Podrán admitirse sistemas de oscurecimiento interiores cuando existan otros elementos exteriores que garanticen la protección de la radiación solar.
7. 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 tendederos cerrados sumarán el 100% de su superficie.

A estos efectos, no computarán como superficie construida de la vivienda aquellas terrazas formadas por la cubierta plana de otro elemento, aunque su uso sea privativo de la vivienda, cuando

el edificio esté constituido en régimen de división horizontal de la propiedad y esa cubierta esté incluida entre los elementos comunes del edificio.

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

La superficie de tendaderos 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.

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.

ANEXO III: Normas particulares de viviendas protegidas ³

CAPÍTULO I: Condiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes disposiciones tienen por objeto regular las condiciones particulares que deberán cumplir los edificios y viviendas de protección oficial, así como las incluidas en cualquier otro supuesto de actuación protegible del Gobierno de Navarra en materia de vivienda.

Artículo 2. Condiciones de habitabilidad.

Se cumplirán las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo II del presente Decreto Foral y las disposiciones que reglamentariamente las desarrollen o modifiquen.

Artículo 3. Condiciones urbanísticas.

Los proyectos acogidos a protección pública del Gobierno de Navarra cumplirán las determinaciones contenidas en la legislación urbanística y en el planeamiento local.

A tal efecto, la memoria del proyecto contendrá un apartado de justificación del cumplimiento de la normativa urbanística que precisará:

- 1. Planeamiento municipal y de desarrollo considerados en la redacción del proyecto.*
- 2. Determinaciones de dicho planeamiento que afectan al solar sobre el que se actúa. Estas determinaciones se referirán al menos a parcelación, uso del suelo, ocupación, alineaciones y rasantes, altura y volumen permitidos.*

³ Este Anexo fue suprimido por Decreto Foral 5/2006, de 16 de enero (BON de 30 de enero de 2006).

3. *Justificación expresa del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el párrafo anterior.*

4. *Descripción del modo en que se efectuará la urbanización, añadiéndose al coste de la urbanización interior, el coste de la parte de las obras de urbanización exterior que corresponda ejecutar al promotor, aunque diferenciando sus presupuestos.*

Se incluirá el proyecto de la urbanización que corresponda ejecutar al promotor del expediente. Este proyecto contendrá su correspondiente presupuesto desglosado, al que se sumará, en su caso, la repercusión de los costes de urbanización no incluidos en el proyecto: expropiaciones, indemnizaciones, etc. y que deban ser sufragados por el promotor.

Artículo 4. Aptitud de los terrenos.

1. Cumplimiento de normativa.

Serán aptos para la edificación de viviendas protegidas los terrenos en los que resulte posible cumplir simultáneamente todas las condiciones que sean exigibles: normas de habitabilidad y de viviendas protegidas, normativa urbanística, de patrimonio histórico, Código Técnico de la Edificación, Reglamento de actividades clasificadas, etc.

2. Cargas.

Los terrenos destinados a la promoción de viviendas protegidas estarán libres de cargas que impidan la construcción de las viviendas cumpliendo todas las condiciones exigibles.

Podrán constar en el trámite de Calificación Provisional, las de urbanización indicadas en el artículo tercero, siendo imprescindible su cancelación previamente a su Calificación Definitiva y de tal manera que no se transmitan a las fincas resultantes de la división horizontal.

Podrán autorizarse cargas que no impidan el desarrollo de la promoción, ni la adjudicación de las viviendas, ni resulte onerosa para los usuarios de las viviendas, exigiéndose en este caso que tal condición figure en los contratos de compraventa, adjudicación o arrendamiento.

3. Valor de los terrenos urbanizados.

La repercusión del suelo urbanizado no excederá un porcentaje del precio máximo de venta de la promoción, tomando como tal el que resultaría si todos los locales fueran vinculados. El porcentaje máximo será del 17.50% para las V.P.O. y del 20% en el resto de viviendas protegidas.

En este valor de repercusión estarán incluido todos los costes de la urbanización exterior, así como los de adquisición del solar, cargas resultantes de la reparcelación, indemnizaciones, levantamiento de servidumbres, etc.

La justificación del valor de los terrenos y la urbanización, se realizará aportando título de propiedad de los terrenos que vayan a quedar vinculados a la promoción, de forma que, si fuera resultado de una segregación o agrupación de fincas, conste expresamente el valor que corresponde a aquellos, así como, en su caso, la parte de las cargas de la finca origen que se trasladan efectivamente a la finca segregada o agrupada.

Si la escritura de adquisición de suelo tuviera una antigüedad superior a cinco años, se actualizará su valor aplicándoles los incrementos del Índice de Precios al Consumo oficiales, siempre que no se hubieran producido circunstancias, como modificación de aprovechamiento urbanístico o cualquier otra que produzca una alteración sustancial de su valor independiente del I.P.C.

Si no se pudiera aportar escritura valorada, o si el precio que figurase en ella, por ser muy anterior a la fecha de tramitación, tratarse de una donación etc. no resultase aceptable para el Servicio de Vivienda, se adoptará la valoración efectuada según la normativa urbanística, fiscal o catastral.

4. Terrenos afectados por bienes de interés cultural.

Si el terreno estuviera incluido dentro del entorno de protección de un bien de interés cultural expresamente delimitado, o si, no estando delimitado dicho entorno, la proximidad a un bien de interés cultural declarado exigiera la autorización del Departamento de Educación y Cultura, se aportará

ésta a la documentación a tramitar ya que sin ella no será el terreno considerado apto para construir viviendas protegidas.

Artículo 5. Presupuesto protegible.

1. Presupuesto de ejecución material.

Se incluirán en este presupuesto todos los costes previstos en las obras teniendo en cuenta los precios de mercado de materiales, mano de obra, medios auxiliares y gastos generales, independientemente de que alguno de ellos pueda obtenerse por donación, prestación desinteresada o autoconstrucción.

El presupuesto de ejecución material no podrá ser inferior al 50% del precio máximo de venta de la promoción, tomando como tal el que resultaría si todos los locales fueran vinculados.

Si las obras comprenden las de urbanización, se elaborarán dos presupuestos independientes para edificación y urbanización.

2. Presupuesto general o de contrata.

A los efectos de la tramitación como expediente de viviendas protegidas, se considerará como presupuesto general la adición al presupuesto de ejecución material, de un 8,5% de beneficio industrial, independientemente de que pudieran obtenerse contratos con márgenes superiores o inferiores, o incluso nulos en el caso de la autoconstrucción.

3. Presupuesto protegible.

Será el resultado de sumar al presupuesto general de edificación, el valor del solar y el de urbanización, en los términos del artículo 4.3.

El presupuesto protegible no podrá superar el precio máximo de venta de la promoción, tomando como tal el que resultaría si todos los locales fueran vinculados.

CAPÍTULO II: Condiciones del edificio

Artículo 6. Locales no vinculados

La suma de las superficies útiles de los locales no vinculados a las viviendas, incluidas plazas de garaje no vinculadas, no podrá exceder del 40% de la superficie útil total de la promoción.

Por superficie útil de los locales no vinculados, se tomará la superficie útil real, si fuera conocida por desarrollarse su proyecto dentro del de edificación general. Si no fuera conocida quedando como locales disponibles, se adoptará como superficie útil el 85% de la construida correspondiente.

Artículo 7. Locales vinculados

Ninguno de los locales vinculados a la vivienda podrá contar con huecos de iluminación por debajo de 1,8 m sobre el pavimento terminado. La superficie total de iluminación de cada local no podrá superar el 5% de su superficie útil.

El diseño de los edificios excluirá la posibilidad física de anexión de espacios adyacentes a las viviendas.

A cada vivienda de protección oficial sólo se podrá vincular una plaza de garaje, dos en el resto de actuaciones protegibles. Asimismo y en todos los casos sólo se podrá vincular un trastero a cada vivienda o más, siempre que la suma de sus superficies útiles no supere los 15 m².

1. Garajes.

La superficie útil máxima de cada plaza de garaje será de 30 m², independientemente de que la plaza sea vinculada o no.

Cuando el garaje incluido en una promoción de viviendas protegidas forme parte de un garaje mancomunado y no estuviera ejecutado el acceso en el momento de inicio del expediente, solo

podrá ser calificado provisional y definitivamente si en la constitución de la mancomunidad consta plazo para el inicio de la ejecución de los accesos no superior a tres años desde la solicitud de Calificación Provisional, ni superior a cinco desde la misma fecha el de finalización de los citados accesos. No resultará necesaria la fijación de dichos plazos si en la misma escritura se garantiza que existirán accesos provisionales hasta la finalización de los definitivos.

2. Trasteros.

La superficie útil máxima de los trasteros será de 15 m², incluida toda su superficie con altura libre superior a 1,5 m. La superficie útil mínima será de 2 m².

Artículo 8. Previsión de viviendas para minusválidos y familias numerosas

En promociones de viviendas protegidas que contengan más de 33 viviendas, se proyectará una vivienda para minusválido que requiera el uso de silla de ruedas y otra para familia numerosa, añadiéndose una más de cada tipo por cada 33 viviendas adicionales. Deberá hacerse constar la existencia de éstas viviendas en todos los medios de difusión o publicidad de la promoción.

Las viviendas adaptadas para minusválido se ubicarán preferentemente en planta baja, si fuera un uso permitido por el planeamiento, o, en caso contrario, con dotación de ascensor o rampa que cumplan las condiciones mínimas de la normativa sobre barreras arquitectónicas.

Cuando una promoción, por contener viviendas con distinto régimen de protección o por cualquier otra causa, se tramite simultáneamente con dos expedientes separados, siendo el mismo promotor y la misma parcela o colindantes, contendrá el número de viviendas para minusválido y familia numerosa correspondiente al conjunto de la promoción.

Si la promoción cuenta con plazas de aparcamiento, dispondrá de un número de plazas igual al de viviendas para minusválido, con unas dimensiones mínimas de 3,2 x 4,7 m. En el caso de garajes individuales, las dimensiones serán de 3,6 x 6 m.

Si, una vez cubiertas las aguas del edificio, no se hubiera recibido ninguna solicitud de vivienda de minusválido, podrá solicitarse al Servicio de Vivienda autorización para la transformación de la vivienda en vivienda ordinaria, siempre que se acredite mediante presentación de copias de anuncios para su adjudicación en un diario local con al menos cuatro meses de antigüedad en los que se indique la existencia de viviendas para minusválido. En el caso de promociones en suelo público tal solicitud podrá efectuarse si se acredita haber concluido sin demanda el proceso de adjudicación con convocatoria pública. Del mismo modo, en ausencia de solicitantes de vivienda para familia numerosa, podrá solicitarse la adjudicación de la vivienda a otro tipo de solicitantes.

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 9. Límites máximos de superficie útil.

Las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas con carácter general y tendrán las siguientes superficies útiles máximas:

N.º de dormitorios V.P.O. Resto de Viviendas Protegidas

1 60 m² 60 m²

2 75 m² 80 m²

3 o más 90 m² 120 m² o máximo legal

Las viviendas de protección oficial podrán superar los 90 m² útiles, hasta los 120 cuando vayan destinadas a unidades familiares que cuenten con el título de familia numerosa. Dichas viviendas contarán con al menos cuatro dormitorios.

En el cómputo de la superficie útil de las viviendas protegidas se podrán incluir las superficies útiles de espacios exteriores de uso privativo excluidas en el artículo 21 del anexo II, siempre que su superficie sumada con la interior, no supere las superficies máximas del presente artículo, ni por sí sola

supere el 10% de la superficie útil interior. No obstante, en viviendas en compraventa o alquiler, podrán calificarse edificios en los que los espacios exteriores de uso privativo superen esos límites, siempre que los excesos que los superen no se incluyan en la calificación, ni por lo tanto en el precio.

Artículo 10. *Normativa particular de viviendas unifamiliares.*

1. En promociones de viviendas unifamiliares, todos los locales, si existen, estarán vinculados registralmente a las viviendas.

2. Además del garaje, se admitirá la existencia de locales anejos y trastero vinculado a cada vivienda, si cumplen las siguientes condiciones:

a) Serán independientes del garaje y la suma de sus superficies útiles, incluida la del garaje, no superará los 90 m².

b) Estarán situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos.

c) Todo local anejo a una vivienda unifamiliar protegida de más de 15 m², contará con acceso directo desde el exterior, vía pública o espacio libre adyacente a ella.

d) La altura libre de los locales estará comprendida entre los 2,40 y los 4,00 m, salvo que el planeamiento urbanístico exigiera alturas diferentes.

3. El zaguán y escalera a vivienda unifamiliar con acceso en planta primera, no computará como superficie útil de la vivienda, si en ningún punto tiene una anchura superior a los 2,1 m ni la superficie útil del zaguán sin la escalera excede de 12 m².

Artículo 11. *Normativa particular de las viviendas para minusválidos.*

Las viviendas reservadas a minusválidos serán destinadas a aquellos que tengan una afectación motora en extremidades inferiores con una discapacidad igual o superior al 40%, cumplirán las disposiciones contenidas en la normativa sobre accesibilidad y, en lo no dispuesto por dicha normativa, las siguientes condiciones mínimas:

1. Todas las habitaciones y dependencias de la vivienda, incluidos terrazas, tendederos, etc. serán accesibles para una persona con silla de ruedas.

2. Un baño completo, al menos, deberá permitir inscribir en su interior un cilindro recto de 120 cm de diámetro y 200 cm de altura, no invadido por aparatos o giros de puertas. El lavabo no tendrá pedestal.

3. Las cocinas permitirán la inscripción de un cilindro similar al de 11.2 frente a la totalidad de la bancada prevista para la instalación del equipamiento de la cocina.

4. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 110 cm.

5. La anchura libre mínima de cualquier paso o puerta será de 80 cm. Las manillas de las puertas serán de palanca accionable con una sola mano, no pudiéndose instalar pomos giratorios.

6. Al margen de las condiciones generales de habitabilidad, la totalidad de los dormitorios contará con una anchura mínima de 220 cm.

7. Todos los mecanismos de la instalación eléctrica, incluido el cuadro general, así como porteros automáticos, mecanismos de apertura de puertas y ventanas, llaves de corte de fontanería, etc. estarán situados a una altura comprendida entre los 40 y los 140 cm sobre el pavimento.