Otros anuncios

Consejería de Turismo

Dirección General de Ordenación y Promoción Turística.- Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 4 de agosto de 2006, sobre notificación de Propuestas de Resolución a titulares de empresas y actividades turísticas de ignorado domicilio. Página 18537

Dirección General de Ordenación y Promoción Turística.- Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 4 de agosto de 2006, sobre notificación de Propuestas de Resolución a titulares de empresas y actividades turísticas de ignorado domicilio. Página 18538

Administración Local

Cabildo Insular de Fuerteventura

Anuncio de 28 de julio de 2006, relativo a la apertura del plazo de audiencia a los interesados en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, a favor de la Pared de Jandía, término municipal de Pájara. Página 18540

Anuncio de 28 de julio de 2006, por el que se abre el plazo de información pública en el expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Zona Arqueológica, a favor de la Pared de Jandía, término municipal de Pájara. Página 18540

Cabildo Insular de Tenerife

Anuncio de 4 de agosto de 2006, relativo a notificación de Resoluciones en materia de infracciones administrativas de transportes. Página 18541

Anuncio de 7 de agosto de 2006, relativo a notificación de Resoluciones de iniciación de procedimiento sancionador en materia de infracciones administrativas de transportes. Página 18545

Otras Administraciones

Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Arona

Edicto de 17 de marzo de 2006, relativo al fallo de la sentencia recaída en los autos de juicio ordinario nº 0000158/2004. Página 18550

I. Disposiciones generales

Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda

1150 *DECRETO 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.*

Tradicionalmente ha existido una preocupación, reflejada a través de distintas normas, para que uno de los derechos esenciales de cualquier persona, como es el de disfrutar de una vivienda, se ejercite en unas condiciones dignas y adecuadas, y, en ese sentido, se han venido estableciendo diversas condiciones para que una vivienda pueda ser habitada y, al mismo tiempo, se han venido fijando una serie de garantías procedimentales, como el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, con el fin de que dichas condiciones se cumplan.

En la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con la competencia exclusiva de la misma en materia de vivienda, prevista en el artículo 30.15 de su Estatuto de Autonomía, el referente normativo en materia de habitabilidad ha venido constituido, durante un largo período de tiempo, por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo. En dicho Decreto, se concretaban, en el anexo I, las citadas condiciones de habitabilidad, y se articulaba la forma de controlar el cumplimiento de esas condiciones, mediante el establecimiento de una fase previa en la que se debían informar los proyectos de obras con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras y, la regulación, en una segunda fase, de un procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Posteriormente, con el fin de acercar la Administración a los ciudadanos, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Decreto 169/2001, de 30 de julio, delegó en los municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, quedando condicionada dicha delegación a su aceptación por los citados municipios. Y finalmente, mediante la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se vino a dar un paso más, al otorgarle directamente a los Ayuntamientos la competencia para controlar las condiciones de habitabilidad, mediante la expedición de la correspondiente cédula, reservándose para el Gobierno de Canarias la competencia para fijar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los requisitos mínimos necesarios para su obtención.

Por otra parte, durante el período de vigencia del Decreto 47/1991 han entrado en vigor diversas disposiciones normativas con repercusión directa en la forma y en la funcionalidad de las viviendas, y se ha ido acumulando, asimismo, una experiencia que aconseja que se proceda a una actualización de las condiciones de habitabilidad de las mismas con el fin de introducir en la normativa autonómica normas de calidad y de seguridad en su utilización; de atender a las distintas formas de morada presentes en nuestra Comunidad Autónoma; de aceptar formas experimentales o innovadoras de vivienda; de adaptar las condiciones de diseño de las viviendas a las características específicas de la Comunidad Autónoma; y de disponer de un instrumento de control del diseño de las mismas en línea con los que, desde hace décadas, dominan en el ámbito europeo.

Desde la perspectiva analizada, se considera necesario aprobar el presente Decreto, no solamente con el fin de atender al nuevo reparto competencial sobre las condiciones de habitabilidad fijado en la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, sino de establecer una norma avanzada y flexible que, con relación a las condiciones de habitabilidad que debe reunir una vivienda y los requisitos para la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad, dé respuesta a las necesidades que han ido surgiendo en una materia que se encuentra en permanente evolución.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2006,

D I S P O N G O:

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. Es objeto del presente Decreto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones que en cuanto a mínimos de habitabilidad ha de reunir una vivienda, así como el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2. Se entiende por vivienda, a los efectos de este Decreto, toda edificación destinada a morada o habitación de personas físicas de forma permanente o por temporada, sea o no de nueva construcción, ya sea libre o protegida, que, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente Decreto, disponga de cédula de habitabilidad, si es vivienda libre, o de calificación definitiva, si es vivienda protegida.

Artículo 2.- Condiciones de habitabilidad.

1. Se entiende por condiciones de habitabilidad el conjunto de requisitos constructivos que debe reunir una edificación para ser destinada a vivienda.

2. Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad contenidas en el anexo I del presente Decreto todas las edificaciones de nueva construcción destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes.

3. Las ordenanzas edificatorias municipales se adaptarán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, a lo previsto en el presente Decreto.

Artículo 3.- Informe de los proyectos.

1. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones a las que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, deberá existir informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I del presente Decreto, emitido por los servicios técnicos municipales, si se va a destinar a vivienda libre, o por los del Instituto Canario de la Vivienda, si se va a destinar a vivienda protegida.

2. Cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, el informe sobre la adecuación del pro-

yecto con las condiciones de habitabilidad se podrá integrar en el informe técnico previsto en el artículo 166.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

3. En el caso de que se trate de edificación destinada a vivienda protegida, el informe sobre la adecuación del proyecto con las condiciones de habitabilidad se emitirá con carácter previo al otorgamiento de la calificación provisional.

4. Para la emisión del informe previsto en el presente artículo será suficiente la presentación del proyecto básico.

Artículo 4.- Cédula de habitabilidad y procedimiento para su obtención.

1. La cédula de habitabilidad constituye el documento que acredita la aptitud de una edificación destinada a vivienda libre para poder ser habitada.

Para la concesión de la cédula de habitabilidad en el caso de las edificaciones a las que se refiere el artículo 2.2 del presente Decreto, es preciso, además de cumplir las condiciones establecidas en el anexo I, contar con el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la cédula de habitabilidad podrá solicitarse al mismo tiempo que la licencia de primera ocupación.

Pueden solicitar la cédula de habitabilidad el promotor o el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la documentación acreditativa de su condición, el certificado final de obra de la dirección facultativa debidamente visado, en el que deberá constar expresamente el número e identificación de las edificaciones destinadas a vivienda terminadas, y la documentación acreditativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, en el supuesto de que dicho otorgamiento ya se hubiera producido con anterioridad, o, en otro caso, la que acredite que dicha licencia está solicitada.

En el supuesto de que la cédula de habitabilidad no se solicite conjuntamente con la licencia de primera ocupación, deberá acreditarse que la citada licencia se encuentra solicitada.

La solicitud se formalizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con el modelo que establezca el Ayuntamiento respectivo, debiéndose hacer constar en la misma, los datos identificativos de la edificación para la que se está solicitando la cédula.

3. En el caso de que se promuevan edificaciones destinadas a vivienda sobre las que medie derecho de terceros con anterioridad a la terminación de las obras, el promotor deberá solicitar la cédula de habitabilidad en el plazo máximo de dos meses desde la fecha del certificado final de obra.

4. Cuando el solicitante no aporte el certificado final de obras por causa no imputable al mismo, el órgano municipal competente para otorgar la cédula de habitabilidad requerirá a los técnicos de la dirección facultativa, a través de sus colegios profesionales, para su aportación en el Ayuntamiento en el plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de la recepción del citado requerimiento en el colegio respectivo.

Si transcurrido dicho plazo los técnicos directores no cumplimentasen el requerimiento sin alegar razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad que imposibiliten su cumplimiento, el referido órgano municipal podrá acordar, en resolución motivada, la expedición de la cédula, siempre que se haya otorgado la licencia de primera ocupación, y previo informe de los servicios técnicos expresivo del ajuste de la obra ejecutada al proyecto aprobado en aquellos aspectos susceptibles de una inspección ocular de la misma.

5. La solicitud de la cédula de habitabilidad será resuelta por el órgano municipal competente en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación debidamente cumplimentada y acompañada de la correspondiente documentación. Transcurrido dicho plazo sin que la cédula se haya otorgado y notificado al interesado, se entenderá otorgada dicha cédula por silencio administrativo.

La cédula de habitabilidad se otorgará de acuerdo con el modelo establecido en el anexo III del presente Decreto.

6. En el caso de que se trate de una edificación que vaya a destinarse a vivienda protegida, la aptitud de la misma para poder ser habitada vendrá acreditada por la correspondiente calificación definitiva. Sin perjuicio de lo previsto en el presente Decreto, el otorgamiento de la calificación de las viviendas protegidas y los efectos de la misma se regirán por su normativa específica.

7. Ninguna edificación destinada a vivienda podrá ser habitada sin obtener previamente, según corresponda, la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva.

Artículo 5.- Vigencia de la cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad permanecerá en vigor mientras no se proceda a su revocación.

2. Podrá procederse a la revocación de la cédula de habitabilidad por infracción grave o muy grave, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 83, 84 y 90.2 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, cuando la infracción haya determinado una pérdida en las condiciones de habitabilidad exigidas para la vivienda, y si no se realizara la acomodación prevista en el artículo 90.3.c) de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

3. En el caso previsto en el apartado anterior, el órgano sancionador determinará, en la misma resolución en que se califique la sanción, la procedencia de la revocación de la cédula de habitabilidad, y una vez que la citada resolución ponga fin a la vía administrativa, lo comunicará al órgano competente, al objeto de que proceda, en su caso, a dicha revocación.

4. La revocación de la cédula de habitabilidad se notificará al titular de la vivienda, y, una vez practicada la misma, deberá notificarse, también, a las empresas suministradoras de los servicios a los que se refiere el artículo 6 del presente Decreto, al objeto de que procedan, en el plazo máximo de diez días desde la citada notificación, a la resolución de los correspondientes contratos de suministros.

5. Revocada la cédula de habitabilidad, para su otorgamiento, el propietario de la edificación destinada a vivienda o el titular de un derecho real sobre la misma deberá solicitar nuevamente su expedición, acompañando a la solicitud informe elaborado por técnico competente en el que se señale que la edificación cumple las condiciones de habitabilidad que dieron origen a la concesión de la anterior cédula. En el caso de obras de reforma que requieran dirección facultativa, dicho informe será sustituido por el certificado final de obra.

Artículo 6.- Contratos de suministro.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicación, o cualquier otro legalmente exigible, no podrán facilitar dichos suministros a construcciones usadas como vivienda que carezcan de la correspondiente cédula de habitabilidad o calificación definitiva, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 172.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

2. En los contratos de suministros a las viviendas de los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, o cualquier otro legalmente exigible, deberá hacerse constar el número de la cédula de habitabilidad o el de la calificación definitiva, salvo que la solicitud de cédula o calificación se haya estimado por silencio administrativo, en cuyo caso, y previa acreditación de ese hecho de conformidad con el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberá hacerse referencia a la citada circunstancia en los contratos, haciéndose constar, además, en los mismos, los datos relativos al edificio y a la vivienda requeridos en el modelo oficial de cédula de habitabilidad establecido en el anexo III del presente Decreto.

Artículo 7.- Facultades de inspección.

Al objeto de controlar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, los Ayuntamientos podrán inspeccionar las edificaciones para las que se haya solicitado la cédula de habitabilidad, así como las viviendas que ya cuenten con ella.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Edificaciones existentes destinadas a vivienda.

1. Las viviendas que a la entrada en vigor del presente Decreto contaran con cédula de habitabilidad o calificación definitiva, se seguirán rigiendo, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, por las condiciones que les fueron exigidas para el otorgamiento de la cédula o calificación.

No obstante lo anterior, en el caso de que en las citadas viviendas se vayan a ejecutar obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica, con carácter previo al otorgamiento de la licencia para la ejecución de las mismas deberá existir informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I de este Decreto, emitido por los servicios técnicos municipales, si es vivienda libre, o por los del Instituto Canario de la Vivienda, si se trata de vivienda protegida, salvo que, por los propios servicios técnicos municipales o, en su caso, del Instituto Canario de la Vivienda, se informe de que es técnicamente imposible ajustar, total o parcialmente, la vivienda a dichas condiciones, en cuyo caso las obras deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II del presente Decreto.

En el supuesto de que en las viviendas reguladas en este apartado se vayan a ejecutar obras distintas a las anteriores, las mismas deberán ajustarse a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II, haciéndose constar dicha circunstancia

en el informe, según proceda, de los servicios técnicos municipales o del Instituto Canario de la Vivienda, que ha de emitirse con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

2. Las edificaciones existentes a la fecha de publicación del presente Decreto que en ese momento vinieran destinándose a morada o habitación y no contaran con la correspondiente cédula de habitabilidad, deberán cumplir, para su otorgamiento, con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo II del presente Decreto.

La cédula de habitabilidad ha de solicitarla el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la propiedad de la edificación o de la titularidad de un derecho real sobre la misma.

b) Informe municipal sobre su uso residencial, permanente o por temporada, así como sobre el tiempo que viene destinándose a ese uso. El uso residencial de la edificación y el tiempo destinado a ese uso, reflejados en el informe municipal y en las actas o informes que, en su caso, se emitan con carácter previo a aquél, deberán basarse en pruebas documentales.

c) Certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de la adecuada seguridad estructural de la edificación.

La cédula de habitabilidad será otorgada, en su caso, de conformidad con el artículo 4.5 del presente Decreto, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo II, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la edificación, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el apartado c) anterior.

En el caso de que en las viviendas a las que se refiere el presente apartado, una vez obtenida la cédula, se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado anterior.

Segunda.- Las casas-cueva.

1. Se entiende por casas-cueva, a los efectos de este Decreto, las cuevas que hayan sido objeto de una transformación con el fin de destinarlas a un uso residencial, y que, a la fecha de publicación de esta norma, vinieran destinándose, con carácter permanente o por temporada, a ese uso.

Las casas-cueva que, a la fecha de publicación del presente Decreto, vinieran siendo destinadas a uso residencial, permanente o por temporada, podrán tener, a los efectos de la presente norma, la consideración de vivienda, siempre que cuenten con la correspondiente cédula de habitabilidad.

Para que las casas-cueva puedan contar con cédula de habitabilidad, deberán cumplirse las condiciones mínimas establecidas en el anexo II, siendo necesaria, con carácter previo a su otorgamiento, la emisión de informe por los servicios técnicos municipales sobre el cumplimiento de dichas condiciones, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la casa-cueva, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el apartado 2.c) de esta Disposición Adicional.

2. La cédula de habitabilidad ha de solicitarla el propietario de la casa-cueva, o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la propiedad de la casa-cueva, o de la titularidad de un derecho real sobre la misma.

b) Informe municipal sobre su uso residencial, permanente o por temporada, así como sobre el tiempo que viene destinándose a ese uso. El uso residencial de la casa-cueva y el tiempo destinado a ese uso, reflejados en el informe municipal y en las actas o informes que, en su caso, se emitan con carácter previo a aquél, deberán basarse en pruebas documentales.

c) Certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de la adecuada seguridad estructural de la casa-cueva.

En cuanto al órgano competente para otorgar la cédula de habitabilidad y el plazo para resolver, se estará a lo previsto en el artículo 4.5 del presente Decreto.

En el caso de que en las casas-cueva a las que se refiere el presente apartado, una vez obtenida la cédula, se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado primero de la Disposición Adicional Primera.

Tercera.- Legalidad urbanística.

El otorgamiento de la cédula de habitabilidad a las edificaciones previstas en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera o a las casas-cueva a las que se refiere la Disposición Adicional Segunda, no supondrá el reconocimiento de la legalidad urbanística de las mismas.

Cuarta.- Condiciones de habitabilidad de los establecimientos de alojamiento turístico.

1. Las condiciones que han de reunir los establecimientos de alojamiento turístico para poder ser habitados y el control de dichas condiciones se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, en especial, las condiciones de aislamiento térmico, así como acústico entre las unidades alojativas, que tendrán la consideración de viviendas a estos efectos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se pretenda modificar el uso de un establecimiento de alojamiento turístico para su destino a vivienda, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I de la presente norma.

A tal efecto, cuando se solicite la correspondiente licencia urbanística de modificación de uso, se estará a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del presente Decreto.

Quinta.- Edificaciones antiguas de uso residencial.

En los supuestos de solicitud de cédula de habitabilidad para las edificaciones de uso residencial construidas con anterioridad al 11 de junio de 1964, se exigirá únicamente, con carácter previo a su concesión por el órgano municipal competente, un informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de que la misma reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II de la presente norma, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la edificación, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el siguiente párrafo.

A tal efecto, junto con la solicitud de cédula, el propietario o titular de un derecho real sobre la edificación deberá acompañar certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de su adecuada seguridad estructural, documento acreditativo de la propiedad o de la titularidad de un derecho real sobre la misma, así como cualquier documento por el que se pueda acreditar la antigüedad de dicha edificación.

En el caso de que en las edificaciones a las que se refiere la presente Disposición Adicional se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado primero de la Disposición Adicional Primera.

En cuanto al órgano competente para otorgar la cédula de habitabilidad y el plazo para resolver, se estará a lo previsto en el artículo 4.5 del presente Decreto.

Sexta.- Cumplimiento de otras disposiciones normativas.

Las viviendas y sus anejos, así como las zonas comunes interiores y exteriores de los edificios con viviendas, deberán reunir los requisitos relativos a diseño y calidad del Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones de carácter básico, y en las de ámbito autonómico que les sean de aplicación, así como en las ordenanzas municipales de edificación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Licencias solicitadas.

Las edificaciones destinadas a vivienda para las que se haya solicitado licencia de obras de nueva construcción o de reforma con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, por la normativa vigente al tiempo de la presentación de la referida solicitud de licencia.

Segunda.- Autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986.

Las autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986, de 26 de junio, para la contratación de los suministros de agua, gas y energía eléctrica, que a la entrada en vigor del presente Decreto se encontraran en vigor, mantendrán su vigencia hasta el plazo máximo de seis meses desde la citada entrada en vigor de la presente norma, salvo que, con anterioridad al citado plazo se haya obtenido la correspondiente cédula de habitabilidad de la edificación de que se trate, o que estén concedidas por plazo superior, en cuyo caso mantendrán su vigencia hasta el vencimiento de este último.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Derogación normativa.

Quedan derogados el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de la cédula de habitabilidad; el Decreto 169/2001, de 30 de julio, por el que se delega en los municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por la expedición de la cédula de habitabilidad; el Decreto 120/1986, de 26 de junio, por el que se regula el suministro de agua y energía para consumo doméstico

a determinadas edificaciones destinadas a vivienda permanente, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Desarrollo del Decreto.

Se faculta al Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Segunda.- Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los cuatro meses de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Santa Cruz de Tenerife, a 1 de agosto de 2006.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Adán Martín Menis.

EL CONSEJERO DE INFRAESTRUCTURAS,
TRANSPORTES Y VIVIENDA,
Antonio Ángel Castro Cordobez.

Anexo I

A efectos del presente anexo, los conceptos en negrita-cursiva son aplicables sólo a las viviendas protegidas.

REQUISITOS FUNCIONALES

Requisitos de utilización	1.1	El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso, aseo, manutención, reunión, trabajo o estudio, acceso a los servicios de telecomunicación, almacenaje doméstico, apartado de residuos domésticos y mantenimiento de efectos personales y de la propia vivienda.
Altura libre en viviendas	1.2	La altura libre media mínima es de 2.5 m en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz, y de 2.2 m en el resto, admitiéndose alturas medias inferiores solo en piezas complementarias siempre que sean funcionales y no exista cabezada, y con una cota inferior de 1.5 m como mínimo.
Dimensiones mínimas	1.3	Las dimensiones mínimas en planta para viviendas y garajes son las expresadas en la Tabla 1.

Tabla 1 Dimensiones mínimas en planta para viviendas (*) y garajes

	Rectáng ins-cribible (m)	Sup mín (m^2)	
Vivienda	----	25	***40 ≤ sup VP ≤ 90 (**)***
Cto. estar-comedor	2.5x2.5	12+n	
Dormitorio principal		10	
Dormitorio doble		8	
Dormit. individual	1.7x2.5	6	
Cocina	----	----	
Cuartos higiénicos			
Pieza de servicio			***(***)***
Terraza			***≤ 20 % de la sup interior vvda.***
Garaje vvda. unifam.	2.6x5.0	14	***(***)***
Garaje colectivo bateria / paralelo / / espiga	2.2x4.5		***(***)*** -ancho + 0.2 m por cada lateral construido; -giro de espiga respecto de batería: ≥ 45°

Notas:

(*) La Tabla 1 genera superficies mínimas para las viviendas en base, aproximadamente, al módulo 10n+5, donde n es el número de ocupantes de la vivienda.

(**) hasta 125 con las condiciones del Plan de Vivienda.

(***) sup. protegible máxima a definir en el Plan de Vivienda.

Composición	1.4	La vivienda mínima se compone de un cuarto de estar, un cuarto higiénico y una pieza de servicio, para una ocupación, como máximo, de 2 personas.
	1.5	Al agregar dormitorios independientes, al menos uno ha de ser principal. Se computa una ocupación igual a 1 en el cuarto de estar de las viviendas de un solo dormitorio, y nula en el de las restantes.
Cuarto de estar	1.6	Su superficie base, 12+n, se incrementa con los criterios de la Tabla 3 por cada elemento de equipo de cocina que se incluya. Puede ceder n total o parcialmente a la cocina.
Dormitorio	1.7	Puede incluir elementos de los equipos higiénico y de telecomunicación.
Cocina	1.8	Puede incluir elementos del equipo de servicio, excepto almacén general y vertedero, incrementando su superficie por cada uno de ellos con los criterios de la Tabla 3.
Cuarto higiénico	1.9	Contiene necesariamente los aparatos de evacuación fisiológica como inodoros, urinarios y equivalentes. Puede contener equipo de servicio excepto el almacén general. No puede abrir directamente a espacios interiores donde se elabore o consuma alimentos.
	1.10	Existirá al menos uno, con un equipo higiénico básico, accesible desde una pieza de circulación interior de la vivienda.
Pieza de servicio	1.11	Respecto a la envolvente puede ser interior, exterior o compartida. El recinto que contenga tendedero o secadora debe ventilar a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25 % de su superficie, pudiendo hacerlo mediante conducto en viviendas de hasta 4 ocupantes.
Terraza	1.12	Puede contener elementos adicionales a los equipos básicos de baño y cocina, resolviendo en tales casos la ventilación hacia el exterior.
Patio de luz privativo	1.13	Cumple las condiciones del patio de luces colectivo excepto en el diámetro y superficie mínimos, que podrán ser de 2 m, y de 4 m^2 respectivamente, y tiene una altura máxima de dos plantas.
	1.14	Puede computar como pieza de circulación interior de la vivienda si su cubrición reúne las condiciones dadas para lucernarios en la exigencia básica HE 1 del CTE.
Garaje en vivienda unifamiliar	1.15	Puede conectar directamente con el interior de la envolvente de la vivienda solamente a través de piezas no principales de la misma.
	1.16	La plaza de aparcamiento dispone de un volumen de 2.60x5.00 y 2.00 m. de altura libre de toda construcción, salvo que ésta sea horizontal, adosada a pared y situada por encima de 1,70 m de altura.
	1.17	La rampa y la puerta de garaje tienen un ancho de 2.4 m como mínimo.
Garaje colectivo	1.18	Debe reunir particularmente los requisitos SU 1, SU 2, SU 3, SU 4, SU 7, HS 3, HS 5, y HE 3, dados para los garajes en el CTE.
	1.19	En la plaza de aparcamiento no puede existir construcción alguna dentro de un volumen de 2.2x4.5 m de base y 2.0 m de alto, salvo que ésta sea horizontal, adosada a pared y situada por encima de 1,70 m de altura. Cuando la plaza linde con paredes laterales, se incrementará su ancho mínimo en 0.20 m. por cada lado que se encuentre afectado.
	1.20	Salvo estrechamientos puntuales debidos a la estructura, toda circulación rodada interior o exterior tiene por mínimo un ancho de 3 m, o de 4.5 m si dan a ella plazas en batería, y debe permitir el paso sin tropiezo de un volumen de 2.4x5.0 m. de base y 2 m. de alto hasta el interior de cada plaza.
	1.21	Cada tramo de rampa tiene por pendiente máxima un 25 % si es recta, un 15 % si es curva, y un 5 % en sus primeros (solo si nace en la alineación con la vía pública) y en sus últimos 3 m.
	1.22	La puerta de acceso tiene, al menos, un ancho útil de 2.60 m.
	1.23	Los garajes para más de 100 plazas dispondrán de dos accesos de 3 m. de ancho, o bien uno solo con un ancho de 5 m como mínimo.

Patio de luz colectivo

1.24 Dentro de su volumen mínimo se admite instalaciones adosadas a sus paredes con saliente no mayor de 30 cm. y sección conjunta en sus tramos verticales no mayor del 5 % de la sección horizontal del patio.

1.25 Puede cubrirse a cualquier altura a partir del techo de la planta inferior, siendo el hueco de ventilación fácilmente practicable desde zonas comunes del edificio.

1.26 Su sección horizontal puede ser constante (b.2.1) en toda su altura, o variable (b.2.2) por escalonamiento de uno o más de sus lados, practicado siempre que sea posible hacia las orientaciones Naciente-Sur-Poniente.

1.27 Se admite luces rectas y diámetro de hasta 2m, respetando las superficies de la tabla 2, en patios de hasta 9 m de altura situados en solares con ancho medio igual o inferior a 9 m.

1.28 Se admite luces rectas y diámetro de hasta 2m, con una superficie mínima de 4 m^2, en patios de hasta 9 m de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m^2 y siempre que exista una sola vivienda por planta.

1.29 Se puede dividir con tabiques el vuelo en la planta inferior de los patios entre viviendas con acceso directo a ellos, siempre que para cada vivienda la luz recta y el diámetro sea de 1.4 m, y la superficie de 4 m^2 como mínimo.

1.30 Las dimensiones mínimas de los patios son las expresadas en la Tabla 2.

Tabla 2 Dimensionado de patios de luz colectivos (Apéndice gráfico b.2)

	Patios de sección constante (b.2.1)		Patios sección variable (*) (b.2.2)	
Altura del patio (nº plantas)	Diámetro Ø del circulo mínimo inscribible (m.)	Superficie mínima de la sección (m^2)	Diámetro Ø del circulo mínimo inscribible (m.)	Sup min secc en c/planta
>10	(**)	(**)	3	(**)
10	4.3	18.5		30
9	4.1	16.8		27
8	3.9	15.2		24
7	3.7	13.7		21
6	3.5	12.2		18
5	3.3	10.9		15
4	3.1	9.6		12
<4	3	9		9

(*) El volumen de aire de un patio con sección variable es aproximadamente igual al del patio de sección constante de su misma altura.

(**) Para alturas superiores a 10 plantas se extrapolará la progresión definida en cada columna.

Iluminación

1.31 Los huecos de iluminación se distribuirán, dimensionarán y equiparán de forma que faciliten el bienestar y la evasión visuales, permitiendo el control de la insolación, y disponiendo o admitiendo directamente sistemas de oscurecimiento y maniobra accesibles como máximo a 1.4 m del suelo.

1.32 Recibirá primeras o segundas luces al menos el 75 % de la superficie interior a la envolvente, y en todo caso todas las piezas principales y las de servicio que contengan tendedero.

1.33 Las piezas principales pueden recibir segundas luces solo a través de piezas de circulación y terrazas, y las cocinas también a través de piezas de servicio.

1.34 El conjunto de huecos de iluminación de una vivienda equivaldrá al menos al 8% de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.

1.35 El hueco de iluminación de una pieza principal equivaldrá al menos al 5 % de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.

1.36 La profundidad máxima admisible de iluminación en una pieza principal es de 10 m desde la proyección vertical exterior del edificio sobre ésta.

1.37 El material semitransparente del lucernario de un patio de luz tendrá, como mínimo, una transmisión del 0.7, una superficie neta del 90% de la sección horizontal del patio, y una parte practicable equivalente al 50 % de ésta.

Instalaciones

1.38 Toda vivienda dispondrá de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones.

1.39 Las instalaciones y aparatos de equipamiento se ajustarán a sus reglamentos específicos de instalación y uso, y evitarán la introducción de humos, ruidos y vibraciones en las viviendas.

1.40 Todas las instalaciones comunitarias de las viviendas y de sus zonas comunes serán accesibles para su mantenimiento y reparación, pudiendo quedar vistas u ocultas en huecos registrables.

Equipamiento

1.41 El interior de la envolvente admite o dispone directamente de los equipos básicos de cocina, higiénico, de telecomunicación y, como mínimo, el almacén de limpieza del equipo de servicio, con las condiciones de la Tabla 3.

Tabla 3 Equipamiento mínimo: dimensiones, accesibilidad, movilidad (Apéndice gráfico b.1)

Elementos de equipamiento	Dimensiones frente x fondo	Observaciones	número de elementos ocupación de la vivienda 1-2	3-4	5-6	7-8	>8	Accesibilidad al elemento y movilidad en la pieza
Fregadero:	80/100x60		1x80	1x80	1x100	1x100	1x100	Acceso: = frente del elemento x 110
Placa de cocción:	30/60x60	+30cm apoyo c/lado	1x30	1x60	1x60	1x60	1x60	
Superficie de trabajo	45x60	(b.1.1)	1	1	2	2	3	
Despensa	45x60	-	-	1	1	2	2	
Nevera	60x60	-	1	1	1	1	1	
Frente mínimo del equipo de cocina		(b.1.2)	245	320	355	410	455	Movilidad: 150x110 (b.1.3)
Lavabo	70x50	el 2º puede ser 70x35	1	1	2	2	2	Acceso: 70 x70
Inodoro	60x70	-						
Bañera o	100x70	indistintos						
plato de ducha o	75x75							
ducha sobre pavimto	---							
Bidé	60x60	opcional	-	-	-	-	-	
Lavadora (b.1.4)	60x60	pileta: 50x80	1	1	1	1	1	Acceso: 60 x110
Alm. (útiles limpza.)	60x60	(b.1.5)	1	1	1	2	2	
Tendedero	170x60	-	-	-	1	1	1	
Vertedero	50x70	opcional	-	-	-	-	-	
Alm. gral. (trastero)	170x60	-	2	2	2	3	4	-

(b.1.1) Se puede superponer las superficies de trabajo con las superficies de apoyo del aparato de cocción.
(b.1.2) El desarrollo del frente de cocina se mide en el borde libre de la encimera.
(b.1.3) Se puede superponer el espacio de movilidad con los espacios de acceso a los elementos del equipo.
(b.1.4) La secadora, en su caso, puede estar superpuesta a la lavadora.
(b.1.5) El almacén de útiles de limpieza es siempre interior a la envolvente, o directamente accesible desde ella.

	1.42	Los espacios de movilidad y acceso son superponibles entre sí y con el barridos de puertas salvo cuando ello impida su normal utilización y a excepción de los de almacenaje general y de los aparatos de cocción y fregado, que estarán siempre libres de giros de puertas de paso.
	1.43	Los aparatos de aseo personal y fregado dispondrán de agua caliente sanitaria.
	1.44	Todo conjunto de mas de seis viviendas con zonas comunes que requieran limpieza sistemática dispondrán en éstas de vertedero o sumidero sifónico, y al menos un cuarto comunitario con el equipo higiénico básico.
De accesibilidad	1.45	Se exige en las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido del CTE y de las normas, autonómicas y locales vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
	1.46	El diseño del entorno del edificio debe facilitar el acceso a los medios de socorro y la evacuación en situaciones de emergencia.
	1.47	Se dispondrá de un ascensor practicable siempre que exista alguna vivienda que se encuentre en planta cuarta o superior, o cuyo piso se encuentre a 12 m o más por encima o por debajo de la rasante de la vía pública en su acceso peatonal, y también cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera, y se dispondrá de dos ascensores practicables siempre que exista alguna vivienda en planta séptima o superior ya sea por encima o por debajo de la rasante, y cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera.
	1.48	En la entrada al portal colectivo, sin perjuicio de lo previsto en otras normas mas exigentes, deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 1.20 m. libre de escalones y barrido de puertas.
	1.49	Deberá poderse transportar a pié desde la vía pública hasta el interior de las viviendas un rectángulo horizontal de 0.65*1.9 m. Asimismo deberá poderse introducir en cada vivienda un volumen de dimensiones 1.0*1.0*1.5 m.
	1.50	En las piezas de circulación horizontal interior de la vivienda el ancho será de, al menos, 0.9 m, y de 0.8 m en rampas y escaleras, admitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 0.75 m. debidos solamente a exigencias constructivas del edificio.
	1.51	Las dimensiones de paso libre mínimo son de 0.80*2.00 m a zonas comunes y viviendas y 0.70*2.00 m a piezas principales, con espacios de diámetro 0.80 y 0.70 m, respectivamente, libres de escalones y barrido de puertas a ambos lados del paso, y giro libre de 90° para las hojas abatibles, y de 0.4 m en cualquier otro caso, mobiliario y equipamiento incluidos.
	1.52	La circulación entre piezas principales y/o cuartos higiénicos de una misma vivienda se hará por espacios cubiertos y privativos de ésta.

	1.53	Un dormitorio solo puede servir de paso a piezas de su uso exclusivo.
	1.54	En conjuntos edificatorios con viviendas las zonas comunes de entrada a éstas y a sus zonas comunes exclusivas estarán funcionalmente independizadas de las que estén compartidas con otros usos existentes en los mismos.
	1.55	En toda vivienda habrá un cuarto higiénico con el equipo básico en itinerario practicable desde la puerta de entrada a la misma.
De telecomunicaciones	1.56	Se aplica a las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido de las normas sectoriales vigentes en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación.
		REQUISITOS DE SEGURIDAD
Estructural	1.57	Se alcanzará mediante la observancia de lo previsto en el CTE y en la normativa específica vigente en materia de seguridad estructural.
Contra incendios	1.58	Se alcanzará mediante la observancia del Documento Básico SI del CTE.
	1.59	Los materiales situados por encima o contiguos a aparatos de cocción o que funcionen con llama serán de reacción al fuego clase C-s3,d0, como mínimo.
De utilización	1.60	Los edificios de vivienda y su entorno dependiente se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán en orden a reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto para ellos.
	1.61	Son de aplicación las exigencias del CTE para las viviendas y edificios con viviendas relativas a riesgos derivados de caídas, de impacto o atrapamiento, de iluminación inadecuada, de vehículos en movimiento y de la acción del rayo.
	1.62	Los pavimentos interiores de uso habitual en seco, así como los exteriores no afectados por la lluvia o el riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 1 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 2 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
	1.63	Los pavimentos interiores de cocinas, baños, locales de servicio y garajes, así como los exteriores expuestos a la lluvia o al riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 2 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 3 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
	1.64	En las escaleras las puertas estarán siempre en mesetas de ancho 1.20 m como mínimo y alejadas al menos 25 cm. de la tabica del escalón mas próximo.
	1.65	La vivienda ha de estar dotada, o admitirá directamente, la instalación de medidas de seguridad contra la intrusión proporcionadas a sus circunstancias, incluyendo en cualquier caso mecanismos de fácil apertura desde el interior en la carpintería y elementos de protección de los huecos susceptibles de ser utilizados para la evacuación de emergencia.
	1.66	Las botellas de combustible líquido o gaseoso de peso superior a 25 Kg. estarán situadas fuera de la envolvente de las viviendas.
	1.67	Se puede instalar aparatos de combustión con llama libre como cocinas, cocinillas, estufas, chimeneas francesas o similares, solo en piezas con hueco de ventilación al exterior.

		REQUISITOS DE SALUBRIDAD, TÉRMICOS Y ACÚSTICOS
Salubridad	1.68	Son exigibles los requisitos de HS1, HS2, HS3, HS4 y HS5 definidos en el CTE sobre salubridad para las viviendas y sus zonas comunes.
	1.69	La disposición, construcción y materiales de las viviendas permitirán su adecuada interacción con el microclima local.
	1.70	Se protegerá la vivienda contra el exceso de radiación solar, previniendo los efectos del choque térmico en las cubiertas y adoptando soluciones adecuadas contra la fisuración en cubiertas y fachadas.
	1.71	En las fachadas expuestas al viento dominante se adoptará, además de los requisitos definidos en el CTE sobre limitación de demanda energética, las medidas constructivas adicionales necesarias para evitar en ellas la condensación de la humedad interior.
	1.72	Los espacios interiores y exteriores susceptibles de inundación como azoteas, patios, garajes, terrazas, y otros del edificio o su entorno dependiente dispondrán de drenaje o de la adecuada evacuación de aguas.
Protección contra el ruido	1.73	Son requisitos exigibles a las viviendas y sus zonas comunes los definidos para ellos en la normativa básica sobre acondicionamiento acústico.
Ahorro de energía	1.74	Son de aplicación las exigencias HE1, HE2, HE3, HE4 Y HE5 del CTE sobre ahorro de energía.
	1.75	Se atenderá en las viviendas y edificios con viviendas las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas.

Anexo II

		CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA
Condiciones urbanísticas	2.1	Toda vivienda ha de contar, como mínimo, con los servicios de suministro de agua potable y energía eléctrica, acceso rodado, y recogida de aguas residuales y de residuos domésticos.
	2.2	El suministro público de agua puede ser sustituido por la captación propia o el autoabastecimiento siempre que exista el necesario control por parte del correspondiente servicio municipal o empresa suministradora.
	2.3	El suministro público de energía eléctrica puede ser sustituido por la generación propia siempre que exista el necesario control por parte de la Consejería del Gobierno autónomo competente en la materia.
	2.4	La recogida pública de aguas residuales puede ser sustituida por una solución alternativa que sea autorizada por la Administración competente en la materia.
Accesibilidad	2.5	El acceso rodado hasta el entorno de la vivienda ha de ser practicable por los servicios de emergencia en circunstancias climatológicas normales.
	2.6	Deberá ser practicable para personas a pié el acceso desde la vía pública hasta el interior de la vivienda.
	2.7	En todo recorrido en portales y circulaciones en zonas comunes debe poderse inscribir un círculo con un diámetro mínimo de 0.8 m, y la altura libre será de 2.2 m como mínimo.
	2.8	Cualquier circulación interior a la vivienda, incluso escaleras, tendrá al menos 70 cm. de ancho, admitiéndose únicamente estrechamientos puntuales de hasta 60 cm. debidos a exigencias a la estructura.
Composición y superficies	2.9	Toda vivienda tendrá, al menos, un cuarto de estar y un cuarto higiénico.
	2.10	El cuarto de estar deberá ser apto para desarrollar las funciones de estar, cocinar, comer y dormir.
	2.11	El número de piezas complementarias interiores no deberá superar el 50 % de la superficie útil interior total de la vivienda.
	2.12	La superficie mínima admisible de la vivienda es de 22 m^2.
Instalaciones y equipamiento	2.13	Toda vivienda deberá disponer de instalación de agua potable, agua caliente sanitaria, saneamiento, baja tensión y toma de tierra, en correctas condiciones de uso.
	2.14	Toda vivienda deberá disponer de los equipos básicos de cocina e higiénico, como mínimo, en correcto estado de uso.
	2.15	Todo sumidero de agua dispondrá de alguna forma eficaz de sifonamiento.
	2.16	Los aparatos utilizados para la evacuación fisiológica estarán siempre contenidos en cuartos higiénicos.
	2.17	El equipo de cocina estará incluido siempre en la cocina o en el cuarto de estar.
	2.18	El lavadero puede estar incluido solo en cocinas y piezas complementarias.

Estanqueidad, aislamiento	2.19	El edificio ha de estar protegido contra la humedad exterior en cubiertas, soleras y fachadas, en particular en las expuestas al viento dominante, y contra la humedad interior en las superficies expuestas a salpicaduras.
	2.20	Las cubiertas y fachadas deberán alcanzar al menos un 50 % de los niveles de aislamiento térmico y acústico exigidos en la normativa básica vigente.
	2.21	Estarán acabados al menos con enfoscado y pintura todos los paramentos exteriores.
	2.22	Las zonas comunes han de estar suficientemente iluminadas según su utilización.
Seguridad	2.23	La construcción deberá tener un grado de solidez tal que quede garantizada su propia estabilidad y la seguridad de las personas en circunstancias normales de uso.
	2.24	Los desniveles superiores a 60 cm. presentes en áreas transitables privativas o comunitarias y en huecos al exterior contarán con pasamanos de, al menos, 1.0 m de altura, o solución equivalente, y protección contra la caída de resistencia adecuada para adultos y no escalable ni traspasable por niños.
	2.25	Serán antideslizantes, o fácilmente transformables en antideslizantes las superficies pisables de baños y cocinas, locales de servicio y circulaciones horizontales a cubierto, y será antideslizante la huella de los escalones y cualquier pavimento susceptible de ser transitado en mojado.
	2.26	Todos los aparatos del equipamiento doméstico y sus instalaciones reunirán condiciones suficientes de seguridad en su utilización.
	2.27	La vivienda ha de estar dotada de medidas de seguridad contra la intrusión adecuadas a sus circunstancias, siendo practicables desde el interior las defensas instaladas en huecos susceptibles de ser utilizados en caso de evacuación de emergencia.
Iluminación y ventilación	2.28	La disposición, dimensiones y equipamiento de los huecos de iluminación permitirán alcanzar razonables condiciones de bienestar y evasión visual, así como de control del exceso o defecto de luminosidad e insolación.
	2.29	Los huecos abiertos al exterior o patio han de sumar el equivalente de al menos un 3 % de la superficie interior de la vivienda.
	2.30	Las piezas con primeras o segundas luces sumarán al menos un 50 % de la superficie total interior, debiendo encontrarse entre ellas los dormitorios, estar y cocina.
	2.31	Un estar o dormitorio podrá recibir iluminación y ventilación en segundas luces solo a través de terraza, galería o similar, y una cocina también a través de piezas de servicio. Solo en caso de imposibilidad material para lo anterior se admitirá que una habitación alcance iluminación y ventilación a través de otra habitación más una terraza cubierta, siempre que ninguna de las dos contenga aparatos de evacuación fisiológica ni de cocción.
	2.32	El hueco de ventilación será, como mínimo, la mitad del disponible para iluminación.
	2.33	La cocina y el cuarto higiénico tendrán extracción forzada natural o mecánica, y un hueco de entrada de aire en la proximidad del pavimento, y otro de salida de aire usado en la proximidad del techo, ambos de 100 cm^2 como mínimo.

		CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PIEZAS PRINCIPALES
Cuarto de estar	2.34	Tendrá una superficie de 10 m^2 como mínimo, incrementada con los criterios de la Tabla 3 por cada aparato de cocina o higiénico que contenga.
	2.35	Estará dotado como mínimo de un punto de luz con interruptor independiente y dos tomas de corriente.
Dormitorio	2.36	Tendrá una superficie de 4 m^2 como mínimo y será capaz de contener una cama individual.
	2.37	Estará dotado de un punto de luz con interruptor independiente y una toma de corriente como mínimo.
Cocina	2.38	Si es pieza independiente su superficie mínima será de 3.5 m^2, y de 4 m^2 si incluye lavadero.
	2.39	Dispondrá como mínimo de instalación, en buen estado de funcionamiento, de fontanería, saneamiento, toma de tierra y baja tensión, ésta última integrada al menos por un punto de luz con interruptor independiente y dos tomas de corriente.
		CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PIEZAS COMPLEMENTARIAS
Cuarto higiénico	2.40	Ha de estar independizado del resto de la vivienda mediante puertas, y su altura libre interior debe ser al menos de 2.2 m.
	2.41	Ha de disponer como mínimo de instalación, en buen estado de funcionamiento, de fontanería, saneamiento, toma de tierra y baja tensión, ésta última integrada al menos por un punto de luz con interruptor independiente y una toma de corriente, respetándose el volumen de protección reglamentario para instalaciones en B.T.
Trastero	2.42	Si tiene uso agrícola o pecuario no será accesible desde el interior de la vivienda.
Patio de luz privativo	2.43	Admitirá, como mínimo, un diámetro de 1.5 m y una superficie de 3 m^2, y podrá servir de pieza de circulación interior de la vivienda si tiene cubrición semitransparente y estanca al agua de lluvia.
		CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS COMUNES
Patio de luz colectivo	2.44	Admitirá, como mínimo, un diámetro de 2.0 m y una superficie de 4 m^2, y su forma, dimensiones y contenido permitirán satisfacer razonablemente su cometido de proporcionar luz solar y aire exterior a las viviendas a las que sirve.
	2.45	Podrá tener cubierta traslúcida con un paso neto de luz de al menos el 70 % de la superficie del patio, y un hueco practicable para ventilación equivalente a un 50% de la misma.
	2.46	Dispondrá de desagüe con sumidero sifónico.
	2.47	Solo podrá contener escaleras y elementos de equipamiento o instalaciones de la vivienda, como calentadores de agua, conductos y similares, y no ha de servir de trastero.

ANEXO III : FORMULARIO DE SOLICITUD DE CÉDULA DE HABITABILIDAD Y MODELO DE CÉDULA DE HABITABILIDAD

		SOLICITUD DE CÉDULA DE HABITABILIDAD
Contenido mínimo	3.1	Identificación y dirección de solicitante, aclarando si se trata del promotor, propietario, titular de algún derecho real, o apoderado de los anteriores.
	3.2	Descripción del edificio, indicando si es unifamiliar, colectivo, hotelero o residencial, así como su número de plantas sobre y bajo rasantes.
	3.3	Origen del edificio, expresando si es de nueva construcción, si procede de reforma o rehabilitación, o si se trata de una legalización.
	3.4	Dirección de la vivienda.
	3.5	Descripción de la vivienda expresiva de su superficie útil, número de cuartos higiénicos y de dormitorios, y de la fecha de terminación de la obra.
	3.6	Ocupación prevista para la vivienda en el proyecto arquitectónico.
		MODELO DE CÉDULA DE HABITABILIDAD.
Modelo	3.7	La cédula de habitabilidad se ajustará al modelo de la página siguiente con las características expuestas a continuación:

Título	Univers Bold, cuerpo 12
Filete de título	0.8 mm
Apartado	Univers Roman, cuerpo 9
Filete de apartado	0.4 mm
Filete de concepto	0.2 mm
Concepto	Univers Light, cuerpo 8
Líneas de concepto	5.0 mm
Línea de firma	20.0 mm

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Datos de la edificación

Nº de plantas sobre la rasante

Unifamiliar

Texto explicativo	Univers Light, cuerpo 7

(LOGO AYUNTAMIENTO)

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Municipio	Fecha emisión	Número
	/ /	

Datos de la edificación

Nº de plantas sobre la rasante				Nº de plantas bajo la rasante			
Unifamiliar		Plurifamiliar		Otros			

Origen de la vivienda

Nueva construcción		Reforma /rehabilitación		Vivienda existente	

Dirección de la vivienda

Barrio o Urbanización					C.P.		
Calle			Nº		Piso	Letra	

Datos de la vivienda

Superficie útil		m^2	Fecha de terminación		/	/	
Nº dormitorios			Nº cuartos higiénicos			Ocupación	

Vivienda acogida a las condiciones del Anexo ___del Decreto ____/05, de____ de ___de habitabilidad para Canarias.

(ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE)

Apéndice A TERMINOLOGÍA

Envolvente	a.1	Es el conjunto de los cerramientos constructivos que definen su interior, lo separan del exterior, ya sea aire, terreno, zonas comunes y otras viviendas o edificios, y reúnen los requisitos del CTE y demás normativa básica sobre ahorro energético y protección contra el fuego, el ruido y la humedad exterior.
Pieza	a.2	Cada una de las partes individualizables de la distribución de la vivienda en el interior y en el exterior de la envolvente.
Piezas principales	a.3	Son las que, como el cuarto de estar, el dormitorio y la cocina, por exigir adecuadas condiciones de luz y aireación naturales, y de protección térmica y acústica, se encuentran en el interior de la envolvente.
Cuarto de estar	a.4	Pieza destinada principalmente a contener el mobiliario de las actividades de estar y comer, así como de las de cocinar y dormir en la vivienda tipo estudio.
Dormitorio	a.5	Pieza destinada principalmente a contener el mobiliario relacionado con el descanso y el vestuario.
Cocina	a.6	Pieza destinada principalmente a contener el equipo relacionado con las actividades de manutención.
Piezas Complementarias	a.7	Son piezas complementarias los cuartos higiénicos, piezas de servicio, vestíbulos, pasillos, distribuidores, vestidores, guardarropas, desvanes no acondicionados, despensas, alacenas, lavaderos, tendederos, patios de luz, terrazas, trasteros, talleres, garajes, y similares, y en el ámbito rural los anejos de uso agrícola y pecuario, así como toda otra pieza independiente, interior o no, con uso no determinado y superficie inferior a 6 m^2.
Cuarto higiénico	a.8	Pieza destinada principalmente a contener el equipo higiénico.
Pieza de servicio	a.9	Pieza divisible destinada principalmente a contener el equipo de servicio.
Anejo	a.10	Pieza exterior vinculada a la vivienda en proyecto y registralmente, como la pieza de servicio, trastero, plaza de garaje, terraza y cualquiera otra que sea reglamentariamente autorizada.
Terraza	a.11	Espacio abierto exterior sobre solera, forjado o similares, privativo de una vivienda, cualquiera que sea su uso y localización.
Patio de luz colectivo	a.12	Espacio exterior diáfano vinculado a la edificación, destinado principalmente a aportar luz solar, evasión visual y aireación natural a más de una vivienda, que viene definido por su altura en plantas, por el diámetro ϕ del círculo inscribible, por el área de su sección horizontal y por su volumen.
Patio de luz privativo	a.13	Patio de luz vinculado a una sola vivienda.
Luz recta	a.14	Distancia libre de obstáculos que como mínimo debe alcanzar la proyección ortogonal de un hueco de iluminación hacia el exterior de la pieza.
Primeras y segundas luces	a.15	Se define como primera luz solar la que recibe una pieza directamente del exterior o patio, y como segunda luz la recibida de forma indirecta a través de otra pieza cubierta de circulación, de servicio o de terraza.
Altura libre	a.16	Distancia vertical de piso a techo terminados. Cuando la altura en una pieza no es constante, se computa la altura libre media de la misma.
Altura en plantas de un edificio	a.17	Es el número de las plantas situadas por encima de la rasante de la vía pública en su acceso peatonal, que cumplan con la altura libre interior mínima, computando como planta primera la que contiene dicho acceso peatonal.

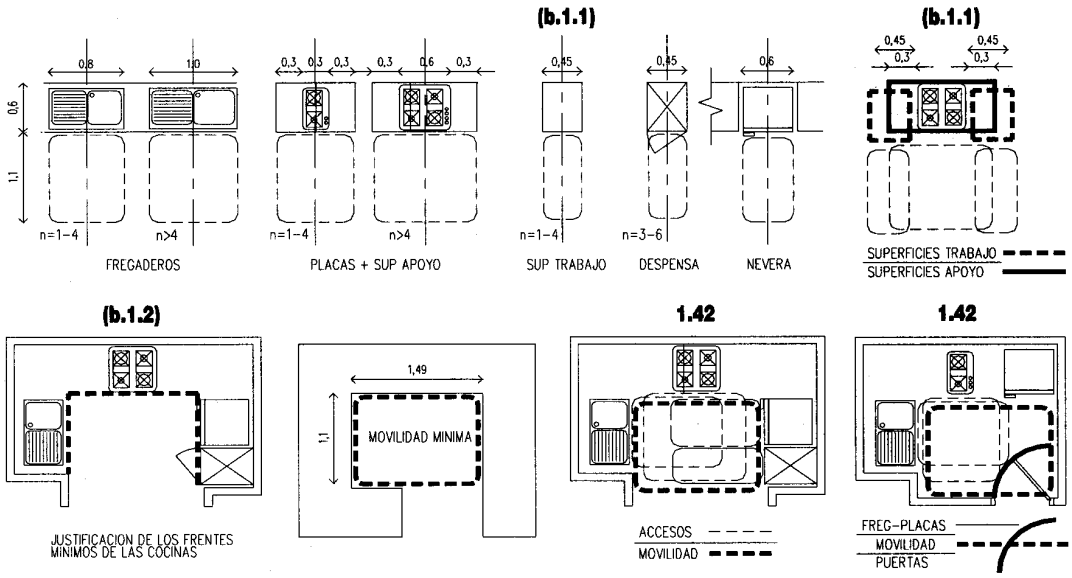
Ocupación de una vivienda	a.18	Se adopta como base para el dimensionado de la vivienda el número de residentes habituales deducido del proyecto básico a razón de una persona por dormitorio individual y dos por cada dormitorio doble o por cada vivienda sin dormitorios.
Equipo básico de cocina	a.19	Es el integrado por un aparato de cocción con sus superficies de apoyo, una superficie de trabajo, un fregadero, un refrigerador, una despensa, un extractor, y espacio para recipientes de residuos, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a conservación y elaboración de alimentos, deposición de residuos sólidos, fregado y ventilación.
Equipo higiénico básico	a.20	Es el compuesto por un lavabo, una ducha y un inodoro, o cualquier otro con prestaciones equivalentes en cuanto a aseo personal y evacuación fisiológica.
Equipo básico de servicio	a.21	Compuesto por lavadora o pileta, tendedero o secadora, vertedero de líquidos opcional, almacén de útiles de limpieza, y almacén general cerrado o trastero, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a lavado y secado de ropa, y almacenaje doméstico.
Equipo básico de telecomunicación	a.22	Se entenderá por tal el mínimo definido en la normativa específica mas un buzón de fácil acceso para el personal del servicio de correos.
Superficie (útil)	a.23	Es el área del polígono convexo del piso de una pieza o patio en el que se cumplan las condiciones de altura libre [a.16]. Se computa asimismo el área de los huecos salientes con ancho entre 60 y 139 cm., hasta una profundidad de 100 cm. No se tiene en cuenta los cuerpos entrantes con resalto inferior a 20 cm. y ocupación conjunta inferior al 1% de la superficie de la pieza.
Superficie cerrada	a.24	Es la superficie interior a la envolvente de una vivienda, o al cerramiento de cualquier anejo o zona común de la edificación, medida con los criterios de [a.23].
Superficie abierta	a.25	Es la superficie de las piezas exteriores como terrazas, patios en planta baja, tendederos en cubiertas, etc., medida con los criterios de [a.23].
Superficie de una vivienda	a.26	Es la suma de la superficie interior a su envolvente [a.24], más la de su superficie abierta privativa [a.25], computándose ésta última según los criterios establecidos en la normativa central o autonómica de aplicación.
Superficie de las escaleras	a.27	Es la superficie, en proyección horizontal, de los tramos de escaleras comprendidos entre dos plantas, que se computa con la superficie de la planta superior.
Superficie de la plaza de garaje	a.28	Es la superficie neta de la plaza de aparcamiento mas la parte proporcional indivisa de la superficie de las circulaciones rodadas comunitarias del garaje.

Apéndice B ESQUEMAS GRÁFICOS

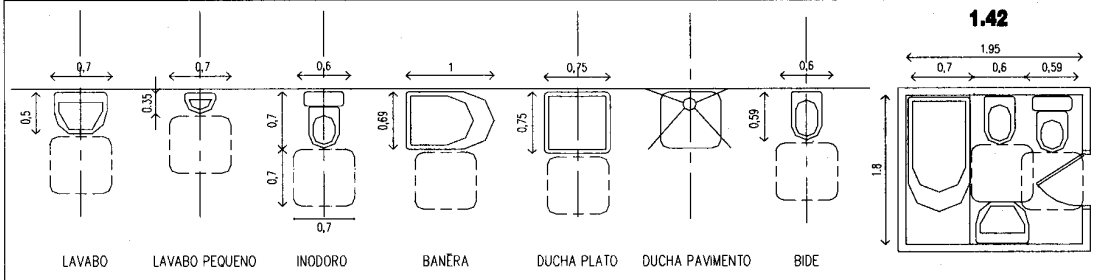
Equipos higiénico, de servicio y de cocina	b.1	Referencias a la Tabla 3.
Patios	b.2	Patios de sección constante y variable

b.1 EQUIPAMIENTO: TABLA 3

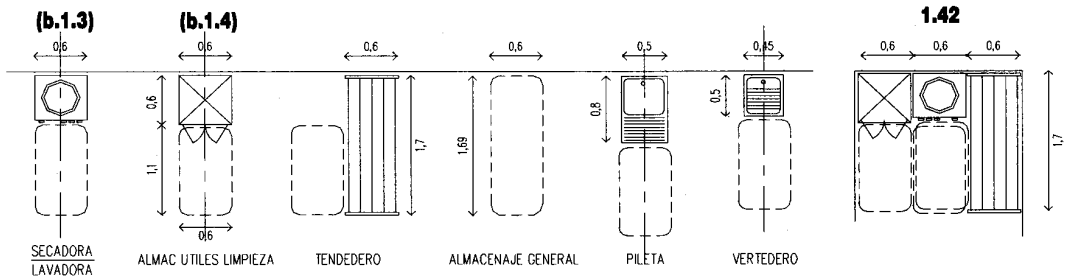
EQUIPO DE COCINA



EQUIPO HIGIENICO



EQUIPO DE SERVICIO



b.2 PATIOS: TABLA 2

