

DECRETO 141/1991, de 22 de agosto,

**Regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.**

Por Real Decreto 1667/1984, de 1 de agosto, fueron traspasadas las funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.

El citado Real Decreto recoge expresamente en el apartado B.l.a) del anexo I el traspaso de las funciones de «elaboración de la normativa propia en materia de Vivienda e inspección del cumplimiento de la normativa Estatal Autonómica, así como la tramitación y resolución de Expedientes Administrativos derivados de su infracción.

La amplitud de la citada materia y de las realidades a que se refiere imposibilitan un tratamiento unitario, es aconsejable por ello mismo, una regulación independiente para diferentes sectores.

Uno de ellos, el de la habitabilidad de las viviendas, y alojamientos residenciales y turísticos, su régimen jurídico, informes, permisos, infracciones y sanciones, se encuentra regulado por normas que se caracterizan por su antigüedad y dispersión.

Es necesario abordar una regulación que ponga fin a lo obsoleto de algunas de las normas y dote de la seguridad jurídica exigible al sector, en la que se refundan al propio tiempo las normas dictadas hasta el presente, complementándolas con otras que hagan mas efectivo el control de la Administración desde la necesidad de velar por los inmuebles destinados a alojamiento de personas reúnan requisitos de legalidad y calidad adecuados.

En su virtud, a propuesta del consejero de Obras Publicas, Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día veintidós de agosto de mil novecientos noventa y uno, DISPONGO

## CAPITULO PRIMERO

### Normas generales

**Artículo 1º.-** Objeto. Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de habitabilidad que debe reunir toda vivienda, apartamento, bungalow, hotel, apartotel y similar en la Comunidad Autónoma de Cantabria para su ocupación como alojamiento de personas, así como la regulación de los procedimientos de control, inspección y sanción en su caso del incumplimiento de dichas condiciones.

**Artículo 2º.-** Las condiciones que se regulan en el presente Decreto afectan tanto a las viviendas, apartamento, bungalow, hotel, apartotel y similar de nueva construcción como a las ya construidas y serán de aplicación en todos los casos, sin perjuicio de las normativas especiales que sean de aplicación en función de los regímenes especiales de promoción a que puedan estar acogidas las viviendas en materia de Protección Oficial o de Rehabilitación.

El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable que también será exigible. En tal sentido, por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo se establecerán los procedimientos precisos para que la emisión de informes y trámites referentes a normativa de habitabilidad y normativa urbanística, se realicen de modo coordinado y simultáneo.

**Artículo 3 °.-** Obligatoriedad. Las condiciones mínimas que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles tanto por las Administraciones Públicas con competencia en materia de vivienda, como por los organismos y empresas vinculados al posterior uso de la vivienda. En este sentido se establecen las siguientes obligaciones:

a) El informe previo de habitabilidad de los proyectos de obras de nueva planta o de reforma será exigible por las Entidades Locales antes de la concesión de licencia municipal de obras.

b) Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma deberá disponer obligatoriamente de Cédula de Habitabilidad, expedida por la Dirección Regional de Vivienda, sin cuyo requisito no podrá destinarse al alojamiento de personas y, en consecuencia, las compañías suministradoras de servicios (agua, gas, electricidad, y otros) no concederán o suspenderán los suministros en caso de denegación o anulación de la Cédula.

c) Las obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de habitabilidad o la corrección de defectos constructivos que provoquen el incumplimiento de dichas condiciones, serán exigibles por la Administración Autónoma y/o local en su caso, mediante procedimiento iniciado de oficio o por denuncia de parte.

En el caso de viviendas con arrendamiento vigente, las obras necesarias para mantener la vivienda en las condiciones mínimas de habitabilidad serán realizadas en la forma determinada por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## CAPITULO II

### Condiciones mínimas de habitabilidad

Artículo 4 ° Condiciones mínimas. Toda vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma de Cantabria deberá cumplir las condiciones mínimas que se relacionan en el anexo I del presente Decreto, en cuanto a condiciones de emplazamiento, condiciones del edificio y condiciones de la vivienda en si.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y, a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje, abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las

perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características historico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

c) El terreno donde se pretende la construcción estará urbanizado, realizado el oportuno asfaltado con aglomerado en caliente, u otro hormigón o pavimentos tradicionales de similar categoría; excluyéndose expresamente la grava o similar, todo ello hasta los viarios existentes, encintado de aceras y servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conforme al proyecto previsto en el Plan General, normas subsidiarias u otro instrumento de planeamiento aplicable.

El no cumplimiento de alguna de estas condiciones supone la inadecuación de la vivienda para el alojamiento humano y, por tanto, la imposibilidad de su uso como tal, dando lugar a la no concesión o anulación, en su caso, de la correspondiente cédula de habitabilidad, en tanto no se realicen las obras necesarias para su adecuación a las condiciones mínimas.

**Artículo 5.º.-** Planeamiento especial y ordenanzas municipales. Las condiciones a que se refiere el artículo anterior tendrán la consideración de mínimas, pudiendo los instrumentos de planeamiento y ordenanzas municipales establecer otras condiciones que, respetando el mínimo de esta norma y derivadas de estudios mas pormenorizados, se ajusten más a la realidad de su ámbito. En tales casos, la Dirección Regional de Vivienda podrá exigir el cumplimiento de tales condiciones para la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

Artículo 6" Tramitación del informe previo de habitabilidad.

Los entes competentes para el otorgamiento de licencias de obras, cuando estas se refieran a construcción o rehabilitación de edificios de nueva planta destinados total o parcialmente al uso de vivienda, apartamento, bungalow, hotel, apartotel o similar enviaran para su informe a la Dirección Regional de Vivienda:

- Dos ejemplares visados del proyecto en formato DIN-A4.
- Una fotografía (tamaño mínimo 18 x 14) en color de la parcela en la que se pretende edificar o, en su caso, del edificio y su entorno, que se pretenda rehabilitar o reformar.
- Un plano del alzado principal proyectado del edificio coloreado.
- Los Cuestionarios Estadísticos exigidos por Orden Ministerial de 13 de noviembre de 1968 ("Boletín Oficial del Estado", de 11 de diciembre de 1968), o aquellos que puedan aprobar, tanto la Administración del Estado como la Administración Autónoma.

De igual modo se procederá si las obras afectan a edificios construidos y con ellas se altera el numero de viviendas.

Pudiendo si lo estima necesario para una mejor comprensión de las condiciones a examinar, solicitar documentación que amplía, aclare o desarrolle el contenido del proyecto.

La Dirección Regional de Vivienda informara, en todo caso, si el proyecto, sus viviendas o alojamientos, cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad que establece el anexo I. Asimismo, podrá informar si el proyecto cumple la normativa básica de edificación.

Si el informe de la Dirección Regional es favorable, la entidad local correspondiente podrá otorgar la licencia; si es desfavorable, se puntualizarán en los defectos y omisiones que tenga el proyecto para que la entidad local lo comunique al interesado, quien una vez corregido el proyecto lo remitirá a la Dirección Regional a través de la entidad local, para realizar un nuevo informe con igual trámite.

### CAPITULO III

#### La cédula de habitabilidad

**Artículo 7 °** Exigibilidad de la Cédula. La disposición de la cédula, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto será exigible en los siguientes supuestos:

a) Obras de nueva planta con destino a vivienda no acogidas a ningún régimen de viviendas de protección oficial de la cédula de habitabilidad.

b) Obras de reforma que afecten a algunas de las condiciones mínimas de habitabilidad relacionadas en el anexo I del presente Decreto y, en cualquier caso, aquellas en las que varíe el número y/o distribución de las viviendas originales.

c) Viviendas existentes.

**Artículo 8"** La solicitud de cédula de habitabilidad se ajustará al modelo oficial que se recoge en el anexo II y III del presente Decreto y contendrá al menos, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del solicitante y concepto.
- b) Nombre y apellidos del propietario.
- c) Clase de cédula de habitabilidad.
- d) Localización de la vivienda (calle, portal, piso, mano), barrio o pueblo y término municipal.
- e) Piezas principales que componen la vivienda y superficie útil de la misma (estancias, cocina, dormitorios, servicios, otros).
- f) Superficie útil total de la vivienda y altura de techos.

Los datos correspondientes a los apartados a), b), d), e) y f) deberán ser aportados por el solicitante de la cédula, quien deberá acreditarlos convenientemente.

En el caso de solicitudes de cédulas de primera ocupación deberán ser solicitadas por el promotor quien facilitará los nombres de los propietarios, en este caso la Dirección Regional de Vivienda expedirá bien al propietario, bien al promotor, la Cédula de Habitabilidad a nombre de la persona cuyo nombre haya facilitado el promotor como propietario.

Para el caso de que la solicitud se formule por persona distinta al promotor deberá este acreditar su título según lo establecido en el artículo 12.c) de este Decreto.

En el caso de viviendas se formulará y expedirá una cédula para cada vivienda. Para los hoteles, apartoteles o similar se solicitará y expedirá una cédula por cada expediente de construcción o explotación.

La Dirección Regional de Vivienda podrá, previa comprobación, acreditar de oficio la verificación de los aspectos anteriores y denegar, en su caso, la concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad.

**Artículo 9 °** Inspección y control. Por los servicios técnicos de la Dirección Regional de Vivienda se realizarán cuantas inspecciones se consideren necesarias en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

Las inspecciones, que se realizarán de oficio o a instancia de parte, podrán efectuarse, tanto con carácter previo a la concesión o renovación de la Cédula de Habitabilidad, como durante el periodo de vigencia de la misma.

**Artículo 10.** Tramitación de la Cédula de Habitabilidad de primera ocupación.

Con la instancia o instancias (una por cada vivienda) de solicitud de Cédula de Habitabilidad, deberá aportarse:

- La Cédula de Habitabilidad se solicitara en impreso normalizado, facilitado por la Dirección Regional de Vivienda, según modelo.
- Los Cuestionarios Estadísticos exigidos por Orden Ministerial de 13 de noviembre de 1968 o aquellos que puedan aprobar la Administración del Estado o la Administración Autónoma.
- Certificado final de obra finalizado y visado, según lo dispuesto en el artículo 6.º del Decreto 462/71, de 11 de marzo, y el modelo formalizado en el que constara expresamente el número total de viviendas terminadas.
- Certificado de Antena Colectiva en los casos exigibles según la normativa que regula la radiodifusión y telecomunicaciones.
- Licencia municipal de primera utilización, o en su defecto, licencia municipal de obras que se refieran al proyecto que ha sido objeto de informe de habitabilidad favorable según el artículo anterior.

Si el solicitante de Cédula de Habitabilidad no aporta el certificado de final de obra, el Departamento requerirá a los técnicos directores de obra para su aportación, los cuales deberán hacerlo en el plazo de 15 días. Si en dicho plazo no lo hicieran o no alegaran suficientes razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad, a juicio de la Dirección Regional de Vivienda, esta podrá, en resolución motivada, acordar la expedición de la Cédula de Habitabilidad, previa inspección de sus servicios técnicos, relativa la comprobación meramente externa y ocular de las condiciones de terminación, salubridad e higiene, con reserva de las responsabilidades que pudieran corresponder a los técnicos directores como consecuencia del proceso de dirección de la obra respectiva.

- Justificante de haber presentado la declaración de alta en la contribución territorial urbana.
- Ingreso de la tasa o tasas legalmente establecidas.

La Dirección Regional comprobará el cumplimiento de este y de los anteriores artículos y expedirá la cédula o cédulas, pudiendo no obstante realizar por sus servicios técnicos u otros delegados, visita de inspección al inmueble, en la que se comprobará ocularmente, que la ejecución de la obra se ajuste en lo básico a las condiciones de habitabilidad proyectadas en su día, y a lo establecido.

Asimismo, se comprobara que la urbanización correspondiente este terminada, realizando el oportuno asfaltado con aglomerado en caliente u otro hormigón o pavimentos tradicionales de similar categoría; excluyéndose expresamente la grava o similar, todo ello hasta los viarios existentes, encintado de aceras y servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, conforme al proyecto previsto en el Plan General, normas subsidiarias u otro instrumento de planeamiento aplicable.

Podrá el interesado aportar en sustitución de la ejecución de la citada urbanización, aval bancario bastante presentado en el Ayuntamiento de que se trate que garantice las citadas obras.

**Artículo 11.** Expedición cédulas de viviendas de segunda y posteriores ocupaciones.

El resto de clases de cédulas de habitabilidad se solicitaran por los propietarios, usufructuarios o arrendatarios de las viviendas, que aportaran:

- a) Instancia dirigida a la Dirección Regional de Vivienda.
- b) Ingreso de la tasa o tasas legalmente establecidas.
- c) Documento publico que acredite la propiedad o el derecho de usufructo o contrato oficial de arrendamiento respectivamente.

En el caso de viviendas cedidas a militares o funcionarios, en razón de su servicio, por los Organismos de que dependan, bastara justificante escrito del Organismo del que el solicitante es beneficiario de la cesión y de que la vivienda consta en el inventario del centro de que se trate.

La Dirección Regional podrá inspeccionar las viviendas cuya cédula de habitabilidad se solicita por medio de sus servicios técnicos u otros en que delegue.

**Artículo 12.º** De ningún caso se entenderá concedida la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo.

**Artículo 13.** Contratación de servicios y ocupación de las viviendas. Será condición indispensable para la contratación de los servicios de suministros, la presentación de la cédula de habitabilidad en vigor. No podrá procederse a la ocupación de una vivienda que no disponga de cédula de habitabilidad.

## CAPITULO IV

### Expedientes administrativos

**Artículo 14.** El incumplimiento de las condiciones formales exigidas o de las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas o de las generales establecidas en el artículo 4.º de este Decreto, dará lugar a la denegación motivada de la cédula de habitabilidad.

Las resoluciones dictadas por la Consejería de Obras Publicas o la Comisión Regional de Urbanismo, en las que se declare la vulneración de la normativa urbanística por aquellas construcciones de las que se haya solicitado o concedido la cédula de habitabilidad, motivara la inmediata suspensión del tramite de concesión en el primer caso y en el segundo la

iniciación del expediente para la anulación de la cédula.

### **Artículo 15.**

1. Corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria la inspección y control del cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, así como todo lo relativo a la incoación, tramitación y resolución de expedientes administrativos derivados de su infracción.

2. El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto dará lugar a la incoación de expedientes administrativos y a su tramitación y resolución, así como la imposición de multas coercitivas para el cumplimiento de las resoluciones recaídas en dichos expedientes, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. En materia de arrendamientos, la actuación de la Administración en cuestiones de habitabilidad que afecten a las relaciones propietarios-inquilinos se orienta a la vigilancia, asesoramiento y fomento de la salubridad e higiene de la morada humana, pudiendo expedir certificaciones sobre el estado de las viviendas. Discrecionalmente se adoptara la vía administrativa de conformidad con la normativa vigente, por razones de interés público, en estos supuestos que afecten a. relaciones jurídicas privadas cuyo cauce de resolución oportuno es la vía judicial.

**Artículo 16.** Clasificación de las infracciones. Se establecen las siguientes clases de infracciones:

a) Relativas a las condiciones mínimas de habitabilidad:

- Incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el presente Decreto que figuran en el anexo I.
- Inexistencia de informe previo de habitabilidad de los proyectos de obras de nueva planta o de reforma, antes de la concesión de licencia municipal de obras.

b) Relativas a la cédula de habitabilidad:

- No disponer de cédula de habitabilidad en vigor.
- Celebrar contratos de arrendamiento o compraventa sin disponer de la cédula de habitabilidad.
- Ocupar viviendas sin disponer de la cédula de habitabilidad.

c) Relativas a su tramitación:

- Irregularidad en la concesión o renovación de la cédula con defectos o falsedades en la documentación aportada.

**Artículo 17.** Procedimiento administrativo sancionador.

a) Recibida comunicación o denuncia sobre un supuesto incumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Decreto, se acordara la instrucción de una información reservada, a la vista de cuyo resultado se ordenara el archivo de actuaciones o la

incoación del expediente.

b) El expediente administrativo con nombramiento de instructor y secretario, se incoara mediante resolución del director regional de Vivienda.

c) Se formulara un pliego de cargos en el que se hará constar los hechos imputados y se notificara a los interesados concediéndoles un plazo de ocho días para que puedan contestarlo.

d) La propuesta de resolución será notificada a los interesados a fin de que en el plazo de ocho días hábiles puedan alegar, por escrito, cuanto consideren conveniente.

e) El expediente concluirá mediante resolución del Director Regional de Vivienda.

f) Para garantizar el cumplimiento de las Resoluciones recaídas en dichos expedientes se impondrán o propondrán, en su caso, las medidas coercitivas previstas por las disposiciones legales, ejecutando las resoluciones por los medios de ejecución forzosa.

Todo ello de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### DISPOSICION TRANSITORIA

Primera. Los expedientes iniciados como consecuencia de denuncias presentadas antes de la entrada en vigor del presente Decreto continuaran su tramitación hasta su resolución definitiva, de acuerdo con la legislación anterior.

Segunda. Por los Ayuntamientos de Cantabria se procederá al envío a la Dirección Regional de Vivienda, de todos los proyectos que hayan solicitado u obtenido licencia y que hasta ahora no hubieran sido remitidos por el oportuno informe, cuyas obras aun no hayan sido finalizadas.

Tercera. En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto, para la concesión de las cédulas de habitabilidad que correspondan a proyectos no tramitados ante la Dirección Regional de Vivienda por los Ayuntamientos a que se refiere la disposición anterior, bastara la presentación del proyecto y documentación a que se refiere el artículo 7.º y la licencia municipal de obras.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. Se faculta al consejero de Obras Publicas, Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de este Decreto.

Segunda. El presente Decreto no será de aplicación a las viviendas de Protección Oficial que seguirán con su régimen especial.

Al efecto, el informe previo de habitabilidad es, equivalente a la cédula de calificación provisional de viviendas de Protección Oficial y la cédula de habitabilidad será sustituida por la calificación definitiva de Viviendas de Protección Oficial.



Tercera. El presente Decreto entrara en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

## DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de este Decreto quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el mismo.

### ANEXO I

#### **Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas**

##### **A. Viviendas de nueva construcción, condiciones mínimas de habitabilidad.**

Serán las siguientes:

A.1. Condiciones en edificios de vivienda.

A.1.1. Condiciones urbanísticas.

El edificio respetara las determinaciones del planeamiento urbanístico.

A.1.2. Servicios:

- a) Acceso rodado.
- b) Suministro de agua potable que asegure, al menos, 300 litros por vivienda y día.
- c) Suministro de energía eléctrica que posibilite el servicio que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- d) Evacuación de aguas fecales hasta la red de alcantarillado, o si esta estuviese a mas de 100 metros, podrá hacerse hasta un pozo séptico reglamentariamente instalado, depurando el liquido efluente antes de mezclarlo con agua corriente o entregarlo al terreno.

A.1.3. Acceso exterior.

El acceso a los edificios será desde la via publica o espacio exterior libre accesible desde la via publica.

A.1.4. Escaleras y acceso interior.

En edificios colectivos de viviendas las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,9 metros, contarán en cada planta con una superficie mínima de iluminación y espacio exterior o patio de un metro cuadrado y una superficie de ventilación mínima de 0,3 m<sup>2</sup>. Los edificios de hasta cuatro plantas podrán tener iluminación central si el ojo de la escalera excede de 1 metro cuadrado, la superficie del lucernario es al menos de dos metros cuadrados y este no dista de la cota del portal mas de 17 metros.

En el recorrido de acceso a la vivienda, dentro del edificio será posible el paso de un rectángulo horizontal de 2 x 0,6 metros.

El acceso a las viviendas será desde la vía pública o espacio exterior o desde un elemento común del edificio conectado a vía pública o espacio exterior.

#### A.1.5. Patios interiores.

Cuadrado de 3 x 3 metros inscrito, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto que den al patio si esta distancia es superior a 18 metros.

#### A.1.6. Ascensores.

Estarán dotados de ascensor los edificios en que la diferencia de cota entre la acera en el punto medio del portal y el suelo de la vivienda más alta exceda de 10,75 metros. La diferencia de nivel entre la acera en el portal y la parada del ascensor en planta baja se salvará mediante rampa de pendiente inferior a 0,1. La distancia de 10,75 metros se tomará como límite en el caso de que el piso del portal sea descendente entre la cota del suelo de la vivienda más alta y el arranque de la escalera en el portal.

A.1.7. Deberán cumplir las condiciones especiales establecidas en el Decreto sobre evitación y supresión de barreras arquitectónicas.

### A.2. Condiciones en las viviendas.

#### A.2.1. Superficie útil.

Será al menos de 30 metros cuadrados. A.2.2. Programa mínimo.

##### A.2.2.1. Vivienda.

Cocina de cinco metros cuadrados, estancia de 10 metros cuadrados, un dormitorio de 10 metros cuadrados o dos de 6 metros cuadrados y cuarto de baño de 1,5 metros cuadrados. Si la estancia y la cocina forman una misma habitación, la superficie será al menos de 15 metros cuadrados.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6 y 10 metros cuadrados se entenderán como para una persona.

##### A.2.2.2. Apartamento, hotel, aparthotel o similar.

Se exigirán las condiciones preceptivas según la Dirección Regional de Turismo, en lo que se refiere a dimensiones.

Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será al menos de 14 metros cuadrados. Si la cocina y estar son habitaciones distintas, sus superficies mínimas serán de 5 y 10 metros cuadrados, respectivamente. Cuarto de baño de al menos 1,5 metros cuadrados de superficie.

#### A.2.3. Composición.

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de esta. Las habitaciones serán independientes entre si de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño, salvo que habiendo un cuarto de baño independiente, se acceda a otro desde los dormitorios.

#### A.2.4. Altura mínima.

En cocina, estancia y dormitorios será de 2,5 metros entre pavimento y techo, ubicados en pasillos y cuartos de baño podrá ser de 2,2 metros. Las superficies cuya altura libre sea inferior, no computaran a efectos de lo dispuesto en A.2.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

#### A.2.5. Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,6 x 2 metros, en la estancia un círculo de 2,7 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un cuadrado de 1,1 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,8 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,7 metros, la de puertas y baños 0,6 metros.

#### A.2.6. Iluminación y ventilación de habitaciones.

La tendrán directamente desde la via publica, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie en planta y de la habitación, la superficie acristalada de estos huecos será al menos el 8 % de la superficie en planta de la habitación. Las superficies de ventilación serán, al menos, un tercio de las anteriores, los cuartos de baño que no ventilen de este modo tendrán un conducto de ventilación activada hasta la cubierta. Si las habitaciones ventilan o iluminan a traves de balcón cubierto, mirador o galería, las superficies respectivas de apertura al exterior de estas y aquellas será, al menos, el doble de las anteriores.

#### A.2.7. Ubicación.

Las viviendas no estarán en sótano ni en semisótano.

#### A.2.8. Instalaciones mínimas.

- a) Electricidad. Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- b) Cocina. Conducto de ventilación activada hasta cubierta, toma de agua fría y desagüe para fregadero y lavadora, espacio e instalación eléctrica para frigorífico y aparato de cocinado.
- c) Cocina y cuarto de baño. Instalación de agua caliente con posibilidades de consumir continuamente 50 litros de agua a 40° con caudal de 10 litros por minuto. Los aseos y cocina tendrán un revestimiento impermeable en paredes de hasta 1,80 metros como mínimo.
- d) Cuarto de baño. Tendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera.

#### A.2.9. Elementos de protección.

Los antepechos y barandados, excepto en planta baja, tendrán, al menos, 95 cm. de altura y a su traves no podrá pasar una esfera de 12 cm. de diámetro. Los materiales de construcción situados a cota inferior de 95 cm. del suelo serán resistentes al impacto.

B. Viviendas de remueva creación en edificios rehabilitados o que se acojan a la Protección Oficial de la rehabilitación de viviendas.

#### B.1. Condiciones de adecuación estructural del edificio.

Serán las que fija el planeamiento urbanístico, y en lo que esta no determine se entenderá que un edificio posee adecuación estructural cuando presente:

##### B.1.1. Seguridad de los elementos estructurales y constructivos.

La Administración podrá exigir que se garantice por certificado de técnico legalmente competente, los elementos constructivos y estructurales del edificio. Deberán ser capaces de resistir las sobrecargas de uso, nieve y viento que determina la norma MV-101. Las deformaciones de dichos elementos no serán tales que posibiliten el desprendimiento de elementos constitutivos del edificio. La pendiente de los suelos no excederá del 2 %. No deben manifestarse grietas.

##### B.1.2. Instalación eléctrica.

El edificio debe contar con acometida de energía eléctrica, según las disposiciones que le sean aplicables y en particular el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Debe tener en la caja de escaleras y portal, un punto de luz en cada planta accionado por un interruptor independiente.

##### B.1.3. Instalación de agua.

Deberá cumplir la normativa vigente aplicable. Si a distancia menor de 1.100 metros hay red de abastecimiento publico deberá acometer a ella, si no la hay podrá alternativamente acometer a otra mas lejana o disponer de una aceptación propia con un depósito de reserva de 75 litros por habitante. Se entenderá un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida del edificio.

##### B.1.4. Instalación de saneamiento.

Los elementos comunes verticales y horizontales deben estar en condiciones de prestar servicio. Si entre la red publica de saneamiento del edificio existe una distancia menor de 100 metros deberá acometerse a ella, si la distancia es mayor podrán emplazarse pozos sépticos debiendo depurarse el liquido efluente de los mismos antes de mezclarlo con agua corriente o ser entregado el terreno.

##### B.1.5. Estanqueidad al agua.

La cubierta y cerramientos serán estancos a la lluvia, así como las instalaciones del edificio.. Las humedades por capilaridad o filtración no podrán afectar a las zonas de vivienda.

#### B.1.6. Seguridad frente a incendios.

En la medida en que sea de aplicación al edificio la norma NBE-CPI-82 se cumplirá con sus determinaciones, y en cualquier caso las obras que se realicen en los edificios deberán siempre mejorar sus condiciones de resistencia al fuego.

#### B.1.7. Otras instalaciones.

La normativa propia que le sea aplicable.

#### B.2. Condiciones de adecuación de habitabilidad de las viviendas del edificio.

Según las fije el planeamiento urbanístico y en lo que este no determine:

##### B.2.1. Programa y superficie.

###### B.2.2.1. Vivienda.

La Vivienda tendrá al menos las siguientes habitaciones:

1. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, 13 metros cuadrados. Si la cocina y el estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán 5 y 10 metros cuadrados, respectivamente.

2. Habitación que albergue el dormitorio: su superficie mínima será de 10 metros cuadrados.

3. Cuarto de baño de, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie.

La superficie útil mínima será de 25 metros cuadrados.

Para el cómputo de las anteriores superficies solo se tendrán en cuenta en las habitaciones los espacios de altura libre igual o superior a 2,50 metros, y en los pasillos y cuartos de baño los de altura libre superior a 2,20 metros.

B.2.1.2. Apartamento. Habitación que albergue la cocina y estar, cuya superficie mínima será, al menos, de 13 metros cuadrados. Si la cocina y estar son habitaciones distintas sus superficies mínimas serán de 4 y 10 metros cuadrados, respectivamente. El cuarto de baño tendrá, al menos, 1,5 metros cuadrados de superficie. La superficie útil mínima será de 15 metros cuadrados.

###### B.2.2. Composición.

Será posible la comunicación entre si, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso al cuarto de baño. Si hay otro baño en la vivienda, con acceso independiente, puede pasarse a un cuarto de baño desde un dormitorio, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

La pieza que contenga el equipo obligatorio de cocina no tendrá acceso directo a ningún

cuarto que contenga un inodoro.

El interior de la vivienda no servirá de acceso a otras fincas no pertenecientes a la propia vivienda.

#### B.2.3. Dimensiones de las habitaciones.

Sin perjuicio de lo señalado en B.2.1., la estancia debe admitir la inscripción en ella de un cuadrado de 2,40 metros lado, los dormitorios de uno de 1,80 metros lado. La anchura mínima de pasillos será de 0,7 metros, la de la puerta de entrada de 0,80 metros y las de las puertas inferiores 0,60 metros.

Los dormitorios tendrán seis metros cuadrados de superficie al menos.

#### B.2.4. Equipamiento.

El cuarto de baño contendrá, al menos, inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera, la cocina dispondrá de un sistema de producción de agua caliente con la posibilidad de un consumo continuado de 50 litros de agua a 40° con un caudal de 10 litros por minuto.

#### B.2.5. Iluminación y ventilación.

La cocina, estancia y dormitorios, tendrán ventilación e iluminación directa a espacio exterior de vía pública o patios interiores que cumplirán lo establecido en el planeamiento urbanístico o en su defecto:

1. Viviendas situadas en última planta: luces rectas desde el hueco, dos metros; superficie del patio, 6 metros cuadrados.

2. Viviendas con una planta sobre ellas: luces rectas, de 2 metros; superficie del patio, 7 metros cuadrados.

3. Viviendas con dos plantas encima: luces rectas, 2,50 metros; superficie del patio, 7 metros cuadrados.

4. Viviendas con tres plantas encima: luces rectas, 2,50 metros; superficie del patio, 8 metros cuadrados.

5. Viviendas con cuatro o más plantas encima: luces rectas, 3 metros; superficie del patio 9 metros cuadrados.

Al menos una habitación de la vivienda deberá abrir a la vía pública exterior, o a patio de manzana de las características que determine el planeamiento, o a patio interior de 3 metros, de luces rectas y superficie mayor de 12 metros cuadrados y de  $H/2 \geq 8$ , siendo H la distancia del suelo de la vivienda a la coronación física del paramento de fachada del patio interior.

La superficie de iluminación será, al menos, un metro cuadrado por habitación y el 8 % de su superficie en planta. La superficie de ventilación se puede reducir a un tercio de la

iluminación.

Cuando el cuarto de baño carezca de iluminación y ventilación directa deberá disponer de un sistema de ventilación activada.

#### B.2.6. Instalación eléctrica.

Cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

#### B.3. Condiciones urbanísticas.

La creación de nuevas viviendas en edificios rehabilitados y las obras que se acojan al régimen de protección pública o la rehabilitación serán urbanísticamente conformes.

El edificio tendrá acceso directo desde la vía pública o espacios de uso público.

### **C. Condiciones de habitabilidad en viviendas existentes no incluidas en Los casos anteriores.**

Serán las que fije el planeamiento urbanístico.

Las viviendas construidas o rehabilitadas al amparo de una normativa que regulara expresamente este supuesto es suficiente que cumplan con dicha normativa.

En los demás casos deben cumplir:

#### C.1. Condiciones constructivas.

La construcción del edificio y de la vivienda debe tener condiciones suficientes de estabilidad y solidez, ser estanca a las aguas pluviales, evitar que rezume humedad en su interior y que haya posibilidad razonable de inundación de la vivienda.

El suelo de la vivienda y su acceso estará pavimentado, no será polvoriento ni peligroso para las personas.

#### C.2. Superficie útil y dimensiones.

Toda «vivienda» tendrá una cocina de cinco metros cuadrados; una habitación de estancia de nueve metros cuadrados, un dormitorio de ocho metros cuadrados y un cuarto de aseo de 1,5 metros cuadrados como mínimo. Si la cocina y la estancia forman una misma habitación su superficie útil será, al menos, 12 metros cuadrados, los demás dormitorios, si los hay, tendrán una superficie mínima de seis metros cuadrados, la altura libre sobre la superficie útil tendrá, al menos, un valor medio de 2,25 metros.

La anchura de pasillos será, al menos, 0,7 metros y la de puertas 0,6 metros.

#### C.3. Relación entre habitaciones.

Serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso inmediato al cuarto de baño; si hubiera otro cuarto de baño

independiente, cabe acceder a los demás cuartos de baño desde los dormitorios, lo mismo sucede en viviendas de un solo dormitorio.

#### C.4. Iluminación y ventilación.

Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco de superficie superior a 0,8 metros cuadrados y al 8°i° de la superficie en planta de la habitación.

Se permite la de dormitorios en alcobas cuando la habitación a través de la que ventilan comunique a vía pública o a patio en el que se inscriba un círculo de tres metros de diámetro y su superficie de iluminación sea el doble de la anterior.

La superficie de ventilación será, al menos, un tercio de la iluminación.

#### C.5. Patios.

Los patios a los que abran cocinas tendrán, al menos, cuatro metros de superficie y en ellos cabra un círculo de 1,5 metros de diámetro.

Los cuartos de baño que carezcan de iluminación directa deberán tener un conducto de ventilación activada. Los patios a los que abran otras habitaciones deberán tener:

1. En viviendas situadas en última planta: superficie, seis metros cuadrados y luces rectas dos metros; deberá poder inscribirse en círculo de dos metros.

2. Para viviendas con una planta sobre ellas: superficie siete metros cuadrados, luces rectas y círculo inscrito dos metros.

3. Para viviendas con dos plantas sobre ellas: superficie, siete metros cuadrados; luces rectas y círculo inscrito, 2,5 metros.

4. Para viviendas con tres plantas sobre ellas: superficie, ocho metros cuadrados; luces rectas y círculo inscrito, 2,5 metros.

Para viviendas con cuatro o más plantas sobre ellas: superficie, nueve metros cuadrados; luces rectas y diámetro del círculo inscrito, tres metros.

#### C.6. instalaciones.

El cuarto de baño debe contar, al menos, con inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o media bañera. La cocina debe contar con aparato de cocinado y una fregadera.

En las viviendas debe haber la posibilidad de instalar agua caliente.

Debe existir saneamiento de aguas fecales, directamente al alcantarillado o a pozo séptico, debiendo depurarse el líquido efluente del mismo antes de mezclarlo con aguas corrientes o entregarlo al terreno.

#### C.7. Accesos.



Los edificios de vivienda tendrán acceso desde la vía pública o espacios privados cuando haya servidumbre o título suficiente para acceder.

A las viviendas se accederá a través de elementos comunes del edificio o directamente según el párrafo anterior.

El acceso a edificios y viviendas nunca podrá hacerse a través de otras viviendas, o de locales cerrados destinados a otros usos (comerciales, agrícolas, etc.) y que no sean anexos a las viviendas.

**ANEXO II**

**DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA**  
**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO**  
**DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA**

PÓLIZA
--------

Cédula n.º
Expediente n.º

Ayuntamiento	Localidad, Distrito
--------------	---------------------

Nombre y apellidos del solicitante y concepto	Residencia actual (domicilio)
---	-------------------------------

Finca (calle o plaza)	Número	Vivienda (piso)
-----------------------	--------	-----------------

Propietario	Residencia actual (domicilio)
-------------	-------------------------------

<b>Piezas de que consta la vivienda y superficie útil en m.<sup>2</sup></b>								
	Estar	Com.	Dor.	Dor.	Dor.	Dor.		
Habitaciones								
Servicios	Cocina	C. baño	C. aseo	W.C.				

Superficie útil total (m. <sup>2</sup> )	Altura libre de techos (m)
--	----------------------------

Se trata de vivienda de  $\frac{\text{nueva construcción}}{\text{no nueva construcción}}$

La inspección de vivienda descrita será facilitada por D. ....  
 con domicilio en ....., siendo las horas preferibles las comprendidas  
 entre las horas de ..... y las ....., o previo aviso telefónico al n.º .....  
 ..... de ..... de 19

EL SOLICITANTE,

# Solicitud CÉDULA DE HABITABILIDAD

(A CUMPLIMENTAR POR EL SOLICITANTE)

ANEXO III

DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA

**CÉDULA DE HABITABILIDAD**

Cédula n.º	/
Expediente n.º	/

Ayuntamiento	Localidad	Calle o plaza	Piso
--------------	-----------	---------------	------

Propietario (apellidos, nombre, razón social)	Domicilio actual
---	------------------

Usuario (apellidos, nombre)	Concepto de
-----------------------------	-------------

Fecha expedición Cédula Habitabilidad	El jefe del Servicio	V.º B.º, el director regional
---------------------------------------	----------------------	-------------------------------

--

**1.º / 2.º ocupación**

Piezas de que consta la vivienda y superficie útil en m.<sup>2</sup>

Habitaciones

Estar	Com.	Dor.	Dor.	Dor.	Dor.		

Servicios

Cocina	C. baño	C. aseo	W.C.			

Superficie útil total (m. <sup>2</sup> )	Altura libre de techos (m)	N.º autorizado ocupantes	Fecha inspección
--	----------------------------	--------------------------	------------------

DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y URBANISMO  
DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA

Reintegro  
3 pesetas

Cédula n.º
Cédula n.º
1.º ocup. n.º exp. lic. obra

Localidad, distrito

Nombre y apellidos del solicitante y concepto	Residencia (domicilio)
---	------------------------

Hotel, residencia, pensión, internado. Denominación	Domicilio (calle o plaza, n.º)	
--	--------------------------------	--

Fecha del inmueble (apellidos, nombre). Razón social	Domicilio (calle o plaza, n.º)
---	--------------------------------

Plantas de que consta, su superficie (m<sup>2</sup>),<sup>(1)</sup> altura de techos (m.),<sup>(2)</sup> y número de habitaciones <sup>(3)</sup>

Primera			Segunda			Tercera			Cuarta			Quinta			Sexta			Séptima		
(1)	(2)	(3)																		
Octava			Novena			Décima			Undécima			Duodécima			Decimotercera			Decimocuarta		

Número de habitaciones y servicios

c/ servicios		s/ servicios		c/ 1 cama		c/ 2 camas		c/ 3 camas		c/ 4 camas								N.º serv. comunes	

Se trata de edificio de nueva construcción  
no nueva construcción

La inspección será facilitada por D. ....  
en el mismo inmueble o previo aviso telefónico al núm. .... siendo las horas preferibles las comprendidas entre las mañana y las mañana  
tarde tarde

..... de ..... de 19  
EL SOLICITANTE,

Solicitud CÉDULA DE HABITABILIDAD  
(A CUMPLIMENTAR POR EL SOLICITANTE)

ANEXO V

DIPUTACIÓN REGIONAL DE CANTABRIA

DIRECCIÓN REGIONAL DE VIVIENDA

**CÉDULA DE HABITABILIDAD**

HOTEL, RESIDENCIA, PENSIÓN, INTERNADO

Cédula n.º	/
Expediente n.º	/

Ayuntamiento	Localidad	Calle o plaza	Piso
--------------	-----------	---------------	------

Propietario (apellidos, nombre, razón social)	Domicilio actual
---	------------------

Usuario (apellidos, nombre)	Concepto de
-----------------------------	-------------

Fecha expedición Cédula Habitabilidad	El jefe del Servicio	V.º B.º, el director regional
---------------------------------------	----------------------	-------------------------------

--

**1.ª / 2.ª ocupación**

Plantas de que consta, su superficie (m<sup>2</sup>),<sup>(1)</sup> altura de techos (m.),<sup>(2)</sup> y número de apartamentos <sup>(3)</sup>

Primera			Segunda			Tercera			Cuarta			Quinta			Sexta			Séptima		
(1)	(2)	(3)																		
Octava			Novena			Décima			Undécima			Duodécima			Decimotercera			Decimocuarta		

Número de habitaciones y servicios

c/ servicios	s/ servicios	c/ 1 cama	c/ 2 camas	c/ 3 camas	c/ 4 camas				N.º serv. comunes

Inspector (nombre y apellidos)	Fecha inspección
--------------------------------	------------------