

## SUBSECCION 3.ª

### Normas relativas a la habitabilidad

#### § II.21. Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas (\*)

(BOE de 1 de marzo de 1944; c.e. BOE de 3 de marzo de 1944)

1. Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores (1).
2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

(\*) **CONC.:** Téngase en cuenta la distinta normativa autonómica que regula esta materia.

**Andalucía:** Decreto 283/1987, de 25-11. Viviendas. Supresión de la cédula de habitabilidad y del informe preceptivo sobre condiciones higiénicas previo a las licencias municipales de obra (BOJA 28-12). **Aragón:** Decreto 191/1998, de 17-11, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón (BOA 27-11) y Decreto 233/1999, de 22-12, por el que se modifica el Decreto 191/1998, de 17-11 (BOA 11-01-2000). **Asturias:** Decreto 6/1995, de 18-1. Viviendas. Régimen jurídico de la habitabilidad y procedimientos administrativos relacionados con la misma (BOPA 18-1). **Baleares:** Decreto 145/1997, de 21-11, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB 6-12). **Canarias:** Decreto 47/1991 de 25-3. Viviendas. Condiciones de habitabilidad y procedimiento de concesión de las cédulas de habitabilidad (BOIC 19-4) y Decreto 136/1991 de 21-6 (BOIC 3-7), por el que se corrige errores. **Cantabria:** Decreto 77/1997, de 14-7, por el que se regulan las competencias inspectoras y sancionadoras en materia de Sanidad e Higiene de la Consejería de Sanidad, Consumo y Bienestar Social (BOC 22-7). **Castilla La-Mancha:** Decreto 122/1988, de 3-10. Cédula de habitabilidad. Supresión (DOCM 11-10). **Castilla y León:** D. 147/2000, de 29-6, de supresión en el ámbito de la Comunidad de la Cédula de

habitabilidad (BOCL 3-7). **Cataluña:** Decreto 28/1999, de 9-2, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas (DOGC 16-2). **Extremadura:** Decreto 195/1999, de 14-12, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción (DOE 23-12). **Galicia:** Decreto 311/1992, de 12-11, por el que se suprime la cédula de habitabilidad (DOG 20-11). **La Rioja:** Decreto 50/1997, de 3-10, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOLR 4-10). **Murcia:** Ley 5/1995, de 7-4, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general (BORM 4-5). **Navarra:** Decreto foral 184/1988, de 17-6. Viviendas. Condiciones mínimas de habitación y concesión y control de las cédulas de habitabilidad (BON 13-7). **Pais Vasco:** Decreto 189/1997, de 29-7, por el que se suprime la cédula de habitabilidad (BOPV 14-8). **Valencia:** Decreto 286/1997, de 25-11, por el que se aprueban las normas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas en el ámbito de la comunidad (DOGV 4-12). Decreto 161/1989, de 30-10. Cédula de habitabilidad. Procedimiento de expedición.

#### Art. 1

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 9.ª.

**3.** Toda pieza habitable de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior (1).

**4.** Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas, de ventilación que cumplan las siguientes condiciones (1):

- a) Saliente de 0,50 m por encima del tejado ó 0,20 sobre el pavimento de azotea.
- b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.
- c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

**5.** Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio; la dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros (1).

**6.** Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes; dormitorios de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación (1).

Dormitorios de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, cinco metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 metros en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo (2).

#### Art. 3

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 16.

#### Art. 4

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 14.

#### Art. 5

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 13.

#### Art. 6

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 17.

(2) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 12.

**7.** En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior debiendo, en todo caso, revestirse los techos y blanquear toda la superficie:

**8.** Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirá luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios cuya superficie mínima será  $\frac{2}{3}$  de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles de arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

**9.** Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

**10.** Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación

**11.** Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias (1).

**12.** Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

**13.** En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes (1).

**14.** En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado (1).

---

**Art. 11**

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 31.

**Art. 13**

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 10.

**Art. 14**

(1) **CONC.:** En relación con las Viviendas de Protección Oficial se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Provisional 32.