

HABITABILIDAD Y VENTILACIÓN EN VIVIENDAS

VIGENCIA DE LA ORDEN 29-02-1944

CONSULTAS FRECUENTES SOBRE EL EJERCICIO PROFESIONAL / COORDINACIÓN DE VISADO

Aprobado por Acuerdo de **Junta de Gobierno de 27/03/2025**.

Este documento es una ayuda que incluye simplificaciones e interpretaciones.

ORDEN DE 29 DE FEBRERO DE 1944. CONDICIONES HIGIÉNICAS EN VIVIENDAS

- La **Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas** no ha sido derogada ni anulada expresamente por otra disposición posterior, pero, en la mayor parte de los casos, ha quedado prácticamente vaciada de contenido.

- La Orden recoge una serie de condiciones de programa mínimo de vivienda; distribución de las piezas habitables; ventilaciones, dimensiones, superficies y volumen de las piezas; dimensiones de patios; ubicación de las viviendas; impermeabilización de fachadas y suelo; dimensiones y ventilación de escaleras; instalación de ascensor; instalaciones de saneamiento y agua; y aislamiento térmico. Por lo tanto, **contiene**:

- **Determinaciones sobre salubridad y ahorro de energía, que después han sido reguladas por el CTE**
- **Otras condiciones de las estancias habitables reglamentadas habitualmente por la normativa urbanística municipal** (en Castilla y León no hay normativa autonómica específica sobre habitabilidad de viviendas).
- Sirvió durante muchos años como base para la concesión de la cédula de habitabilidad.

- Esta Orden tiene carácter estatal, pero de acuerdo con lo establecido en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Castilla y León la **competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda pasó a corresponder a la Comunidad de Castilla y León** y a partir de 1985 también se cedió la capacidad de emitir las cédulas de habitabilidad.

DECRETO 147/2000 DE 29 DE JUNIO. SUPRESIÓN CÉDULA DE HABITABILIDAD CYL

- En virtud de estas atribuciones, se publica el **Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León**. Este Decreto suprime la cédula de habitabilidad, al considerar que su utilidad queda sustituida *"por los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra, como control previo sobre el proyecto, y a la licencia de primera ocupación, como control sobre la obra ejecutada"*. El Decreto incluye **definiciones, procedimientos y normativa relacionada con las condiciones de habitabilidad en las viviendas y regula en su artículo 2 que el proyectista deberá justificar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente, pero no establece condiciones específicas como si han hecho las normas de otras Comunidades Autónomas**.

- Habitualmente hay regulación sobre programa mínimo, dimensiones y superficies de estancias y otros aspectos de **habitabilidad de viviendas en normativa urbanística municipal** (PGOU, Normas urbanísticas, Normas subsidiarias provinciales...) que fijan en sus ordenanzas unos valores mínimos, y son éstos los que hay que cumplir en cada caso. Es **cuando no se establece nada al respecto en esta normativa urbanística municipal o ésta no existe cuando cabe aplicar con carácter subsidiario la Orden de 29 de febrero de 1944**.

HABITABILIDAD Y VENTILACIÓN EN EL CTE

- En cualquier caso, en la LOE, y para toda edificación, se establecen unas condiciones genéricas de habitabilidad en el artículo 3.1.c) que desarrolla el CTE es sus apartados de Salubridad (HS), Ahorro de Energía (HE) y Protección frente al Ruido (HR). En particular, **la exigencia básica HS3 Calidad del Aire Interior regula en su documento básico (DB) unas condiciones mínimas con carácter general para la ventilación de las viviendas** (y almacenes de residuos, trasteros, aparcamientos y garajes) que se debe entender sustituye a una normativa de 1944 (que no ha sido expresamente derogada al tener un carácter más general, en cuanto contiene parámetros urbanísticos). Este documento básico (DB) establece que **se debe disponer de:**

- Un **sistema general de ventilación** que permita circular el aire desde el exterior a los locales secos (comedores, dormitorios y salas de estar), de éstos a los húmedos (aseos, cocinas y cuartos de baño) y éstos deben disponer de aberturas de extracción al exterior.
- Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de un **sistema complementario de ventilación natural**. Para ello **debe disponerse una ventana exterior practicable o una puerta exterior, que debe ser como mínimo un veinteavo de la superficie útil del local**.
- Las **cocinas** deben disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

- **Exclusivamente para las Viviendas de Protección Oficial** su normativa regula en paralelo muchos aspectos de los citados fijando para este tipo de edificios residenciales de protección pública condiciones específicas, **vinculando para VPO la iluminación y la ventilación:**

ORDENANZA DECIMOSEXTA

Superficie de iluminación y ventilación

- La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.
- La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. En zonas de clima cálido se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc.
- Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.
- Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiera.

CONCLUSIONES

1. **La Orden de 29 de febrero de 1944 no está derogada o anulada, pero queda sin efecto para la mayor parte de los casos.** Únicamente sería de **aplicación con carácter subsidiario cuando no exista normativa urbanística de carácter municipal** o ésta no establezca nada **sobre programa mínimo, dimensiones y superficies de estancias y otros aspectos de habitabilidad de viviendas.**
2. **En materia de ventilación de viviendas se estará a lo establecido en el CTE en su exigencia básica HS3- Calidad del aire interior y su correspondiente documento básico (DB HS3),** que regula esta materia con carácter general y que se debe entender sustituye a lo determinado al respecto por la Orden de 29 de febrero de 1944.
3. Ante la **ausencia de normativa general sobre iluminación en viviendas**, se puede **utilizar como referencia de diseño** la establecida para las viviendas de protección oficial y considerar una superficie mínima para los huecos de iluminación (hueco total: vidrio+marco) de un décimo (1/10) de la superficie útil en planta de la estancia.