

CONSELLERIA FOMENTO

BO. Illes Balears 6 diciembre 1997, núm. 151, [pág. 18111]; rect. BO. Illes Balears 29 enero 1998, núm. 14 [pág. 1199](castellano)

VIVIENDAS. Regula las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad y la expedición de cédulas de habitabilidad

Texto:

I

Por Decreto 111/1986, de 18 de diciembre la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares reguló las condiciones higiénicas y normas de habitabilidad en edificios, viviendas o locales (BOCAIB número 12, de 27 de enero de 1987 [LIB 1987\179]), en ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares.

Dicha normativa supuso una notable mejora en las condiciones higiénicas mínimas y normas de habitabilidad que se exigían hasta ese momento, a nivel de todo el Estado, y que tienen su origen en la Orden de 29 de febrero de 1944 (RCL 1944\323 y NDL 30646), a la que se adicionan numerosas disposiciones complementarias o modificadoras, dando lugar a una dispersa normativa de difícil interpretación.

II

Por Decreto 112/1986, de 18 de diciembre, la Comunidad Autónoma ha regulado la expedición de Cédulas de Habitabilidad (BOCAIB número 8, 17 de enero de 1987 [LIB 1987\98]), que posteriormente ha sido modificado por el Decreto 3/1988, de 28 de enero (BOCAIB número 17, 9 de febrero de 1988 [LIB 1988\14]).

Dicho Decreto supuso, también, una notable mejora en el estado de nuestra legislación sobre la materia, al simplificar la tramitación y unificar la dispersa normativa vigente, que arranca con la Orden Ministerial de 16 de marzo de 1937, que crea la Cédula de Habitabilidad, hasta llegar a la promulgación de los Decretos antes citados.

La fecha de entrada en vigor de la citada normativa, el 1 de marzo de 1987, supone una importante referencia que se adopta en el presente Decreto para la regulación del otorgamiento de Cédulas de Habitabilidad en los casos que se definen, en el mismo, de carencia.

III

Por Ley 9/1990, de 27 de junio (LIB 1990\107), se atribuyeron Competencias a los Consejos Insulares en materia de Urbanismo y Habitabilidad de los edificios, viviendas, alojamientos turísticos y locales, radicados en su propio ámbito territorial, por lo que es necesario la adaptación de las previsiones contenidas en el Decreto 112/1986 (LIB 1987\98), relativas a los órganos competentes en materia de Cédulas de Habitabilidad, al proceso de transferencias realizado a favor de los Consejos Insulares.

IV

La entrada en vigor de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (RCL 1992\2512, 2775 y RCL 1993, 246), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ha supuesto una profunda reforma en el ámbito del procedimiento administrativo, introduciendo un nuevo concepto sobre la relación de la Administración con el ciudadano y superando la doctrina del llamado

silencio administrativo negativo, con una regulación que establece la obligación de la Administración de resolver en un determinado plazo, cuando la norma del procedimiento no fije un plazo especial, así como los efectos positivos de la falta de resolución, a través de la doctrina de los actos presuntos (artículo 43) y su certificación (artículo 44).

## V

La experiencia acumulada desde la entrada en vigor de los Decretos 111/1986, y 112/1986, así como la promulgación, por un lado, de la Ley autonómica 9/1990 (LIB 1990\107) y, por otra, de la Ley Estatal 30/1992, repetido hacen necesaria la modificación de las disposiciones antes citadas para su adaptación al proceso de transferencias a los Consejos Insulares, al procedimiento administrativo previsto en la Ley 30/1992 y a la práctica diaria, estimando oportuna la unificación de los Decretos, por su íntima relación, en una sola arma reglamentaria que deroga ambas disposiciones, habida cuenta la profundidad de las modificaciones y los preceptos aceptados.

Otras modificaciones introducidas por el presente Decreto tienen por objeto la simplificación de las condiciones de dimensionamiento, higiene, e instalaciones de las viviendas.

La Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística obliga a la obtención de las cédulas de habitabilidad para viviendas, locales de trabajo y demás edificaciones que sean susceptibles de albergar personas. Con ello se pretende conseguir los objetivos de protección de la legalidad urbanística vigente y el establecimiento de una eficaz disciplina. Sin embargo, es frecuente que los locales que formen parte de un edificio recién construido no tengan un uso todavía definido, por lo que se considera que sólo deben regularse los mínimos imprescindibles. Su uso posterior deberá ser regulado por las disposiciones específicas que los Organismos competentes verificarán para las oportunas licencias de apertura. Igualmente, cualquier edificio residencial no incluido en el concepto de edificio de viviendas se regulará conforme a lo dispuesto por los correspondientes Organismos competentes, sin perjuicio de la exigencia del cumplimiento de las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones establecidas en este Decreto, cuando no exista dicha reglamentación específica.

## VI

El presente Decreto consta de una EXPOSICION DE MOTIVOS y catorce artículos, divididos en un título preliminar y dos títulos, así como dos disposiciones adicionales, una transitoria, una derogatoria y dos finales.

En materia de Cédulas de Habitabilidad, la novedad a destacar es la adaptación del procedimiento de otorgamiento de las cédulas a la Ley 30/1992, con aplicación de la doctrina de los actos administrativos presuntos y la posibilidad de solicitar la certificación de los mismos.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, con el informe de la Secretaría General Técnica y previa deliberación del Consejo de Gobierno en sesión de día 21 de noviembre de 1997, decreto:

### Título PRELIMINAR

#### **Disposiciones generales**

##### ***Artículo 1. Objeto y ámbito.***

Es objeto del presente Decreto establecer, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, las condiciones mínimas de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas, las cuales se definen en los anexos I y II de este Decreto, así como regular el procedimiento para la obtención de las cédulas de habitabilidad de las viviendas, de los locales y de otros edificios distintos a los anteriores destinados a albergar personas.

##### ***Artículo 2. Normativa específica.***

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Decreto, que tiene el carácter de normativa mínima, deberá

cumplirse la normativa específica que apruebe la Comunidad Autónoma o el respectivo Ayuntamiento, por vía de planeamiento y/u ordenanzas, en todo caso, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## Título I

### **De las condiciones que deben cumplir viviendas, locales y demás edificios destinados a albergar personas**

#### ***Artículo 3. Definiciones.***

- 3.1. Se entiende por vivienda todo espacio cerrado, continuo o discontinuo, destinado a morada humana.
- 3.2. Son locales aquellos espacios no destinados a morada humana que pueden albergar personas y en los que se realicen, entre otras, funciones de negocio, de trabajo o industria en general así como recreativas, deportivas y de reunión.
- 3.3. Serán edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas los alojamientos turísticos en sus distintos tipos y categorías así como todo conjunto de habitaciones o alojamientos con servicios comunes cuya explotación se realice en conjunto, bajo un mismo control jurídico y administrativo, generalmente regulados por disposiciones específicas de los correspondientes Organismos competentes.

#### ***Artículo 4. Condiciones a cumplir.***

- 4.1. Las viviendas que sean resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, deberán cumplir las condiciones del anexo I.

Cuando, en una vivienda existente, se realicen obras que afecten a su distribución en un porcentaje de su superficie útil igual o superior al 60% de su superficie útil, sea modificándola o sea reconstruyéndola, deberán cumplirse las condiciones del cuadro del punto a) del apartado III del anexo I, pudiendo aceptarse las alturas libres existentes siempre que no sean inferiores a las establecidas como mínimas en el cuadro del punto a) del apartado III del anexo II.

- 4.2. Las viviendas existentes, sean o no objeto de obras que no estén incluidas en el apartado anterior, deberán adaptarse a las condiciones contenidas en el anexo II.

- 4.3. Los locales definidos en el apartado 3.2 del artículo anterior deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m cuando sean de nueva planta y de 2,40 m cuando sean locales existentes, admitiéndose en ambos casos altillos de entreplanta con una altura libre no inferior a 2,20 m. Deberán disponer como mínimo de las instalaciones para la conexión de los aparatos de un aseo el cual deberá cumplir, en su caso, las condiciones mínimas exigidas para esta dependencia en los anexos I o II de este Decreto -según que las actuaciones sean similares a las descritas para las viviendas en los apartados 4.1 ó 4.2, respectivamente- en cuanto a equipo sanitario, superficies y dimensiones. Otras condiciones distintas a los mínimos establecidos en este apartado serán objeto de regulación por los Organismos competentes en función del uso propio del local.

- 4.4. Los edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas definidos en el apartado 3.3 del artículo anterior deberán cumplir las exigencias establecidas en las disposiciones específicas que las regulen. En el caso de edificios residenciales para los que no exista dicha reglamentación específica, serán de aplicación las condiciones definidas en los anexos I y II de este Decreto.

#### ***Artículo 5. Ocupantes.***

- 5.1. El número de ocupantes de una vivienda se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) El número de ocupantes será igual a la totalidad de plazas ubicadas en los dormitorios que cumplan las condiciones establecidas en el anexo correspondiente.

b) Se computarán dos plazas para un dormitorio de superficie útil igual o mayor a 10 m<sup>2</sup> y una plaza para un dormitorio de superficie útil igual o mayor de 6 m<sup>2</sup> y menor de 10 m<sup>2</sup>, en el caso de viviendas para las que se presentan alguna de las circunstancias descritas en el apartado 4.1 del artículo anterior. En el caso de viviendas en las que se cumplen las condiciones del apartado 4.2 del citado artículo, se contabilizará dos plazas para un dormitorio de superficie útil igual o mayor a 8 m<sup>2</sup> y una plaza para un dormitorio de superficie útil igual o mayor de 6 m<sup>2</sup> y menor de 8 m<sup>2</sup>.

5.2. En el caso de locales y edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas, definidos respectivamente en los apartados 3.2 y 3.3 del artículo 3 de este Decreto, se computarán las plazas ocupadas de acuerdo con las disposiciones específicas que las regulen.

#### ***Artículo 6. Requisitos de los proyectos.***

6.1. En la memoria de los proyectos deberá constar lo siguiente:

a) La expresión de las dependencias, según la clasificación y los parámetros establecidos en los anexos, en el caso de viviendas. En otros casos se describirán conforme a la reglamentación específica.

b) El número de plazas de ocupantes según lo establecido en el artículo 5.

6.2. En los planos del proyectos se detallarán las superficies útiles de cada dependencia, así como de las respectivas superficies previstas para su iluminación y ventilación, de conformidad, en el caso de viviendas, con lo dispuesto en los anexos de este Decreto y en otros casos de acuerdo con su reglamentación específica.

## **Título II**

### **De las cédulas de habitabilidad**

#### ***Artículo 7. Conceptos.***

7.1. La cédula de habitabilidad es el documento a expedir por el Consejo Insular que reconoce la aptitud de una vivienda, de un local o de un edificio residencial no incluido en el concepto de viviendas, definidos en los respectivos apartados del artículo 3 de este Decreto, para ser habitado y el cual será obligatorio para su ocupación o alquiler.

7.2. En el caso de viviendas así como en el caso de locales, se concederá la cédula de habitabilidad por cada unidad de vivienda o de local. En el caso de los edificios definidos en el apartado 3.3 del artículo 3, se expedirá un única cédula por edificio o establecimiento.

7.3. En el caso de Viviendas de Protección Oficial, la cédula de habitabilidad es sustituida, en primera ocupación, por el documento de calificación definitiva que es expedido por la Comunidad Autónoma. En segunda y sucesivas ocupaciones se exigirá la cédula.

7.4. No podrán ser contratados los servicios de suministro de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de cédula de habitabilidad en vigor o documento equivalente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 10/1990.

#### ***Artículo 8. Clasificación de las cédulas.***

Se considerará tres tipos de cédulas de habitabilidad, que son los siguientes:

a) Cédula de primera ocupación. Es la que se expide cuando se han efectuado obras de nueva planta o de ampliación así como otras que afecten a la distribución en un porcentaje de su superficie útil igual o superior al 60% de la superficie útil, sea modificándola o sea reconstruyéndola, así como cuando se produce un cambio de uso, de acuerdo con las condiciones que en cada caso se establecen en el artículo 4.

b) Cédula de renovación. Se expide cuando se dispone de cédula caducada y de la que se solicita su renovación, no dándose ninguna de las circunstancias señaladas en el punto anterior.

c) Cédula de carencia. Es la que se expide en el caso de obras finalizadas con anterioridad al 1 de marzo de 1987 y que no disponen de cualquiera de las anteriores cedulas.

#### ***Artículo 9.Solicitud.***

La cédula de habitabilidad o su duplicado se solicitará mediante el impreso normalizado que, a tales efectos, determine el respectivo Consejo Insular, que deberá contener en todo caso:

- a) Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que señale a efectos de notificaciones.
- b) El emplazamiento de la vivienda, del local o edificio según el caso.
- c) El número de ocupantes contabilizado de acuerdo con el artículo 5.
- d) Clase de cédula que se solicita, de acuerdo con el artículo 8. Cuando lo que se solicita es el duplicado, así debe indicarse.
- e) Lugar y fecha.
- f) Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.
- g) Organo, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

#### ***Artículo 10.Documentación a acompañar con la solicitud.***

10.1. Para la obtención de la cédula de habitabilidad de primera ocupación, deberá presentarse junto a la solicitud, una vez finalizadas las obras, los siguientes documentos:

- a) Documentación acreditativa de la propiedad o de su representante.
- b) Licencia municipal de obras o documento acreditativo de su disposición.
- c) Certificado final de obra y habitabilidad expedido por la Dirección Facultativa de la obra, visado por los Colegios competentes, acreditativo de que tales obras se han ejecutado conforme al proyecto aprobado y de que cumplen las condiciones exigidas en los apartados 4.1, 4.3 y 4.4 del artículo 4 del presente Decreto según sea respectivamente el caso de viviendas, de locales o de otros edificios residenciales no incluidos en el concepto de viviendas.
- d) Certificado municipal final de obra o documento equivalente, en el que se acredite que las mismas se han ejecutado de acuerdo con las condiciones exigidas en la licencia de obras.
- e) Fotografía actualizada y expresiva del objeto de la solicitud, fechada y firmada por el o los técnicos certificantes del punto c) de este apartado, en la que quede debidamente descrita su situación o emplazamiento.
- f) Plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales precisos para su localización cuando éste se halle en suelo no urbanizado, firmado por el o los técnicos certificantes del punto c) de este apartado.

10.2. Para la obtención de la cédula de renovación, deberá presentarse, junto a la solicitud, una vez finalizadas las obras en su caso, los siguientes documentos:

- a) Documentación acreditativa de la propiedad o su representante.
- b) La última cédula concedida o documentación que acredite haber dispuesto de la misma.
- c) Certificado de cumplimiento de las condiciones establecidas para cada caso en el artículo 4 del presente Decreto, suscrito por Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico o, en su caso, por otro Técnicos competentes, visado por el respectivo Colegio Profesional. Siempre que la cédula de primera ocupación se haya concedido al amparo del presente Decreto, las condiciones exigidas en las sucesivas renovaciones serán las contenidas en el anexo I para cada caso contemplado en el artículo 4. Si la cédula

de primera ocupación fue concedida anteriormente a la entrada en vigor del presente Decreto, dichas condiciones serán las contenidas, para cada caso detallado en el artículo 4, en el anexo II.

d) Fotografía actualizada y expresiva del objeto de la solicitud, fechada y firmada por el técnico certificante en el punto c) de este apartado, en la que quede debidamente descrita su situación o emplazamiento.

e) Plano de emplazamiento del edificio, con indicación de los datos catastrales precisos para su localización cuando éste se halle en suelo no urbanizado, firmado por el técnico certificante en el punto c) de este apartado.

10.3. Para la obtención de la cédula de carencia, deberá presentarse junto a la solicitud, además de los documentos especificados en los puntos a), d) y e) del apartado 10.2:

a) Certificado de cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 4 del presente Decreto, de acuerdo con el anexo II del mismo en los casos del citado artículo que lo contemplan, suscrito por Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico o, en su caso, por otros Técnicos competentes, visado por el respectivo Colegio Profesional.

b) Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, con el VºBº del Alcalde en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de su solicitud, acreditativa que la mencionada edificación fue finalizada con anterioridad al 1 de marzo de 1987, previo informe emitido por el técnico municipal en base a la constancia de dicha edificación en el catastro o cualquier otro registro o documento público o, en su caso, en planos topográficos o fotografías aéreas. Dicha certificación deberá ser, también, acreditativa de la ausencia de expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, así como que dicha edificación no ha sido, desde la mencionada fecha, objeto de ninguna de las obras señaladas en el punto a) del artículo 8 de este Decreto sujetas a licencia municipal, así como cualesquiera otras circunstancias que el Ayuntamiento considere oportunas.

10.4. En caso de que la propiedad o su representante solicite duplicado de cédula ya concedida, deberá presentar, junto con la solicitud, fotografía actualizada del edificio, firmada y fechada por el solicitante y declaración escrita del mismo de no haberse realizado ninguna actuación que suponga la solicitud de cédula de primera ocupación, desde la fecha de la concesión de dicha cédula.

#### ***Artículo 11. Subsanción de deficiencias.***

11.1. Si la solicitud de cédula de habitabilidad no reúne los requisitos a que se refiere el artículo 9, o no va acompañada de los documentos exigidos, según los casos, en el artículo 10, el Consejo Insular requerirá al interesado para que el plazo de diez días subsane la deficiencia o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciese, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, con los efectos previstos en el artículo 42 de la Ley 30/1992.

11.2. En casos debidamente justificados y en el supuesto de que no se aportase el certificado señalado en el 10.1.c) del artículo anterior, un técnico del Consejo Insular competente, previa visita de la obra y audiencia de la Dirección Facultativa así como del Ayuntamiento, podrá certificar las condiciones requeridas en este Decreto.

11.3. Cuando el solicitante de la cédula de habitabilidad aportase al expediente justificación fehaciente de haber solicitado el certificado municipal final de obra y hubiesen transcurrido más de veinte días sin haber sido expedida, el Consejo Insular competente, inmediatamente, requerirá de oficio la remisión de dicho certificado al Ayuntamiento, con apercibimiento de entenderla favorable si no se recibiese contestación al respecto en el plazo máximo de quince días hábiles contados desde la fecha de presentación, ante el Consejo Insular, de la justificación anteriormente referida, por parte del solicitante.

#### ***Artículo 12. Concesión de la cédula.***

12.1. El plazo para otorgar la cédula de habitabilidad será de diez días hábiles, a contar desde el siguiente de la presentación de la solicitud, acompañada de todos y cada uno de los documentos exigidos, para cada caso, en el artículo 10.

12.2. los Servicios Técnicos del respectivo Consejo Insular podrán inspeccionar las viviendas, locales o

edificios que son objetos de este Decreto, para comprobar o, en su caso, certificar las condiciones requeridas en cada caso de acuerdo con el artículo 4 del mismo, así como para verificar su conformidad de acuerdo con el tipo de cédula solicitada.

12.3. Transcurrido el plazo de diez días, a contar desde que esté completa la documentación, sin que el Consejo Insular haya expedido la cédula de habitabilidad, el interesado podrá solicitar la certificación de actos presuntos a que se refiere el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, entendiéndose que la falta de resolución tiene carácter estimatorio de la solicitud.

12.4. Contra la resolución del órgano competente del Consejo Insular, otorgando o denegando la cédula de habitabilidad, podrá interponerse el recurso administrativo o contencioso-administrativo que sea pertinente, en los términos previstos en la legislación vigente.

#### ***Artículo 13. Caducidad de la cédula de habitabilidad.***

La cédula de habitabilidad caducará a los diez años de su expedición, con independencia de sus propietarios, ocupantes o usuarios.

#### ***Artículo 14. Revisión de oficio.***

Para dejar sin efectos la concesión de la cédula de habitabilidad se seguirá el procedimiento establecido para la revisión de oficio en los artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposiciones adicionales.

#### ***Primera.***

En el ámbito de las Islas Baleares, las Viviendas de Protección oficial deberán cumplir, en cuanto a normas de diseño mínimas, las normas establecidas en los anexos I y II del presente Decreto, no siendo de aplicación las Ordenanzas Provisionales aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 (RCL 1969\941, 1036 y NDL 30725) y modificadas por la Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970 (RCL 1970\823 y NDL 30725) y ampliadas por la Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974 (RCL 1974\1066, 1185 y NDL 30725), así como las modificaciones introducidas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981 (RCL 1981\520 y ApNDL 14220).

#### ***Segunda.***

En actuaciones sobre edificios catalogados por el planeamiento municipal o declarados bienes de interés cultural y sobre aquellos otros con elementos de su arquitectura que los Ayuntamientos consideren justificado conservar, en las que, por estas circunstancias, no sea posible el cumplimiento de alguna o algunas de las condiciones señaladas en los Anexos I y II así como los apartados 4.3 y 4.4 del artículo 4 de este Decreto, los Ayuntamientos podrán otorgar la correspondiente licencia de obra, mediante justificación debidamente acreditada en el expediente y previo informe de sus servicios técnicos. Mediante la justificación de la realización de la obra de acuerdo con la citada licencia de obra y sin menoscabo de los demás documentos requeridos en el artículo 10 de este Decreto, el Consejo Insular otorgará la correspondiente cédula de habitabilidad, dando cuenta de ello a la Consejería de Fomento.

Disposición transitoria.

Los proyectos que hayan obtenido el correspondiente visado colegial con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se resolverán de acuerdo con las disposiciones vigentes hasta este momento.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el Decreto 111/1986, de 18 de diciembre (LIB 1987\179), de condiciones higiénicas y

normas de habitabilidad en edificios, viviendas o locales, el Decreto 112/1986, de 18 de diciembre (LIB 1987\98), de expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 3/1988, de 28 de enero (LIB 1988\14), la Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del día 27 de mayo de 1987 (LIB 1987\1846), por la que se desarrolla el Decreto 112/1986, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan el contenido del presente Decreto.

Disposiciones finales.

**Primera.**

Se faculta al Consejero de Fomento para dictar las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución del presente Decreto.

**Segunda.**

El presente Decreto entrará en vigor a los dos meses a contar desde su completa publicación en el BOCAIB.

**Anexo I**

**Condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas resultantes de obras de nueva planta, de ampliación o de un cambio de uso, así como las que son objeto de obras que afectan a su distribución**

- I. Clasificación y descripción de dependencias.
- II. Definición de los parámetros.
- III. Condiciones superficiales y dimensionales.
- IV. Condiciones de zonas comunes del edificio.
- V. Condiciones de iluminación y de ventilación.
- VI. Condiciones de seguridad.
- VII. Condiciones de los servicios.
- VIII. Condiciones de los aparcamientos.
- IX. Condiciones de programa.
- X. Condiciones específicas para las viviendas de protección oficial.

**I. CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS.**

1. ESTAR (E). Dependencia o habitación destinada primordialmente a desarrollar la vida familiar o en común de sus moradores. Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.
2. COMEDOR (C). Dependencia destinada a la función específica que su nombre indica, no susceptible del uso definido para la dependencia anterior y por consiguiente complementaria de la misma. Su inclusión en el conjunto de la vivienda no tiene en ningún caso el carácter de obligatorio. Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 0,80 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.
3. COCINA (K). Dependencia destinada exclusivamente a la preparación, almacenaje y conservación de alimentos. Su forma será tal que permita la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina que

constará como mínimo de los siguientes elementos:

- mesa o placa de dos fuegos
- fregadero de un seno
- plano o mesa de trabajo con una longitud mínima de 0,45 m
- espacio para recipiente de recogida de basura
- espacio para frigorífico o almacenaje de alimentos.

Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 0,85 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes:

Las anteriores dependencias podrán combinarse entre ellas de la siguiente manera.

**ESTAR-COMEDOR (E-C).** Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1,20 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

**COMEDOR-COCINA (C-K).** Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

**ESTAR-COMEDOR-COCINA (E-C-K).** Su superficie útil mínima para un programa de hasta 4 ocupantes es la indicada en el cuadro del punto a) del apartado III de este anexo y será obligatorio su incremento en un mínimo de 1,60 m<sup>2</sup> por cada ocupante suplementario hasta un máximo de 10 ocupantes.

4. **DORMITORIO (D).** Dependencia destinada al reposo o descanso de los moradores de la vivienda.

5. **CUARTO HIGIENICO.** Dependencia destinada al aseo e higiene corporal. Se puede clasificar a su vez en las siguientes dependencias:

-**BAÑO (B).** Dependencia que debe contener como mínimo los siguientes aparatos sanitarios: ducha, lavabo e inodoro.

-**ASEO (A).** Dependencia que debe contener como mínimo los aparatos siguientes: lavabo e inodoro.

Su acceso no deberá realizarse directamente desde las dependencias E, C, K, E-C, C-K, E-C-K y D (salvo en el caso de vivienda de un solo dormitorio, donde se permite dicho acceso desde esta dependencia) ni desde un espacio abierto al aire libre sino a través de un distribuidor o de una zona de las dependencias señaladas acondicionada para impedir la visión directa sobre dicho acceso. Si la vivienda está dotada de más de un cuarto higiénico, por lo menos uno debe cumplir todas las condiciones anteriores pudiendo los demás tener puerta desde los dormitorios.

6. **DEPENDENCIAS AUXILIARES.** Se consideran como tales las destinadas a servicios y usos complementarios que no son obligatorios en la composición de la vivienda, pero que ayudan a mejorar su distribución, calidad y funcionalidad. Se definen de la siguiente manera:

-**LAVANDERIA (L).** Dependencia destinada a contener los lavaderos a mano, lavadoras mecánicas, secadoras, cuando éstas no se hallan ya contenidas en otras dependencias, tales como cocina y los cuartos higiénicos.

-**DISTRIBUIDOR (Di).** Espacio o área de distribución a las distintas dependencias, que garantice al mismo tiempo, su relación e independencia mutuas. Los pasillos y escaleras interiores se considerarán y computarán como tales.

-**TRASTEROS (Tr).** Dependencia destinada al almacenaje de enseres y utensilios de uso diverso. Su superficie de iluminación debe ser inferior a la mínima exigida en las dependencias E, C, E-C, E-C-K y D. El número máximo de dependencias habilitadas para trastero se limita a una por planta de vivienda en viviendas de hasta 10 ocupantes, pudiendo incrementarse su número en un trasero por cada 10 ocupantes

suplementarios.

-OTRAS (O). Se considerarán, también como dependencias auxiliares, otras que no están descritas en este subapartado como, por ejemplo, vestidores, despensas, bodegas, salas de juegos, etcétera.

## II. DEFINICION DE LOS PARAMETROS.

Las definiciones y los parámetros que intervienen en la determinación de las condiciones de habitabilidad son los siguientes:

### 1. SUPERFICIE UTIL INTERIOR.

a) Se entiende por superficie útil de una determinada dependencia, la del suelo contenido en el perímetro definido por la cara interior de los muros, tabiques o paneles que delimitan su espacio. Se incluye en esta superficie la ocupada por armarios empotrados pero no la que ocupan los elementos estructurales verticales ni por las canalizaciones o conductos. A los efectos del cómputo de dicha superficie, se contabilizará ésta a partir de 1,50 m de altura, siempre que se cumpla las condiciones superficiales y dimensionales que se establecen en el apartado III de este anexo.

b) A los efectos de las condiciones establecidas en este anexo, se considera únicamente la superficie útil interior de una vivienda u otro alojamiento la cual es la suma de todas las superficies, definidas y contabilizadas de acuerdo con el punto anterior, de las dependencias que la integran.

### 2. ANCHO MINIMO.

La traza y forma de las dependencias clasificadas y definidas en el presente anexo ha de ser tal que permita inscribir dentro del perímetro de la misma, como mínimo, un círculo de diámetro equivalente al señalado en cada caso.

### 3. ALTURA LIBRE.

La altura libre de una dependencia es la comprendida entre el pavimento y techo (cielo raso o intradós de forjado) de la misma.

## III. CONDICIONES SUPERFICIALES Y DIMENSIONALES.

a) En el cuadro que se acompaña se especifican para cada dependencia sus condiciones superficiales y dimensionales mínimas. Las superficies útiles mínimas de las dependencias sufrirán los incrementos que, en su caso, se especifican en el apartado I de este anexo en función de la ocupación.

Dependencia mínima	Superficie útil mínima (m <sup>2</sup> )	Diámetro mínimo Inscriptible	Altura libre (m)
Estar (E)	12	2,40	2,50
Comedor (C)	6	2,40	2,50
Cocina (K)	5	1,30	2,50
Comedor-cocina (C-K)	10	2,40	2,50
Estar-Comedor (E-C)	14	2,40	2,50
Estar-Comedor-Cocina (E-C-K)	18	2,40	2,50
Dormitorio doble (D2)	10	2,40	2,50
Dormitorio sencillo (D1)	6	1,80	2,50
Baño (B)	2	1,40	2,20
Aseo (A)	1	0,80	2,20
Distribuidor (Di)	-	0,80	2,20
Trastero (Tr)	-	-	1,50

b) El ancho útil mínimo de hueco de paso será como mínimo el siguiente:

-Para puerta de acceso: 0,80 m

-Para puerta de paso entre dependencias: 0,70 m.

c) En las dependencias bajo techo horizontal o con una inclinación no superior a un 5% y donde la altura libre sea como mínimo de 2,50 m en el cuadro del punto a) de este apartado, se admitirán descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,20 m, con una ocupación en planta de hasta el 20% de su superficie útil.

En toda dependencia cuyo techo tenga una inclinación superior a un 5%, se admitirán alturas libres inferiores a la definida, en cada caso, como mínima en el citado cuadro, siempre que se mantenga esta última en una área igual al 80% de la superficie útil mínima de la dependencia. En esta área debe poder inscribirse el correspondiente círculo de diámetro mínimo inscribible.

#### **IV. CONDICIONES DE LAS ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO.**

1. ACCESO. El acceso a una vivienda debe ser independiente, no pudiendo ser en ningún caso a través de otra vivienda. Se permitirá el acceso a través de un local de la misma propiedad y mismo usuario. Los vestíbulos y pasillos de acceso a las viviendas tendrán un ancho mínimo de 1 m.

2. ESCALERA. Comunica con las plantas distintas de la planta de acceso desde el exterior.

a) Sin perjuicio de la aplicación de otras reglamentaciones de obligado cumplimiento, los peldaños deben cumplir las siguientes condiciones:

Huella mínima: 0,27 m

Contrahuella máxima: 0,185 m

Ancho mínimo: 1 m.

b) La altura máxima a salvar con un solo tramo será de 3,35 m. Los rellanos tendrán en toda su anchura un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño y nunca inferior a 1,20 m en aquellos que den acceso a viviendas y locales. Se prohibirán las mesetas partidas.

c) En las escaleras curvas, la longitud mínima del peldaño será de 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 0,27 m medida a 0,40 m de la línea interior de pasamanos.

3. ASCENSOR.

Es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios comunitarios si la altura entre la cota del umbral del portal de acceso a dicho edificio desde el exterior y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales es superior a 11 m.

También será obligatoria la instalación de ascensor, cuando, estando ubicadas las plantas de acceso a viviendas o a locales bajo y sobre la cota del umbral del portal de acceso al edificio, la altura entre el nivel del pavimento de la última planta por debajo y el nivel del pavimento de la última planta por encima de dicha cota es superior a 11 m.

4. PATIO DE LUCES. Se entiende como tal, el espacio cerrado verticalmente, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo circundan.

a) Por lo que respecta a la iluminación y ventilación que proporcionan los patios se clasifican de la siguiente forma:

1.<sup>a</sup> CATEGORIA. Cuando afectan a: estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina o dormitorios.

2.<sup>a</sup> CATEGORIA. Cuando afectan al resto de las dependencias no señaladas en la 1.<sup>a</sup> categoría.

b) Sus dimensiones mínimas en planta serán tales que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor que:

1/6 de su altura en patios de 1.<sup>a</sup> categoría, siendo el diámetro mínimo de 3 m.

1/8 de su altura en patios de 2.<sup>a</sup> categoría, siendo el diámetro mínimo de 3 m.

La superficie del círculo no podrá quedar afectada por la proyección de galerías o lavaderos envoladizos, ni salientes de ningún género en toda la altura del patio.

c) La altura de los patios a que se alude en los precedentes apartados, se contará desde el pavimento del patio hasta el borde de la cornisa, pretil o remate del paramento que defina al menos la mitad del perímetro. En caso de que dicho perímetro sea definido por dos mitades afectadas por sendas alturas, se tendrá en cuenta la más desfavorable, es decir, la altura de mayor cota.

## **V. CONDICIONES DE ILUMINACION Y DE VENTILACION.**

Toda dependencia con función de estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina y dormitorio deberá tener una superficie de iluminación natural no inferior a 1/10 de su superficie útil ni a 0,80 m<sup>2</sup>, con un ancho mínimo no inferior a 0,50 m.

La superficie de ventilación al aire libre de las citadas dependencias podrá limitarse a 1/3 de su superficie de iluminación.

La ventilación de las dependencias podrá realizarse mediante sistema de aire acondicionado y climatización, garantizado mediante el cumplimiento de las condiciones específicas contenidas en las disposiciones vigentes dictadas por los Organismos competentes. En este caso y como complemento se dispondrá en las plantas situadas sobre rasante de uno o varios huecos al aire libre, cuya superficie totalice en conjunto como mínimo un 5% de la superficie útil de la dependencia.

Toda dependencia con función de cocina o de cuarto higiénico deberá tener ventilación al aire libre directa mediante una abertura de 0,25 m<sup>2</sup> de superficie mínima o a través de un conducto de 112 cm<sup>2</sup> de sección mínima en el cual se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical puede ser activada estáticamente mediante sistemas homologados. En las cocinas debe preverse la extracción de humos. En caso de tener ésta ventilación forzada, la extracción de humos debe ser independiente de esta última.

## **VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

a) Los huecos de ventana, cuyo alféizar tiene una altura sobre el pavimento inferior a 1 m, estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta la altura de 1 m desde el pavimento.

b) En los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m, escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas de 1 m de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

## **VII. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.**

Se consideran servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en todo edificio los siguientes:

a) Instalación de electricidad para alumbrado y usos domésticos.

b) Instalación de agua fría y caliente en todos los aparatos excepto inodoro, urinario y vertedero donde sólo se exige la llegada de agua fría. En caso de no existir red pública de suministro, debe preverse un depósito de 400 litros por habitante (previsión de dos días).

c) Saneamiento, para aguas pluviales y aguas residuales, recogidas en redes independientes. La red interior de recogida de aguas residuales acometerá a los albañales que conducirán dichas aguas a su ulterior evacuación a la red pública o a su tratamiento. El sistema de recogida de aguas pluviales no deberá verter en caída libre sobre la vía pública ni sobre espacios ajenos.

d) Previsión para telefonía.

e) Previsión para audiovisuales: TV y FM.

Las instalaciones que tengan por objeto dotar a las viviendas de los citados servicios, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos respectivos vigentes.

En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

## **VIII. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.**

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,00 x 4,00 metros, sin considerar accesos, carriles, ni elementos estructurales o constructivos. Las vías de acceso y huecos de puerta, en su caso, tendrán una anchura mínima de 2,85 m. En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2,50 m.

Para garajes de una sola plaza, las dimensiones mínimas de ésta serán de 2,50 x 4,80 metros, debiendo tener su vía de acceso y su hueco de puerta un ancho útil mínimo de 2,50 m.

En ningún caso las rampas de acceso podrán sobrepasar la pendiente del 20%.

## **IX. CONDICIONES DE PROGRAMA.**

En toda vivienda deberá poder realizarse las funciones de estar, comer y cocinar en una o varias dependencias así como deberá existir como mínimo un dormitorio con una superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup> y un baño, debiendo cumplir todas las dependencias los requisitos establecidos en los apartados I y III de este anexo.

Cuando la vivienda tenga cuatro dormitorios o más deberá añadirse por lo menos un aseo.

## **X. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.**

### **Condiciones de programa.**

La superficie útil de las viviendas de protección oficial no superará los 90 m<sup>2</sup>, no obstante podrá aumentarse en un 10% la superficie útil máxima por cada miembro de la familia que exceda de seis en la declaración del IRPF, correspondiente al año anterior a la solicitud de la calificación. El cómputo de la superficie útil se efectuará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (RCL 1979\126 y ApNDL 14199), por el que se desarrolla el Real Decreto-ley, de 31 de octubre (RCL 1978\2419 y ApNDL 14198), sobre política de vivienda de protección oficial, con la modificación efectuada por el Decreto 39/1985, de 9 de mayo (LIB 1985\1418), por el que se modifica el párrafo primero del articulado cuarto del citado Real Decreto.

Las viviendas cuya superficie útil supere los 70 m<sup>2</sup> dispondrán como mínimo de dos dormitorios.

### **Condiciones de los aparcamientos vinculados.**

Además de las condiciones generales especificadas en el apartado VIII de este anexo, los aparcamientos vinculados a las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- a) Las plazas de aparcamientos deberán agruparse en uno o varios recintos cubiertos y delimitados o cerrados perimetralmente.
- b) A efecto de su cómputo para la aplicación de su precio de venta de acuerdo con el régimen de protección oficial, la superficie útil de cada plaza de aparcamiento incluirá la parte correspondiente a rampas así como a carriles, espacios de maniobra y circulación, perfectamente delimitados hasta la puerta de acceso cuando los hubiera. A dicho efecto, la superficie útil máxima de una plaza es de 30 m<sup>2</sup>. No se contabilizará la superficie correspondiente a servicios, vestíbulos de independencia, ascensores y cuarto de maquinaria.
- c) A falta de una disposición al respecto en las ordenanzas municipales, en el caso de accederse al aparcamiento mediante rampa desde la vía pública, deberá existir una meseta de conexión de ésta con la vía pública, que tendrá una pendiente máxima del 4 por 100 y un fondo mínimo de 4 metros.

### **Condiciones de los trasteros independientes vinculados a las viviendas.**

La superficie útil de los trasteros no superará el 15% de las viviendas a las cuales están vinculadas incluida proporcionalmente la parte correspondiente a espacios comunes cuando los hubiese.

La iluminación exterior, si la tienen, deberá estar situada por encima de 1,80 m del nivel de la dependencia.

## Condiciones generales de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de las viviendas existentes

- I. Clasificación y descripción de dependencias.
- II. Definición de los parámetros.
- III. Condiciones superficiales y dimensionales.
- IV. Condiciones de iluminación y ventilación.
- V. Condiciones de seguridad.
- VI. Condiciones de los servicios.
- VII. Condiciones específicas de las viviendas libres.
- VIII. Condiciones específicas de las viviendas de protección oficial.

### I. CLASIFICACION Y DESCRIPCION DE DEPENDENCIAS.

Se mantienen las establecidas en el Anexo I, sin menoscabo de su relación con las demás condiciones del presente Anexo.

Se admiten, en las viviendas existentes, la dependencia todo uso (TU), la cual se define como la que reúne en un mismo espacio las funciones de estar, cocinar, comer y dormir, mediante la composición de su superficie y la instalación del mobiliario adecuado. Su incorporación es únicamente admisible en el programa mínimo para viviendas libres que más adelante se describe.

### II. DEFINICION DE LOS PARAMETROS.

Se mantiene la establecida en el Anexo I, sin menoscabo de su relación con las demás condiciones del presente Anexo.

### III. CONDICIONES SUPERFICIALES Y DIMENSIONALES.

a) En el cuadro que se acompaña se especifican para cada dependencia sus condiciones superficiales y dimensionales mínimas. Las superficies útiles mínimas de las dependencias sufrirán los incrementos que, en su caso, se especifican en el apartado I del anexo I en función de la ocupación.

Dependencia mínima	Superficie útil mínima (m <sup>2</sup> )	Diámetro mínimo Inscribible	Altura libre (m)
Estar (E)	10	2,40	2,40
Comedor (C)	5	1,80	2,40
Cocina (K)	3	-	2,10
Comedor-cocina (C-K)	7	1,80	2,40
Estar-Comedor (E-C)	12	2,40	2,40
Estar-Comedor-Cocina (E-C-K)	14	2,40	2,40
Dormitorio doble (D2)	8	1,80	2,40
Dormitorio sencillo (D1)	6	1,60	2,40
Baño (B)	2	1,40	2,10
Aseo (A)	1	0,80	2,20
Distribuidor (Di)	-	0,80	2,10
Trastero (Tr)	-	-	1,50

b) En las dependencias bajo techo horizontal o con una inclinación no superior a un 5% y donde la altura libre sea como mínimo de 2,40 m en el cuadro del punto a) de este apartado, se admitirán descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,10 m, con una ocupación en planta de hasta el 20% de su superficie útil.

En toda dependencia cuyo techo con una inclinación superior a un 5%, se admitirán alturas libres

inferiores a la definida, en cada caso, como altura libre mínima en el citado cuadro, siempre que se mantenga esta última en una área igual al 80% de la superficie útil mínima de la dependencia. En esta área debe poder inscribirse el correspondiente círculo de diámetro mínimo inscribible.

#### **IV. CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.**

Toda dependencia con función de estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina, dormitorio y dependencia todo uso deberá tener una superficie de iluminación natural no inferior a 1/12 de su superficie útil.

La superficie de ventilación al aire libre de las citadas dependencias podrá limitarse a 1/3 de su superficie de iluminación.

La ventilación de las dependencias podrá realizarse mediante sistema de aire acondicionado y climatización, garantizado mediante el cumplimiento de las condiciones específicas contenidas en las disposiciones vigentes dictadas por los Organismos competentes. En este caso y como complemento se dispondrá de uno o varios huecos al aire libre, cuya superficie totalice en conjunto como mínimo un 5% de la superficie útil de la dependencia, en las plantas sobre rasantes.

Toda dependencia con función de cocina o de cuarto higiénico deberá tener ventilación al aire libre directa mediante una abertura de 0,25 m<sup>2</sup> de superficie mínima o a través de un conducto de 112 cm<sup>2</sup> de sección mínima en el cual se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical puede ser activado estáticamente mediante sistemas homologados.

En las cocinas debe preverse la extracción de humos.

#### **V. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

a) Los huecos de ventana, cuyo alféizar tiene una altura sobre el pavimento inferior a 0,95 m, estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta la altura de 0,95 m desde el pavimento.

b) En los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m, escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas de 0,95 m de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

#### **VI. CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.**

Se consideran servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en todo edificio los siguientes:

a) Electricidad para alumbrado y usos domésticos.

b) Instalación de agua fría y caliente en todos los aparatos excepto inodoro, urinario y vertedero donde sólo se exige la llegada de agua fría. En caso de no existir red pública de suministro, debe preverse un depósito de 400 litros por habitante (previsión de dos días).

c) Saneamiento, para aguas residuales. La red interior de recogida de aguas residuales acometerá a los albañales que conducirán dichas aguas a su ulterior evacuación a red pública o a su tratamiento.

Las instalaciones que tengan por objeto dotar a las viviendas de los citados servicios, deberán cumplir con lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos respectivos vigentes.

En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

#### **VII. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS VIVIENDAS LIBRES.**

##### **Condiciones de programa.**

La composición mínima admisible para las viviendas libres es la formada por una dependencia para todo uso y un baño, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a) Dichas dependencias deben ser conformes a lo establecido en los apartados I y III del presente anexo.

b) Entre la dependencia todo uso y el baño debe existir una independencia visual y debe impedirse la visión directa del acceso al baño desde la dependencia todo uso mediante la adecuación de un espacio de la misma a este fin.

c) La superficie útil interior mínima para este programa será de 26 m<sup>2</sup>.

Si la función de dormir se realiza en dormitorios, en un programa distinto al mínimo, por lo menos uno de ellos deberá tener una superficie de 8 m<sup>2</sup>.

## **VIII. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL.**

### **Condiciones de programa.**

En toda vivienda deberá poder realizarse las funciones de estar, comer y cocinar en una o varias dependencias así como deberá existir como mínimo un dormitorio con una superficie útil mínima de 8 m<sup>2</sup> y un baño, debiendo cumplir todas las dependencias los requisitos establecidos en los apartados I y III de este anexo.

La superficie útil de las viviendas de protección oficial no superará los 90 m<sup>2</sup>, no obstante podrá aumentarse en un 10% la superficie útil máxima por cada miembro de la familia que exceda de seis en la declaración del IRPF correspondiente al año anterior a la solicitud de la calificación. El cómputo de la superficie útil se efectuará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley, de 31 de octubre, sobre política de vivienda de protección oficial, con la modificación efectuada por el Decreto 39/1985, de 9 de mayo, por el que se modifica el párrafo primero del artículo cuarto del citado Real Decreto.

Las viviendas cuya superficie útil supere los 70 m<sup>2</sup> dispondrán como mínimo de dos dormitorios.