

1. DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJO DE GOBIERNO

CVE-2024-9523 *Decreto 91/2024, de 14 de noviembre, por el que se regula el programa mínimo, dimensiones e iluminación natural de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Cantabria.*

Transcurridos treinta y tres años desde la fecha de aprobación del vigente Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se regulan las condiciones 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, han aparecido y se han modificado normativas, tanto específicas del ámbito edificatorio, como de contenido más genérico, todo este cuerpo normativo ha incidido y provocado sobre el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, la existencia de duplicidades y contradicciones que se hace necesario corregir.

Entre el cuerpo normativo más específico del ámbito edificatorio merece la pena destacar la aprobación en el año 1999 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y su posterior desarrollo normativo mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación que se constituye como el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), es decir, para los requisitos básicos de "seguridad estructural", "seguridad en caso de incendio", "seguridad de utilización", "higiene, salud y protección del medio ambiente", "protección contra el ruido" y "ahorro de energía y aislamiento térmico". El Código Técnico de la Edificación también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU). Ambas normativas regulan por tanto aspectos que suponen un doble control con respecto al contenido del Decreto 141/1991, de 22 de agosto y que se hace necesario eliminar.

La cédula de habitabilidad ha tenido la función de acreditar que una vivienda reunía las condiciones mínimas de habitabilidad que la hacían apta para el uso y residencia de las personas, y que el otorgamiento de la cédula implicaba exclusivamente que las viviendas cumplieran los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no suponían la legalización de las construcciones respecto a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística.

El otorgamiento de la cédula de habitabilidad por parte de la administración ha supuesto, mediante un acto administrativo, la existencia de duplicidades, cargas administrativas a la ciudadanía y a las empresas, retrasos en el tráfico económico del mercado de la vivienda y por tanto, un coste económico para la sociedad en su conjunto. Con la aprobación de este decreto desaparece este acto administrativo de concesión de la cédula de habitabilidad. La determinación de las condiciones que deben cumplir las viviendas en Cantabria, tanto provenientes de nueva construcción como de la rehabilitación o cambios de uso se realiza desde este momento con la fijación en este decreto de un programa mínimo, de unas dimensiones y de unas características de iluminación natural que deben sujetarse las viviendas. Se cambia la forma de acreditar el cumplimiento de las condiciones que deja de ser por medio de las Cédulas de Habitabilidad para pasar a realizarse por certificados emitidos por los técnicos competentes. Para ello se ponen en valor fórmulas y procedimientos más ágiles y actuales, cobra aquí especial relevancia el papel del personal técnico interviniente en el proceso de creación, rehabilitación o cambio de usos en viviendas.

La acreditación del cumplimiento de determinados parámetros que no supongan duplicidad con normativas técnicas o urbanísticas se circunscribe al ámbito del programa mínimo que

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

deber poseer una vivienda, las superficies mínimas exigibles y las condiciones de iluminación natural, configurándose como una normativa más, de obligado cumplimiento, dentro de un extenso marco normativo que dota de una perfecta seguridad al tráfico jurídico relacionado con la vivienda.

Las sucesivas leyes urbanísticas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria aprobadas durante estos años otorgan un claro y preciso contenido al papel que las diferentes administraciones tienen encomendadas en el proceso edificatorio de una vivienda. Así están perfectamente delimitadas las fases de autorización, de concesión de la licencia y las fases de control final y expedición de la documentación exigible para la concreción jurídica de la vivienda.

Otro aspecto relacionado con un doble control o duplicidad, que es necesario corregir, viene determinado por la aprobación, por parte de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de una legislación específica en materia de turismo, por tanto en cuanto, el vigente Decreto 141/1991, de 22 de agosto, regula aspectos de diseño y procedimentales, de determinados establecimientos turísticos que este nuevo decreto suprime por no tener competencia alguna en esta materia la Dirección General de Vivienda y Arquitectura.

En cuanto a la normativa de contenido más generalista que incide en el Decreto 141/1994, de 22 de agosto, cabe destacar la aprobación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la aprobación de la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En ambas normativas se introducen conceptos fundamentales para la reducción de cargas administrativas lo cual no obsta para que la Dirección General con competencia en materia de vivienda y arquitectura siga ejerciendo sus competencias.

La existencia en el mercado de agentes de la edificación perfectamente regulados, de colegios profesionales, que entre otras funciones tienen la protección de los intereses de quienes consuman y utilicen los servicios de sus colegiados, otorgan a la sociedad una seguridad que se hace necesario poner en valor y utilizar de forma que genere una relación cada vez más ágil y fluida entre la administración y la sociedad.

En cuanto al contenido propio del decreto se ha creído conveniente diferenciar dos niveles de condiciones mínimas de programas, superficies e iluminación natural, uno para las viviendas de nueva construcción, otro para las viviendas procedentes de actuaciones de rehabilitación o provenientes de cambios de uso y de obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto.

De una parte, las condiciones para las viviendas de nueva construcción que debe configurarse como un programa de mínimos, de dimensiones e iluminación natural dentro del cual las entidades locales, podrán apostar por establecer condiciones que aporten mayores estándares que los marcados por este decreto, pudiendo establecer, dentro de sus instrumentos urbanísticos, otras condiciones en función de sus particularidades.

La rehabilitación de edificios para uso residencial, la incorporación de vivienda al parque edificado provenientes de cambios de uso y las obras de intervención se constituyen como uno de los objetivos en las políticas de vivienda, para afrontar la mejora de prestaciones en el parque edificado, la sostenibilidad energética y la indudable contribución del sector de la construcción al dinamismo económico que exigen potenciar la rehabilitación edificatoria residencial de forma transversal.

Siendo conscientes de la tan variada casuística que implica el proceso constructivo de rehabilitación, en este contexto, se ha considerado conveniente establecer unas condiciones específicas para las viviendas que vayan a seguir un proceso de rehabilitación para aquellos inmuebles que mediante el oportuno cambio de uso se destinen a generar nuevas viviendas y para las obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto. Se crea

CVE-2024-9523

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

un marco normativo más flexible que aúna la viabilidad técnica y económica de la rehabilitación, contribuyendo a disminuir el proceso de degradación que sufre el parque de viviendas, principalmente en los cascos antiguos y en el entorno rural de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

La acreditación de los requisitos y elementos previstos en este decreto de las viviendas existentes ha de ser un instrumento al servicio de la ciudadanía sin que la actividad de la administración determine situaciones de inseguridad jurídica que en ocasiones han venido provocando contradicciones entre un título jurídico perfectamente válido y un documento administrativo que niega el uso como vivienda. Es por tanto en este nivel donde la administración opta por una amplia flexibilidad, tan amplia como casuísticas existan, estableciendo una línea clara entre las diferentes intervenciones, que a lo largo del tiempo se hayan podido producir, fruto de las decisiones de cada usuario de vivienda y la normativa que en cada época se adoptó para las viviendas que se incorporaban al mercado.

El presente decreto se ha elaborado atendiendo a los principios de buena regulación contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 46 de la Ley 5/2018, de 22 de noviembre, de Régimen Jurídico del Gobierno, de la Administración y del Sector Público Institucional de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Se cumplen así con el presente decreto los principios de necesidad y eficacia, exponiéndose en los párrafos anteriores la necesidad de interés general de eliminar esta duplicidad de trámites administrativos sobre un mismo objeto. Asimismo, en aplicación del principio de eficiencia, con la eliminación del trámite de concesión de la cédula de habitabilidad en la Comunidad Autónoma de Cantabria, se evitan cargas administrativas innecesarias, que se traducirán en un ahorro a la ciudadanía en relación al coste que conlleva la presentación de la solicitud y del resto de la documentación exigida, así como el tiempo de espera hasta su concesión. En el mismo sentido, la supresión del trámite de expedición de la cédula de habitabilidad permitirá a la Administración la reorganización y optimización de sus efectivos de personal y medios materiales, ya que los que actualmente se están invirtiendo en la expedición de la cédula de habitabilidad, podrán ser reorientados al refuerzo de otros ámbitos.

Con la regulación contenida en el presente decreto, se ha optado por la alternativa menos gravosa posible frente a la opción de regular el procedimiento de expedición de las cédulas en la Comunidad Autónoma de Cantabria. De esta forma, al quedar la verificación del cumplimiento del programa mínimo, de dimensiones e iluminación natural en los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra y en la licencia de primera ocupación u otras licencias municipales de uso de viviendas, como control sobre la obra ejecutada, el procedimiento de control queda reducido al mínimo imprescindible, lo que redundará en el principio de proporcionalidad. No obstante, ello no implica en modo alguno que se infrinja el principio de seguridad jurídica. Al contrario, con la presente regulación se pretende clarificar la hasta ahora antigua normativa sobre la habitabilidad en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En cuanto al principio de transparencia, se constata a través de los objetivos de la norma que se recogen en este preámbulo y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo, así como en la realización de los preceptivos y previos trámites de consulta pública, audiencia e información pública.

En consecuencia, de acuerdo al Dictamen de la Comisión Permanente del Consejo de Estado, a propuesta de la persona titular de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 14 de noviembre de 2024,

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

DISPONGO

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Decreto la definición del programa mínimo, de las dimensiones y los requisitos de iluminación natural que debe reunir toda vivienda en la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1.- Este Decreto será de aplicación en:

a. Toda vivienda de nueva creación o proveniente tanto de rehabilitación de edificios o cambio de uso ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria independientemente del régimen de propiedad y uso.

b. Obras de intervención en viviendas que afecten a los parámetros recogidos en este decreto.

2.- Quedan expresamente excluidas del ámbito de aplicación de este decreto aquellas intervenciones que en función de los regímenes especiales de promoción a que puedan estar acogidas cuenten con una legislación específica, tales como; turismo, servicios sociales, residencias de estudiantes, servicios asistenciales o vivienda protegida.

3.- El presente Decreto abarca todo tipo de viviendas con independencia de la calificación o clasificación del suelo sobre el que esté edificada.

4.- La vivienda de nueva creación o proveniente tanto de rehabilitación de edificios, cambio de uso y de obras de intervención deberán cumplir con las condiciones recogidas en los anexos de este decreto.

Artículo 3. Obligatoriedad.

1.- El programa mínimo, las dimensiones y los requisitos de iluminación natural que se regulan en el presente Decreto tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles por las administraciones públicas.

2.- Cualquier tipo de documentación técnica redactada para la construcción, rehabilitación, ampliación, reforma de viviendas o cambio de uso a vivienda que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación o la correspondiente declaración responsable, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el personal facultativo redactor de la misma y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones del programa mínimo, dimensionales y de iluminación establecidas en este decreto.

3.- El cumplimiento de este Decreto no presupone en ningún caso el cumplimiento de ninguna otra normativa aplicable, tanto urbanística como del ámbito técnico de la edificación.

Artículo 4. Acreditación del cumplimiento del programa mínimo, de las dimensiones y de los requisitos de iluminación natural en la vivienda.

1.- Corresponde al personal técnico interviniente, tanto en la fase de redacción de la documentación técnica como a la finalización de la obra, la acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en los anexos del presente Decreto.

A efectos de acreditación en fase de redacción de la documentación técnica, la misma consistirá en la certificación expresa, por parte del personal técnico redactor, de cumplimiento de las condiciones contenidas en el presente Decreto.

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

La acreditación de las condiciones en la fase de finalización de la obra se entenderá implícita con la firma del certificado final de la obra.

2.- En todo caso, el otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, así como, la declaración responsable a la que se sujeten en su caso las primeras ocupaciones, supondrá la verificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente decreto.

Artículo 5. Competencia para resolver consultas o dudas.

A quienes interese podrán formular consultas o dudas sobre la interpretación del presente Decreto.

Corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura la resolución de las mismas mediante un informe cuyo contenido será vinculante para la Administración Pública. El informe deberá ser emitido en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la consulta o duda en el órgano competente para su emisión.

Las consultas o dudas de interpretación derivadas del presente Decreto, serán remitidas, preferiblemente por registro electrónico a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura, salvo para aquéllos que estén obligados a relacionarse a través de medios electrónicos, cuya presentación por esta vía es obligatoria. Una vez recibidas, éstas serán resueltas de forma escrita.

Las respuestas de la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura a las dudas o consultas planteadas sobre el contenido e interpretación del presente Decreto, serán objeto de publicación en el Boletín Oficial de Cantabria y en la página web de la Oficina de Vivienda de Cantabria.

Artículo 6. Información previa técnica al inicio de actuaciones.

Previo al inicio de la tramitación de la documentación técnica, cualquier persona promotora de actuaciones en la materia que regula este decreto podrá dirigirse al órgano competente en materia de vivienda y arquitectura al objeto de solicitar información previa sobre el cumplimiento de lo regulado en el presente decreto. La petición de información deberá realizarse preferiblemente a través de medios electrónicos, salvo para aquéllos que estén obligados a relacionarse a través de medios electrónicos, cuya presentación por esta vía es obligatoria.

La petición se acompañará de la documentación que como mínimo sea equiparable a la exigida en un proyecto básico.

Corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda y arquitectura la resolución de las mismas mediante un informe cuyo contenido será vinculante para la Administración Pública. Este informe deberá ser emitido y notificado a la persona promotora en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la petición de informe y su documentación en el órgano competente para su emisión.

Disposición Adicional Primera. Acreditación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de anteriores decretos en viviendas existentes.

1.- En el caso de viviendas existentes, la acreditación de las condiciones de habitabilidad que fijaban los anteriores decretos se realizará mediante la certificación expedida por parte de personal técnico competente sobre el cumplimiento de la misma en función de la fecha de la finalización de la obra.

CVE-2024-9523

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

A estos efectos, el certificado versará sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes en el momento de finalización de las obras de construcción. La falta de este dato, podrá suplirse por la fecha que el catastro inmobiliario atribuya como de finalización de la edificación objeto de certificado, y ante la falta de los datos anteriores, podrá utilizarse cualquier medio válido en derecho que acredite la fecha de finalización.

Este certificado que acredite el cumplimiento de las condiciones habitabilidad en viviendas existentes podrá, en todo caso, ser sustituido por una cédula de habitabilidad expedida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto.

2.- La realización de obras de redistribución, así como la existencia de reducción de alturas que supongan incumplimientos de la Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas y del Decreto 141/1991, de 22 de agosto, no supondrán, en ningún caso, incumplimientos de la normativa. Con carácter informativo, en el certificado que se emita se hará referencia a los aspectos en los que se produzcan los incumplimientos de la normativa que resulte de aplicación.

3.- A estos efectos, la expedición de un certificado sobre un inmueble o parte del mismo que no posea el título jurídico de vivienda carecerá de efecto alguno.

La expedición de una certificación y el uso de la misma sobre inmuebles o partes del mismo que no posean el título jurídico de vivienda podrá dar origen al correspondiente expediente de infracción y en su caso la consiguiente sanción. Estas infracciones y sus correspondientes sanciones serán tipificadas en una Ley.

Disposición Adicional Segunda. Contenido mínimo del certificado de acreditación de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas existentes.

En el caso de que, producto de alguna legislación específica, sea necesario acreditar las condiciones mínimas de habitabilidad, la certificación a la que se refiere la disposición adicional primera contendrá como mínimo:

- Cuadro de superficies útiles expresadas en m², discriminadas por estancias y calculadas según lo especificado en el apartado A.1.1 del anexo I del presente Decreto.
- Copia completa del título de propiedad que se ha manejado o en su caso copia de la nota simple del inmueble que se certifica.
 - Planos a escala suficiente para su correcta lectura, en planta y secciones comprensivas.
 - Referencia catastral del inmueble que se trate.
 - En caso de existir, el número de finca registral y registro de la propiedad al que pertenece o el código de registro único (CRU)

Disposición Transitoria Única. Tramitación de las Cédulas de Habitabilidad e informes previos sobre condiciones de habitabilidad.

Las actuaciones que en materia de expedición de cédula de habitabilidad o informes previos sobre condiciones de habitabilidad iniciados al amparo del régimen anterior y aún no estén resueltos, serán archivados sin ulterior trámite, verificándose el cumplimiento del programa mínimo, de dimensiones y de iluminación natural a través de lo dispuesto en el presente decreto.

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

Disposición Derogatoria Única. Derogación normativa.

Queda derogado expresamente el Decreto 141/1991, de 22 de agosto, por el que se 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 y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición Final Primera. Habilitación.

Se autoriza a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda y arquitectura a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y el desarrollo del presente Decreto.

Disposición Final Segunda. Convenios o acuerdos de colaboración.

En desarrollo y ejecución del presente decreto, la Consejería competente en materia de vivienda y arquitectura podrá suscribir cualquier convenio o acuerdo de colaboración con cualquier otra administración o corporación de derecho público relacionado con el objeto de este Decreto.

Disposición Final Tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Cantabria.

Santander, 14 de noviembre de 2024.

La presidenta del Consejo de Gobierno,
María José Sáenz de Buruaga Gómez.

El consejero de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente,
Roberto Media Sainz.

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

ANEXO I

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas de nueva creación.

A.1.1.- Superficie útil mínima.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 30 m².

A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

A.1.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño completo compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio doble o dos individuales.

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:

- Cocina (k) de 5,00 m², estancia (e) de 10,00 m², dormitorio doble (d) de más de 10,00 m², dormitorio individual de 6,00 m² y cuarto de baño (b) de 1,50 m².
- En caso de que una misma pieza sirva para, estar, comer y cocinar la superficie útil no será inferior a los 15,00 m².
- Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

Los dormitorios de superficie superior a 10,00 m² útiles se entenderán a efectos de ocupación como dobles.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m² y 10,00 m² se entenderán a efectos de ocupación como individuales.

El acceso a los cuartos de baño y/o aseo no se permitirá directamente desde las estancias, ni desde los comedores o cocinas.

Los cuartos de baño podrán disponer configuraciones diversas que permitan una mayor funcionalidad, pudiendo disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente que tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 metros x 0,80 metros.

La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno utilice como paso a otro dormitorio. En el caso de viviendas con un solo cuarto de baño deberá garantizarse el acceso independiente desde todos los dormitorios sin que sea obligado el paso por otro dormitorio.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle o patio abierto. Esta exigencia podrá ser sustituida por la existencia de un espacio acorde y suficiente para albergar un aparato secador de ropa.

A.1.3.- Altura mínima.

1.- La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.

2.- En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros. En las restantes habitaciones, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computaran en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.1.2. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

A.1.4.-Forma de las habitaciones en planta.

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros, en la estancia un círculo de 3,00 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,70 metros, la de puertas de los baños 0,60 metros. En caso de que el inodoro se plantee en pieza individual, se deberá poder inscribir un rectángulo de 1,40 metros x 0.80 metros.

A.1.5.-. Iluminación de piezas.

La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patios en los que deberá poder inscribirse un diámetro mínimo de tres metros, o un sexto de la distancia entre el suelo de la habitación más baja y la parte superior del forjado más alto si esta distancia es superior a 18 metros. En el caso de que las ordenanzas municipales determinen otras dimensiones para los patios, podrán adoptarse las derivadas del planeamiento municipal. La superficie de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza a la que suministre iluminación.

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

ANEXO II

Programa mínimo, dimensiones e iluminación natural que deben cumplir las viviendas provenientes de rehabilitación, de nueva creación producto de un cambio de uso a vivienda y obras de intervención que afecten a parámetros recogidos en este decreto.

A.2.1. Programa y superficie.

La superficie útil mínima de la vivienda será de 28,00 m².

La superficie útil mínima de una vivienda-estudio será de 25,00 m².

A estos efectos se define como superficie útil, o habitable, la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas, con locales de uso común o de otro uso del edificio, o con otros edificios. Queda además excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales, por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

A.2.2.- Programa mínimo y compartimentación de espacios.

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación para estar, comer y cocinar, un cuarto de baño compuesto por bañera o ducha, inodoro y lavabo, y un dormitorio doble, salvo en el caso de vivienda-estudio en la que el dormitorio podrá estar incorporado a la sala de estar.

Las superficies útiles mínimas de las piezas serán:

- Cocina (k) de 5,00 m², estancia (e) de 10,00 m², dormitorio doble (d) de más de 10,00 m², dormitorio individual de 6,00 m² y cuarto de baño (b) de 1,50 m².
- En caso de que una misma pieza sirva para, estar, comer y cocinar la superficie útil no será inferior a los 13,00 m².
- Las piezas con superficie inferior a las del programa mínimo no podrán denominarse con la terminología del programa mínimo debiendo tener una denominación diferente.

Los dormitorios de superficie mayor a 10,00 m² se entenderán a efectos de ocupación como dobles.

Los dormitorios de superficie comprendida entre 6,00 m² y 10,00 m² se entenderán a efectos de ocupación como individuales.

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223

Los cuartos de baño podrán disponer de la ducha/bañera y lavabo en un vestíbulo previo, en este caso el inodoro estará compartimentado en pieza independiente, esa pieza independiente tendrá unas dimensiones mínimas de 1,40 metros x 0,80 metros.

La comunicación entre todas las partes de la vivienda, que corresponde con el programa mínimo, se realizará sin necesidad de salir de esta. Los dormitorios serán independientes entre sí de modo que ninguno utilice como paso a otro dormitorio

A.2.3.- Altura mínima.

La altura libre de solado a techo será como mínimo de 2,50 metros.

En cuartos de aseo, baños y cocinas la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en las restantes piezas, salvo los dormitorios individuales, también puede permitirse una reducción en la altura libre, siempre que la superficie de la zona con la altura mínima reducida no sobrepase, como máximo, 1/3 de la superficie útil total de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria. Esta reducción no será admisible en ningún caso en dormitorios individuales.

Las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros, no computaran en ningún caso a efectos de lo dispuesto en A.2.1. La altura libre bajo puertas, arcos, vigas, etc., será al menos 2 metros.

En intervenciones, ya sean provenientes de rehabilitación o provenientes de cambio de uso que, por imposibilidad derivada de la protección del edificio, por preexistencias, por inviabilidad técnica, legal o económica, no comporten la sustitución de los forjados o la vigería original, serán admisibles alturas inferiores a las indicadas en este anexo, siempre que la altura mínima sea de 1,90 metros o se garantice, al menos, el cumplimiento de un programa mínimo con altura de 2,20 metros.

Con el fin de mantener una coherencia dimensional, en este caso, la existencia de piezas que posean una altura inferior respecto a lo fijado en el apartado A.2.3 deberán aumentar su superficie útil para mantener el volumen mínimo teórico de la pieza.

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

En la cocina podrá inscribirse un rectángulo de 1,60 metros x 2 metros, en la estancia un círculo de 2,70 metros de diámetro, en los dormitorios un cuadrado de 2,00 metros de lado, tras la puerta de entrada podrá inscribirse un rectángulo de 1,10 metros x 1,50 metros de lado, la anchura libre de pasillos será al menos de 0,80 metros, la de puertas de cocina, estar y dormitorios 0,7 metros, la de puertas de los baños 0,6 metros.

A.2.6.- Iluminación de piezas.

La iluminación de las diferentes piezas, excepto los baños y aseos, se tendrá directamente desde la vía pública, espacio libre exterior o patio de manzana. Las estancias, las cocinas y dormitorios podrán tenerla además desde patios interiores o de parcela. La superficie

LUNES, 18 DE NOVIEMBRE DE 2024 - BOC NÚM. 223



de los huecos de iluminación será al menos de la décima parte de la superficie útil en planta de la pieza.

En el caso de intervenciones sobre edificios cuyas características arquitectónicas, relacionadas con algún tipo de protección etnográfica, patrimonial, técnica, legal y / o económica, se acredite el valor arquitectónico de los huecos o las fachadas, y posean huecos de iluminación que deban o merezcan mantenerse en razón a alguna de las anteriormente citadas circunstancias, la superficie de iluminación resultará de la dimensión de dicho hueco, que debe justificarse de forma expresa por parte del técnico redactor.

[2024/9523](#)

CVE-2024-9523