



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*DECRETO 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (2010040057)*

La aprobación del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, ha establecido un nuevo marco de exigencias técnicas mínimas que deben reunir las viviendas con carácter general. Esta norma pretende adaptar la normativa autonómica, constituida hasta su entrada en vigor por el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, que regulaba las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en nuestra Comunidad Autónoma, a las exigencias del vigente Código Técnico de la Edificación, así como establecer un marco ajustado a las nuevas demandas sociales en materia de vivienda.

El Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, establecía no sólo un marco general de condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, sino una serie de disposiciones específicas que afectaban al ámbito exclusivo de la vivienda protegida. El Decreto 113/2009, de 21 de mayo, delega la regulación de las exigencias técnicas propias del ámbito de la vivienda protegida a la normativa reguladora del Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2009-2012.

Como quiera que el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 no recoge exigencias de carácter técnico con respecto a la edificación de las viviendas protegidas, se hace necesario fijar un marco regulador específico que recoja las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública, que sirva de complemento a las recogidas por el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 113/2009, de 21 de mayo.

Asimismo, atendiendo a la actual coyuntura económica, es necesario adoptar medidas específicas en relación a la fijación y actualización de precios de las viviendas protegidas previstas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

Por otro lado, se modifica el régimen previsto en la disposición transitoria primera del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, suprimiendo el sometimiento a dicho Decreto de aquellos proyectos con licencia urbanística concedida hasta la fecha de entrada en vigor del mismo, que no hubiesen comenzado las obras en el plazo de seis meses desde la concesión de la licencia.

En base a las competencias reconocidas en el artículo 7.1.2 del Estatuto de Autonomía y en la habilitación que realiza el artículo 10 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura, se establece un marco regulador específico que recoja



las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública, que sirva de complemento a las recogidas por el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, y, además, adoptar medidas específicas en relación a la fijación y actualización de precios de las viviendas protegidas previstas en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, oído el Consejo Consultivo de Extremadura, y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura en su sesión de fecha 5 de marzo de 2010,

DISPONGO :

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

1. Es objeto del presente Decreto regular la exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y proceder a la actualización de determinados precios previstos en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.
2. Serán de aplicación las exigencias técnicas que se establecen en el presente Decreto a las actuaciones de viviendas de protección pública que se califiquen al amparo del vigente Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura o norma que lo sustituya.

**Artículo 2. Conceptos de superficie útil computable y vivienda unifamiliar.**

1. Se define como superficie útil computable de las viviendas acogidas al Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura, al único efecto de su financiación, a la superficie útil según dispone el artículo 2 del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, con las siguientes consideraciones:
  - a) No se incluirá la superficie ocupada por las escaleras interiores, desde el primer al último peldaño, en las viviendas unifamiliares en dos o mas plantas, así como las escaleras de acceso en las viviendas encimadas, siempre que figure en la declaración de obra nueva como elemento privativo incluido en el perímetro interior de la vivienda.
  - b) Los espacios exteriores cubiertos no podrán superar el 10% de la superficie útil computable interior de la vivienda a la que pertenezcan. Si sobrepasaran estos límites no será obstáculo para conseguir la calificación, si bien, el exceso del 10% no se podrá cobrar como precio de la vivienda y, en cualquier caso, nunca se podrá superar la superficie total máxima permitida en cada tipo de vivienda.

En viviendas unifamiliares, los porches de acceso no contabilizarán como superficie útil, siempre que den a vía pública y no estén cerrados a ésta.



2. Se considerarán como viviendas unifamiliares, a los únicos efectos de su financiación protegida y determinación de precio, las viviendas unifamiliares aisladas, las viviendas unifamiliares adosadas y pareadas y las encimadas, con escaleras privativas.

La consideración de vivienda unifamiliar encimada será la determinada por el artículo 44.1.c.4 del Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

## CAPÍTULO II EXIGENCIAS BÁSICAS

### ***Artículo 3. Exigencias básicas en las viviendas de protección pública.***

Todas las viviendas protegidas deberán reunir las determinaciones contenidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, con las excepciones que se deriven de las especificaciones contenidas en el presente Decreto.

### ***Artículo 4. Especificaciones sobre requisitos básicos relativos a la funcionalidad de la vivienda y áreas complementarias.***

Se establecen las siguientes especificaciones en relación con las determinaciones contenidas en el Anexo I del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, sobre requisitos básicos relativos a la funcionalidad de la vivienda:

#### 1. Composición y programa de viviendas.

- a) Las viviendas protegidas constarán, como mínimo, de tres espacios, a excepción de las definidas como estudio, en las que la función de descanso se realice en un mismo espacio junto con las de relación y ocio, ingestión de alimentos y preparación de alimentos:
  - Espacio destinado a las funciones de relación y ocio, ingestión de alimentos y preparación de alimentos.
  - Espacio destinado al descanso.
  - Espacio destinado a la higiene personal.

La superficie útil computable mínima será de 30 m<sup>2</sup>.

- b) El espacio destinado a la higiene personal deberá contener, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:
  - Bañera o ducha.
  - Lavabo.
  - Inodoro.

Cuando la vivienda cuente con más de tres espacios destinados al descanso, deberá disponerse más de un espacio destinado a la higiene personal. Cuando los espacios destinados al descanso se ubiquen en plantas diferentes, deberá disponerse un espacio destinado a la higiene personal en cada planta.



El acceso a uno de los espacios de higiene personal se realizará siempre desde las zonas de acceso y desplazamiento. No obstante, cuando el acceso se realice desde el estar se dispondrá algún elemento físico que evite las conexiones visuales directas.

Se exceptúa lo dispuesto en el párrafo anterior en las viviendas de un solo espacio destinado a descanso, en las que se podrá acceder al espacio de higiene desde aquél.

Cuando se incluya plato de ducha deberá situarse en un espacio de dimensión no inferior a 1 m por 0,80 m.

No se considera mobiliario a efectos de la aplicación del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, a los aparatos sanitarios que conforman el baño, por tanto, no tienen que cumplir los itinerarios de circulación y acercamiento.

- c) En todos los espacios que se generen se justificará, mediante planta acotada, que alrededor del mobiliario existen itinerarios de circulación y de acercamiento libres de obstáculos con 80 cm de ancho mínimo. Además, se inscribirá en todos los espacios asignados a funciones de relación y ocio, ingestión y preparación de alimentos, descanso, higiene personal y acceso a la vivienda un círculo de, al menos, 120 cm, cercano a la puerta de acceso, libre de obstáculos y del barrido de puertas. Dicho círculo podrá invadir el itinerario de circulación y acercamiento al mobiliario.
- d) Se admiten en baños, aseos, vestíbulos y pasillos, descuelgues de hasta 2,20 cm, que ocupen hasta el 100 por cien de la superficie de dicho espacio.

## 2. Garaje individual.

Los garajes individuales en las viviendas protegidas sólo podrán estar abiertos a los espacios exteriores privativos de las mismas en uno de sus paramentos y tendrán calidades similares a la vivienda, en cuanto a su cubrición.

## 3. Trasteros.

a) Los espacios dedicados exclusivamente a este fin podrán situarse:

- Contiguos a las viviendas. En el caso de unifamiliares deberá garantizarse que no se puedan integrar en las mismas y en el caso de bloques deberán ir forzosamente vinculados a alguna vivienda no colindante.
- Dentro de las viviendas. En este caso se contabilizará dentro de la superficie útil computable de la misma y no podrá tener más de 3,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- En otro lugar del edificio, en cuyo caso el acceso se realizará desde zonas comunes, excepto cuando sea a través de una plaza de garaje vinculada al mismo.

b) En el caso de trasteros contiguos a las viviendas o situados en otro lugar del edificio, la superficie útil máxima será del 15% de la superficie útil computable de la vivienda a la que se vincula y de 13,50 m<sup>2</sup> en caso de no estar vinculado a ninguna vivienda.

c) La superficie de los huecos de iluminación será menor de la décima parte y la superficie practicable será menor de una veinteaava parte, de la superficie útil del trastero, y no podrán estar situados a menos de 1,80 m del suelo.



4. Anexos destinados a almacenamiento de útiles para actividades productivas en el medio rural.

Se situarán fuera de la vivienda y no podrán ser espacios habitables.

### **Artículo 5. Superficies mínimas y máximas.**

1. Superficies mínimas y máximas de viviendas.

a) Según la composición del programa familiar se describen en el cuadro siguiente las superficies mínimas de cada dependencia y de las viviendas:

DEPENDENCIAS	SUPERF. ESTUDIO (m <sup>2</sup> )	SUPERF. VVDA. 1D (m <sup>2</sup> )	SUPERF. VVDA. 2D (m <sup>2</sup> )	SUPERF. VVDA. 3D (m <sup>2</sup> )	SUPERF. VVDA. 4D (m <sup>2</sup> )	SUPERF. VVDA. 5D (m <sup>2</sup> )
ESTAR		12	12	12	14	16
COMEDOR			6	8	10	12
ESTAR-COMEDOR		14	16	18	18 20 (si todos los Dorm. son dobles)	20 22 (si todos los Dorm. son dobles)
COCINA		6	7	8	9	10
COMEDOR-COCINA		8	12	14	17	20
ESTAR-COMEDOR-COCINA		18	21	23	26	29
ESTAR-COMEDOR-COCINA-DORMITORIO	25					
DORMITORIO PRINCIPAL		10	10	10	10	10
DORMITORIO DOBLE			8	8	8	8
DORMITORIO INDIVIDUAL			6	6	6	6
BAÑO O ASEO 1	3	3	3		3	3
BAÑO O ASEO 2					1,50	1,50
<b>TOTAL S. ÚTIL MÍN. VDAS.</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>90</b>

b) En el siguiente cuadro se indican las superficies máximas de las viviendas, según composición y tipo de protección:

S. ÚTIL MÁXIMA	ESTUDIO	1D	2D	3D	4D	5D
VPO, V. CONCERTADA, PROGRAMA ESPECIAL. Y AUTOPROM.	50	50	70	90	90	--
V. MEDIA	70	70	90	120	120	120



Las viviendas protegidas adaptadas para personas con movilidad reducida permanente y familias numerosas están exentas del cumplimiento de estas superficies máximas.

## 2. Dimensiones de los patios.

### a) Del Edificio de viviendas.

Tipo de Patio	Espacios que abren al patio			Diámetro del círculo inscribible y distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales		Superficie		
	Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos	Según altura de patio	Mínimas	
							>2 pl	≤2 pl
1	Sirve			0,40 H	6 m	----	40 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
2	No sirve	Sirve		0,30 H	3 m	H <sup>2</sup> /8	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
3		No sirve	Sirve	0,20 H	3 m	H <sup>2</sup> /10	12 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>

### b) De la Vivienda.

Tipo de Patio	Espacios que abren al patio			Diámetro del círculo inscribible y distancia mínima entre paramentos enfrentados con huecos principales			Superficie		
	Estar	Dormitorio	Cocina	Según altura de patio	Mínimos		Según altura de patio	Mínimas	
					>2pl	≤2pl		>2 pl	≤2 pl
1	Sirve			0,40 H	3 m	3 m	----	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
2	No sirve	Sirve		0,30 H	3 m	3 m	H <sup>2</sup> /8	12 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
3		No sirve	Sirve	0,20 H	3 m	2 m	H <sup>2</sup> /10	12 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>

## **Artículo 6. Compatibilidad con locales de negocio.**

1. Los edificios destinados a viviendas protegidas podrán incluir locales de negocio, libres o protegidos, con las siguientes condiciones:

- Deberán estar situados en plantas completas o separados de las viviendas por zonas comunes.
- No podrán estar situados sobre plantas de viviendas.



- Podrán situarse en la planta de garajes y trasteros siempre que tengan acceso independiente.
  - La superficie útil máxima destinada a locales protegidos será del 40% de la superficie útil computable total del edificio.
2. Las promociones de viviendas unifamiliares no podrán tener locales de negocios, salvo en el caso de promociones de uso propio.

### CAPÍTULO III ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS

#### ***Artículo 7. Especificaciones sobre precios máximos de las viviendas protegidas.***

1. Se actualiza el precio máximo de venta de la vivienda del programa especial y del garaje y trastero en su caso, en segunda o ulteriores transmisiones, prevista en el apartado 3 del artículo 16 del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, que será a partir de la entrada en vigor del presente Decreto el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda calificada provisionalmente de protección oficial de régimen especial en la misma ubicación.
2. Se actualiza el precio máximo de venta de vivienda protegida del programa especial, y del garaje y trastero en su caso, en segunda y ulteriores transmisiones, acogida a planes de vivienda anteriores al aprobado por el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, prevista en la disposición adicional segunda de este último, que será durante los diez años inmediatamente posteriores a la formalización de la escritura del préstamo hipotecario protegido el vigente, en el momento de la transmisión, para una vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial y en la misma zona geográfica. Para las segundas o ulteriores transmisiones una vez vencido el plazo de diez años se mantiene el régimen previsto en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo.
3. La actualización automática del precio máximo de venta o adjudicación de las viviendas protegidas en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo prevista en el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, en su artículo 16.2 para la vivienda del programa especial; en su artículo 21.2 para las viviendas medias y en su artículo 26.1.B.5 para la vivienda de régimen especial, general y concertado, únicamente procederá cuando dichas variaciones sean de signo positivo.

#### ***Disposición adicional única. Modificación de la disposición transitoria primera del Decreto 113/2009, de 21 de mayo.***

Se modifica la disposición transitoria primera del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, que queda redactado de la siguiente manera:

“Las disposiciones del Anexo I del presente Decreto serán aplicables a aquellos proyectos de viviendas de nueva construcción, que no hubieren solicitado visado por el Colegio correspondiente en la fecha de entrada en vigor del presente Decreto”.

***Disposición transitoria única. Aplicación del presente Decreto.***

Las disposiciones del presente Decreto, con excepción de las relativas a la actualización de precios, serán aplicables a aquellos proyectos de viviendas de nueva construcción y a las ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las exigencias básicas, que no hubieren solicitado visado al Colegio Oficial correspondiente en la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

***Disposición final única. Entrada en vigor.***

El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Mérida, a 5 de marzo de 2010.

El Presidente de la Junta de Extremadura,  
GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

El Consejero de Fomento,  
JOSÉ LUIS QUINTANA ÁLVAREZ

