

## I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Consejería de Vivienda y Urbanismo

#### **Decreto 65/2007, 22-05-2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.**

La Constitución en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Desde la aprobación de la Orden del Ministerio de Gobernación, de 29 de febrero de 1944, sobre condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas, y más adelante las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, se ha producido una importante evolución en el concepto de las condiciones mínimas de calidad y con respecto al diseño de las viviendas que deben exigirse a los promotores, constructores y técnicos.

Con el objetivo de atender al mandato constitucional, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha considerado necesario elaborar unas nuevas normas que garanticen la calidad de la vivienda de protección oficial de acuerdo a los cambios experimentados y que ponga fin a la vigencia de una normativa obsoleta.

La presente regulación, tiene como principal objetivo establecer de una forma clara y concisa los mínimos de calidad, evitando recoger aspectos ya reflejados en otras normativas y teniendo en cuenta la necesidad de flexibilizar las tipologías tradicionales.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Vivienda y

Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 22 de mayo de 2007,

Dispongo:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de calidad que deben reunir las viviendas con protección pública de nueva construcción que se promuevan en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, excepto las viviendas de precio o renta tasados, los alojamientos protegidos en alquiler para colectivos específicos y los estudios o apartamentos temporales para jóvenes, definidos en los artículos 8.2.1.d), 8.2.2.d), 8.2.2.e) y párrafo tercero del 8.2.3 del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a todas las Viviendas con Protección Pública, les será de aplicación lo establecido en el artículo 9 y en la Disposición Adicional Segunda del presente Decreto, relativos al valor del suelo y a los requisitos exigibles para la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivamente.

Artículo 2. Definición de superficies útiles.

1. De las viviendas.

a) Es la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior u otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo el 50% de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendedores, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) En el caso de que la superficie del suelo de los espacios exteriores de

una vivienda definidos en el apartado anterior, exceda del 10% de su superficie interior cerrada, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

c) En el caso de que la superficie del suelo de dichos espacios exteriores no exceda del 10% de la superficie interior cerrada de la vivienda, pero al sumar la superficie exterior a la superficie interior cerrada se supere la superficie útil máxima del tipo de vivienda correspondiente, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

2. De los trasteros.

Se entenderá como superficie útil de trastero la del suelo delimitado por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.

3. De los garajes.

Se entenderá como superficie útil de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de los pasillos y elementos comunes que sirven de acceso exclusivo al garaje y las superficies de circulación y maniobra de vehículos.

Artículo 3. Programa y composición de la vivienda.

1. Se define como estudio la vivienda en la que el número de piezas podrá reducirse a dos: pieza principal y cuarto de baño.

El resto de las viviendas, constará como mínimo, de tres piezas: pieza principal, dormitorio y cuarto de baño.

2. Cocina: Su forma será tal que permitirá la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina, dejándose preparadas las correspondientes tomas, y que constará como mínimo de los siguientes elementos:

- Placa y horno.
- Extractor.
- Fregadero de un seno.
- Lavavajillas.
- Lavadora (podrá situarse en el tendadero).
- Frigorífico.
- Superficie de trabajo mínima de 0,36 metros cuadrados.
- Espacio para recogida de basuras (podrá situarse en el tendadero).

3. Cuarto de baño: Como mínimo deberá disponer de bañera o ducha, lavabo, inodoro y bidé.

4. Cuarto de aseo: Como mínimo deberá disponer de ducha, lavabo e inodoro.

5. Espacio para almacenamiento: Queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda. Para que una superficie tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberá tener un fondo mínimo libre de 0,55 metros y una anchura libre mínima de 0,50 metros y estar físicamente independizada por cerramiento fijo practicable. La superficie de almacenamiento computa como superficie útil de la vivienda.

#### Artículo 4. Superficies y dimensiones.

1. Superficies útiles máximas y mínimas. Para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios serán las siguientes:

Superficie útil máxima (m<sup>2</sup>):

Estudios: 50

Un dormitorio: 60

Dos dormitorios: 70

Tres dormitorios: 90

Cuatro dormitorios o más: 90

Superficie útil mínima (m<sup>2</sup>):

Estudios: 40

Un dormitorio: 40

Dos dormitorios: 50

Tres dormitorios: 60

Cuatro dormitorios o más: 70

En las promociones de viviendas cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadrados, los promotores podrán incluir en cada promoción hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas.

En el caso de viviendas cuya superficie útil máxima sea igual o inferior a 90 metros cuadrados, la superficie útil máxima podrá ser superada en un 20% cuando estén adaptadas a personas con movilidad reducida permanente.

Las viviendas de tres dormitorios se dotarán al menos de un cuarto de baño y un aseo. Las viviendas de más de tres dormitorios se dotarán como mínimo de dos cuartos de baño.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del cuarto de estar (E),

comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

	ECK	EC	K
Un dormitorio	22	16	7
Dos dormitorios	24	18	7
Tres dormitorios	26	18	8
Cuatro dormitorios o más	28	20	8

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 metros cuadrados. En estas superficies mínimas de dormitorios, no está incluido el armario ropero o superficie de almacenamiento.

c) En el interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

- 3 metros en el estar, cocina-estar o cocina-comedor-estar.

- 2,20 metros en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos, y 1,60 metros en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento.

- 2,50 metros en dormitorios en general. En viviendas de más de un dormitorio, se admitirá que en uno de ellos el círculo sea de 2 metros de diámetro.

d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados.

e) En cada vivienda existirá una solución arquitectónica que posibilite el tendido de la ropa en ambiente exterior, protegido de las vistas desde el patio de manzana o desde el espacio exterior del edificio. Se reservará un espacio libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie horizontal 1,50 metros cuadrados, anchura de 0,85 metros y longitud de 1,50 metros.

f) Se reservará una superficie mínima para almacenamiento de un 3% de la superficie útil de la vivienda.

g) Las escaleras en el interior de las viviendas y los pasillos tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros.

#### 3. Alturas libres.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,30 metros en cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendedores. También podrá reducirse la altura

libre mínima a 2,30 metros en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.

En el caso de habitaciones abuhardilladas, el 70% de la superficie útil de la estancia dispondrá de una altura libre superior a 2,30 metros.

Artículo 5. Condiciones de obligado cumplimiento en las viviendas.

#### 1. Relación entre las piezas.

El acceso principal a la vivienda deberá hacerse a través de un espacio de circulación o directamente al estar.

Los cuartos de baño o aseo, no podrán servir de paso obligado a otras piezas, y al menos uno de ellos tendrá acceso desde una zona de circulación de la vivienda. La puerta de acceso al cuarto de baño o aseo, no abrirá directamente a la cocina, ni estará enfrentada a la puerta de acceso a la vivienda. Se evitará que abra directamente a la zona de estancia excepto en los estudios.

Se protegerán con revestimientos impermeables los paramentos de los cuartos de baño y aseos al menos en las zonas afectadas por los puntos de agua, y en las cocinas al menos el paramento de la zona de trabajo.

#### 2. Iluminación y ventilación.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. Al menos el espacio destinado a estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

Los huecos para iluminación y ventilación natural tendrán una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la estancia que iluminan y estarán dotados de elementos fijos aptos para regular el oscurecimiento de la estancia.

#### 3. Condiciones de accesibilidad.

Será obligatoria la instalación de ascensor cuando el recorrido de acceso a la vivienda desde el exterior o desde sus espacios comunes, suponga ascender o descender un desnivel igual o mayor a 7,00 metros.

Artículo 6. Condiciones de los trasteros.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima

computable de trastero por cada vivienda será de 8,00 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

#### Artículo 7. Condiciones de los garajes.

La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 metros cuadrados por vehículo en garajes colectivos, y de 14 metros cuadrados en viviendas unifamiliares.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes, no podrá exceder de 25 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

#### Artículo 8. Condiciones de los locales comerciales.

1. Siempre que no se contradigan las ordenanzas y/o planeamiento municipal, los locales comerciales podrán componerse en la misma planta que las viviendas, o en plantas diferentes, pudiendo llegar a suponer hasta el 30% de la superficie total del edificio.

2. En el caso de que estuvieran en la misma planta, dichos locales deberán tener acceso independiente al uso residencial vivienda.

#### Artículo 9. Valor del suelo.

1. El valor de los terrenos sumado al presupuesto de las obras de urbanización, no podrá exceder del 20% del resultado de multiplicar el precio máximo de venta del metro cuadrado útil por la superficie útil de las viviendas y demás dependencias con protección pública, fijados en la calificación.

2. El porcentaje establecido en el apartado anterior será del 25% para el caso de Viviendas de Precio Tasado o Viviendas de Renta Tasada.

3. Como valor de los terrenos se tomará el que figure en documento público de transmisión, siempre que dicho documento tenga menos de cinco años de antigüedad con respecto a la fecha de solicitud de calificación provisional. En caso de que no exista documento público tan reciente, se tomará el valor considerado a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### Artículo 10. Promociones de viviendas de diferentes programas.

El porcentaje de viviendas que en función del número de dormitorios debe

existir en cada promoción será de libre disposición del promotor.

#### Artículo 11. Presentación de documentación.

1. Al solicitar la calificación provisional, los proyectos adjuntarán una declaración expresa sobre el cumplimiento de la presente normativa, acompañada de una tabla de superficies cuyo modelo se adjunta en el Anexo II. Deberá presentarse una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor.

2. Al solicitar la calificación definitiva, se presentará el mismo modelo de tabla de superficies del Anexo II suscrito por el director de obra y el promotor, indicando las superficies finales. Esta tabla de superficies de obra finalizada se adjuntará al expediente de calificación definitiva.

3. Con objeto de facilitar la aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a formalización de estos documentos, la Consejería de Vivienda y Urbanismo desarrollará los correspondientes programas informáticos.

Disposición adicional primera. Normativa de aplicación para determinados municipios.

En aquellos municipios que carezcan de ordenanza municipal específica, serán de aplicación las condiciones mínimas de calidad y diseño que se establecen en el Anexo I del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. Será requisito indispensable para poder inscribir en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva de viviendas con protección pública, la presentación de la calificación definitiva, sean los suelos sobre los que se promuevan dichas viviendas de titularidad pública o privada.

2. No se podrá practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las declaraciones de obra nueva de viviendas promovidas en suelos integrantes de patrimonios públicos que no se hayan acogido a ningún régimen de protección pública en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Disposición transitoria única.

1. Aquellas promociones de vivienda que a la entrada en vigor del presente Decreto tuvieran solicitada la calificación provisional y aún no hubieran obtenido la calificación definitiva, se registrarán por la normativa anterior salvo que opten por acogerse al presente Decreto mediante escrito que deberán presentar en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el plazo de un mes desde la citada entrada en vigor.

En caso de ejercer la opción establecida en el párrafo anterior, contarán con un plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para presentar la documentación técnica que proceda en la citada Delegación.

2. Las promociones de viviendas que soliciten la calificación provisional durante el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Decreto, podrán optar por acogerse a la normativa anterior mediante escrito que acompañe a la citada solicitud de calificación provisional.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. No serán de aplicación en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha las normas de diseño y calidad previstas en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Disposiciones finales.

Primera. Desarrollo normativo.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Dado en Toledo, el 22 de mayo de 2007

El Presidente  
JOSÉ MARÍA BARREDA FONTES

El Consejero de Vivienda y Urbanismo  
ALEJANDRO GIL DÍAZ

## Anexo I

Condiciones mínimas de calidad y diseño exigibles al edificio, de aplicación en Municipios sin normativa específica.

## 1. Condiciones exigibles al edificio.

## 1.1. Portal.

El portal dará acceso a las viviendas y anejos de las mismas.

Deberán ser accesibles desde zonas comunes, para su mantenimiento y limpieza:

- La cubierta.
- Todos los patios que no sean de uso privativo.

La altura libre será como mínimo de 2,50 metros que podrán reducirse en 20 centímetros, en los pasos críticos.

## 1.2. Iluminación y ventilación de escaleras.

Toda escalera común de la edificación contará con iluminación y ventilación natural.

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, dejando un hueco central libre en toda la altura de la escalera en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro. En estos casos, las barandillas o antepechos limitarán la parte opaca a un

máximo de 40 centímetros de altura medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

## 1.3. Patios interiores.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H. Cuando a estos patios no abran cuartos de estar o dormitorios, se cumplirán las condiciones que se establecen en el siguiente cuadro:

Condiciones	Mínimos
Círculo de diámetro $\geq 0,30 H$ Superficie del patio $\geq H^2/8$	En general: Luces rectas y diámetro: 3 m. Superficie de 12 m <sup>2</sup> .
	En unifamiliares de 1 planta: Luces rectas y diámetro: 2 m. Superficie de 8 m <sup>2</sup> .

Los espacios interiores no cubiertos que no cumplan estas dimensiones mínimas no tendrán la consideración de patios, y sólo podrán abrir a ellos cuartos de baño y aseos.

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan. En el caso de que el patio esté delimitado por paramentos de distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados.

## 2. Condiciones exigibles a los garajes.

## 2.1. En garajes colectivos.

2.1.1. Las plazas de garaje tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros x 4,70 metros.

2.1.2. La anchura mínima del vial de acceso será para plazas en línea 3,50 metros; para plazas en espina 4,50 metros; y para plazas en batería 5,50 metros.

2.1.3. El acceso desde el exterior y las rampas interiores tendrá una anchura mínima de 3,50 metros. Los garajes de más de 100 plazas deberán tener dos carriles independientes de entrada y salida.

2.1.4. El radio de curvatura en todo giro medido en el eje será de 6 metros como mínimo.

2.1.5. La altura mínima libre será de 2,20 metros, en todos los casos, que sólo podrá reducirse a 2,00 metros en pasos críticos. En los fondos de las plazas de aparcamiento podrá reducirse hasta un mínimo de 1,50 metros en una profundidad máxima de 1,00 metros.

## 2.2. En garajes individuales.

En garajes destinados a un solo vehículo, las dimensiones y superficies mínimas serán las siguientes:

- Altura mínima 2,20 metros pudiéndose reducir a 2 metros en pasos críticos.
- Anchura mínima del garaje y del acceso al mismo: 3,00 metros.

## Anexo II

Fichas para la acreditación del cumplimiento de la normativa de calidad y diseño.

Ficha 1: Ficha para cada vivienda

Nº EXPTE. VIVIENDA		Nº EXPTE. PROMOCIÓN			
SITUACIÓN		EDIFICIO			
TIPO DE VIVIENDA					
		EN NORMATIVA		REALES	
		MÁXIMOS	MÍNIMOS		
	ECK				
	EC				
	K				
	Dormitorio 1				
	Dormitorio 2				
	Dormitorio 3				
	Dormitorio 4				
	Cuarto de baño				
	Cuarto de aseo				
	Espacios circulación (pasillos, vestíbulos....)				
		Almacenamiento 1			
		Almacenamiento 2			
		Almacenamiento 3			
		Almacenamiento 4			
	Superficie almacenamiento				
SUPERFICIE ÚTIL CERRADA					
	Tendedero				
	Terraza				
	Porche				
	Otras superficies exteriores				
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR					
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL					

## ANEJOS

Nº GARAJE			
SUPERFICIE ÚTIL GARAJE			
Nº TRASTERO			
SUPERFICIE ÚTIL TRASTERO			

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

Los abajo firmantes declaran responsablemente que las superficies reflejadas en la presente tabla se ajustan a las superficies reales del edificio terminado, y a lo establecido en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.

En -----, a -- de -- de 20-----

Fdo. -----  
Arquitecto Director de la Obra

Fdo. -----  
Promotor de las Obras

Ficha 2: Ficha para cada edificio de la promoción.

Nº EXPTE. PROMOCIÓN		Nº TOTAL DE EDIFICIOS												
SITUACIÓN		EDIFICIO												
Nº EXPTE.	VIVIENDA	VIVIENDA					GARAJE				TRASTERO			
		UBICACIÓN	TIPO	SUP. ÚTIL TOTAL	SUP. ÚTIL MÁX.	SUP. ÚTIL A CALIF.	Nº GARAJE	SUP. ÚTIL REAL	SUP. ÚTIL MÁX.	SUP. ÚTIL A CALIF.	Nº TRAS-TERO	SUP. ÚTIL REAL	SUP. ÚTIL MÁX.	SUP. ÚTIL A CALIF.
1	VIVIENDA													
2	VIVIENDA													
<b>TOTALES</b>														

LOCALES Y GARAJES	Nº EXPTE.	LOCAL			GARAJE	
		UBICACIÓN	TIPO	SUP. ÚTIL	Nº GARAJE	SUP. ÚTIL GARAJE
1	LOCAL					
2	LOCAL					
<b>TOTALES</b>						

Nota: Todas las superficies se indicarán en metros cuadrados con dos cifras decimales.

*Los abajo firmantes declaran responsablemente que las superficies reflejadas en la presente tabla se ajustan a las superficies reales del edificio terminado, y a lo establecido en el Decreto 65/2007, 22 de mayo de 2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas con protección pública en Castilla-La Mancha.*

En \_\_\_\_\_, a -- de -- de 20--

Fdo. \_\_\_\_\_  
Arquitecto Director de la Obra

Fdo. \_\_\_\_\_  
Promotor de las Obras