

CdN14

La vivienda con  
protección pública



## ÍNDICE

- 6** **Introducción**
- 7** **Reglamento de Viviendas de Protección Pública**
- 8** **DECRETO 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid**
- 8** *Preámbulo*
- 9** Artículo único Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid
- 9** *Disposiciones transitorias*
- 10** *Disposición derogatoria*
- 10** *Disposiciones finales*
- 11** **Anexo al Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid**
- 11** *Capítulo 1. La vivienda con protección pública*
- 11** Sección primera. Disposiciones generales
- 11** Artículo 1 Objeto
- 11** Artículo 2 Concepto y tipos de Vivienda con Protección Pública
- 12** Artículo 3 Extensión de la protección pública
- 13** Artículo 4 Destino
- 13** Artículo 5 Superficies
- 14** Artículo 6 Ordenación técnica
- 14** Artículo 7 Promotores
- 15** Sección segunda. Régimen legal de protección pública
- 15** Artículo 8 Duración del régimen legal de protección pública
- 15** Artículo 9 Titularidad de la propiedad y del uso
- 15** Artículo 10 Régimen de uso
- 16** Artículo 11 Sistemas de acceso
- 16** Artículo 12 Ingresos familiares
- 16** Artículo 13 Precio de venta
- 17** Artículo 14 Renta
- 17** Artículo 15 Contrato
- 18** Artículo 16 Visado del contrato
- 18** Artículo 17 Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda
- 18** Artículo 18 Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio
- 19** Artículo 19 Arrendamiento con opción de compra
- 19** Artículo 20 Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros
- 19** *Capítulo 2. Calificación de la vivienda con protección pública*
- 19** Artículo 21 Calificación provisional
- 20** Artículo 22 De la modificación y anulación de la calificación provisional
- 20** Artículo 23 Calificación definitiva
- 21** Artículo 24 De la modificación y anulación de la calificación definitiva
- 22** Artículo 25 Denegación de calificación definitiva
- 22** *Disposición adicional única*
- 23** **Plan de Vivienda 2005-2008. Ayudas económicas**
- 24** **DECRETO 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008)**
- 24** *Preámbulo*
- 25** *Capítulo 1. Disposiciones generales*
- 25** Artículo 1 Objeto
- 25** Artículo 2 Ámbito de las actuaciones protegidas

25	Artículo 3	Ayudas económicas
25	Artículo 4	Ingresos familiares
26	Artículo 5	Control, seguimiento y cumplimiento
26	Artículo 6	Limitaciones a la facultad de disposición
26	Artículo 7	Compatibilidad
26	<i>Capítulo 2. Vivienda con protección pública</i>	
26	Artículo 8	Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio
27	Artículo 9	De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio
27	Artículo 10	Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento
27	Artículo 11	Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra
28	Artículo 12	De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra
28	Artículo 13	De la ayuda económica a la Vivienda de Integración Social
28	Artículo 14	De la ayuda económica a las viviendas con protección pública de carácter sostenible
28	<i>Capítulo 3. Rehabilitación con Protección Pública</i>	
28	Artículo 15	De la Rehabilitación con Protección Pública
29	Artículo 16	Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública
29	Artículo 17	Presupuesto protegido
29	Artículo 18	Ayudas económicas a la rehabilitación dispersa
30	Artículo 19	Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada
31	Artículo 20	Ayudas económicas a la Zona de Rehabilitación Integrada
31	Artículo 21	Ayuda complementaria a las Áreas de Rehabilitación Integrada
31	<i>Disposiciones adicionales</i>	
32	<i>Disposición derogatoria</i>	
32	<i>Disposiciones finales</i>	

### **33 Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública**

#### **34 ORDEN de 18 de abril de 1997. de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública.**

34	Artículo Único:	Aprobación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública
34	<i>Disposición final</i>	

### **35 Anexo. Normas técnicas de calidad de las viviendas con Protección Pública**

35	Introducción	
35	1. Objeto	
35	2. Alcance	
35	2.1.	Denominación
35	2.2.	Ámbito de aplicación.
35	3. Requisitos técnicos de calidad de la edificación	
35	3.1.	Cimentaciones y contenciones de tierras.
36	3.2.	Estructuras.
37	3.3.	Cerramientos exteriores.
38	3.4.	Carpintería exterior.
38	3.5.	Barandillas y antepechos.
39	3.6.	Persianas y protectores exteriores. Condiciones funcionales y constructivas.
39	3.7.	Vidriería.
40	3.8.	Particiones.
40	3.9.	Carpintería interior.
41	3.10.	Almacenamiento.
41	3.11.	Revestimientos de paredes y techos.
42	3.12.	Revestimientos de suelos.
42	3.13.	Cubiertas.
43	3.14.	Instalaciones de fontanería.
44	3.15.	Instalaciones de saneamiento.

45	3.16. Instalaciones de electricidad y puesta a tierra.
46	3.17. Instalaciones de telefonía e interfonía.
46	3.18. Instalaciones de antenas de TV y FM.
47	3.19. Instalaciones de pararrayos.
47	3.20. Instalaciones de calefacción.
48	3.21. Instalaciones de gas.
49	3.22. Instalaciones de evacuación de humos y gases.
50	3.23. Instalaciones de depósitos de combustibles.
50	3.24. Instalaciones de evacuación de basuras.
50	3.25. Instalaciones de ventilación.
51	3.26. Instalaciones de ascensores.
52	3.27. Condiciones térmicas.
52	3.28. Protección frente al ruido
52	3.29. Accesibilidad.
54	<b>ORDEN de 26 de mayo de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se rectifica error material detectado en el Anexo de la Orden de fecha 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Pública</b>
56	<b>ORDEN de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.</b>
56	Artículo único
56	<i>Disposición transitoria</i>
57	<i>Disposición final</i>

## **Introducción**

El presente Cuaderno de Normativa recoge los textos legales promulgados recientemente por la Comunidad de Madrid en lo que se refiere a viviendas con algún tipo de protección pública (VPO – VPP).

Las definiciones de los diferentes tipos de viviendas con protección pública así como sus superficies, régimen legal, calificación, etc., están tratados en el nuevo Reglamento (Decreto 11/2005), mientras que los aspectos que tienen que ver con las condiciones técnicas que deben cumplir están referidos en las Normas Técnicas de Calidad —NTC— (Orden de 18 de abril de 1997 y Orden de 17 de junio de 1998).

Por otra parte, todo lo relativo a la financiación se encuentra contenido en el Plan de Vivienda 2005–2008 (Decreto 12/2005)

## Reglamento de Viviendas con Protección Pública

- ▶ **Aprobación del Reglamento de VPP**

Decreto 11/2005, de 27 de enero  
BOCM, 14 de febrero de 2005

- ▶ **Reglamento de VPP de la Comunidad de Madrid (Anexo al Decreto 11/2005)**

BOCM, 14 de febrero de 2005

## APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE VPP

### **DECRETO 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid**

#### PREÁMBULO

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, conceptuándola como aquella que con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpliera las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y fuera calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Hasta la fecha, en los sucesivos Decretos que establecían el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, los Decretos 43/1997, de 13 de marzo, y 228/1998, de 20 de diciembre, para el Plan 1997-2000, y el Decreto 11/2001, de 25 de enero, para el Plan 2001-2004, se han establecido tales condiciones de destino, uso, precio y calidad, es decir, se ha regulado el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública. Ello tenía su sentido mientras la Vivienda con Protección Pública, por ser una figura de nueva creación, debía abrirse camino dentro del subsector de la vivienda protegida hasta lograr independizarse de la tradicional Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, ello tenía el inconveniente de que su régimen jurídico no poseía una vocación de permanencia, al vincularse a una normativa de financiación para un período temporal concreto. Finalizado el período cuatrienal de vigencia de cada Plan, el nuevo Decreto que establecía el sistema de financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para el siguiente, debía reproducir el régimen jurídico de dicha tipología de vivienda.

Actualmente, la Vivienda con Protección Pública es una figura plenamente consolidada dentro del sector de la vivienda de nueva construcción que se promueve dentro de la Comunidad de Madrid. A nivel local, a través de los diversos instrumentos de planeamiento que han venido incorporando dicha figura al calificar urbanísticamente, bajo esa denominación, el suelo residencial y, a nivel estatal, al ser reconocida implícitamente en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, Regulador del Plan de Vivienda y Suelo 2002-2005, al establecerse que la financiación cualificada estatal se otorgará a la promoción y adquisición de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública; no por tanto, exclusivamente a la Vivienda de Protección Oficial.

Mediante el presente Decreto viene a regularse el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, que queda así desvinculado del sistema de financiación cualificada de la misma que pueda establecerse en el marco de cada Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid o en cada Plan estatal de Vivienda y Suelo, que podrá variar, incluso significativamente, en los años venideros, sin afectar a dicho régimen jurídico.

Pero la presente norma quiere ir más allá y, en un indudable esfuerzo de simplificación, pretende fijar de forma clara y sistemática el régimen jurídico de toda la vivienda protegida de nueva construcción. Al margen de la vivienda de protección oficial de promoción pública regulada en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, y cuya promoción corresponde en exclusiva a la Administración, en nuestro ámbito territorial, actualmente, sólo existen dos categorías de vivienda protegida: la Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid creada por la citada Ley 6/1997, de 8 de enero, y la Vivienda de Protección Oficial de promoción privada de Régimen especial, cuya pervivencia ha sido destacada por la Administración General del Estado a través del propio Real Decreto 1/2002, de 11 de enero. Por ello este Decreto, aun cuando regula el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública, en un intento claramente unificador e integrador, extiende su aplicación a la Vivienda de Protección Oficial que puede promoverse en la Comunidad, de forma que, a todos los efectos, el régimen aplicable a toda la vivienda protegida con carácter general sea el mismo.

Respecto de la Vivienda con Protección Pública, se viene a racionalizar los distintos subtipos de la misma, quedando reducidos a tres: la destinada a venta o uso propio, la destinada al arrendamiento y la llamada de integración social.

Respecto de la vivienda con protección pública para venta o uso propio, el presente Decreto distingue dos subcategorías en función de su superficie construida máxima, su precio máximo de venta y, eventualmente, por el nivel máximo de ingresos familiares exigido a los adquirentes, difiriendo este último parámetro a lo que establezca la normativa autonómica en materia de ayudas económicas a la vivienda, en definitiva, en el marco del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid. De esta manera podrá darse respuesta a diferentes situaciones; por un lado, manteniendo la Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, con un precio no superior al que establece la Administración General del Estado al amparo de la normativa reguladora de sus Planes de Vivienda y Suelo, y dirigida a aquel sector de la población tradicionalmente protegido en el ámbito de la financiación cualificada a la vivienda; y por otro, estableciendo una categoría dirigida a aquellas capas de la población con un mayor nivel de renta y que por ello pueden optar por una vivienda de mayores dimensiones (de hasta 150 metros construidos) y de un mayor precio.

Fundamental es la reducción de la vivienda con protección pública en alquiler a una sola tipología, lo que es consecuencia de la desaparición de la denominada Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.



Ello no significa que tales colectivos dejen de estar adecuadamente atendidos en la política de vivienda a desarrollar por la Comunidad, dado que, por el contrario, son objeto de atención preferente a través de las correspondientes normas que establezcan las ayudas económicas a la vivienda con protección pública. Era, sin embargo, necesario que en una norma como la presente que viene a regular exclusivamente el régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública no se desdoblase la misma en diferentes subtipos que se diferencian entre sí, no por su régimen jurídico, sino por razón de las distintas ayudas que puede obtener tanto el promotor como el adquirente o arrendatario de las mismas.

Así, respecto de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora la exigencia de que en toda promoción de las mismas, al menos, la mitad del número de viviendas que la componen deba destinarse al arrendamiento con opción de compra, lo que indudablemente constituye un claro avance en la consecución del objetivo de facilitar el acceso a la vivienda sobre todo a los jóvenes. Las condiciones en las que habrá de ejercerse la opción permitirán una planificación de la adquisición a unas mejores condiciones que las ofrecidas por el actual mercado inmobiliario, derivadas de la limitación del precio de renta a pagar durante la vigencia del contrato de alquiler, de la limitación del precio final de compra y de las ayudas económicas ofrecidas al inquilino en el momento del ejercicio de la opción establecidas por la normativa reguladora de la financiación cualificada.

Asimismo, en este Decreto se establecen los parámetros definitorios de la Vivienda con Protección Pública, como son el ámbito de aplicación o extensión de la protección pública, el sistema de cómputo de superficies, su destino, la determinación de las normas de calidad a las que ha de ceñirse, el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el derecho de acceso a la vivienda, así como el de fijación de los precios máximos de venta y renta de la vivienda, entre otras cuestiones. Además, la presente norma establece un sistema más coherente de uso y aprovechamiento de la vivienda, regulando su plazo de vinculación al régimen de protección pública, su descalificación y venta, así como a su arrendamiento. Junto a ello se establece de forma precisa el régimen aplicable y el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, así como del visado de los títulos de acceso a las mismas.

Por último, el Decreto no sólo viene a unificar el régimen jurídico de la vivienda protegida al extender el establecido para la Vivienda con Protección Pública a toda la Vivienda con Protección Oficial de nueva construcción, como ya se ha indicado, sino también a la vivienda ya calificada definitivamente cualquiera que sea el régimen bajo el cual se promovió, lo que redundará en una mayor seguridad jurídica y en un mejor conocimiento por parte de todos los agentes sociales intervinientes en el sector de la vivienda de cuales son los derechos y obligaciones que se derivan de dicho régimen, al evitarse la dispersión del mismo de una multiplicidad de normas estatales y autonómicas.

En su virtud, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final Primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de enero de 2005.

DISPONGO

### **Artículo único**

*Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid*

Se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid que figura como Anexo al presente Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Primera**

*Regímenes anteriores*

Las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, y las Viviendas de Protección Oficial calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que éste les sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, quedarán sometidas al régimen de protección pública establecido en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por este Decreto; sin otras excepciones que el plazo de duración de dichos regímenes, así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas destinadas a arrendamiento, que serán los establecidos en las respectivas calificaciones de acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada. Todo ello a salvo de lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera.

## **Segunda**

### *Promociones de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento*

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid y las Empresas Municipales de Vivienda y Suelo para las que se haya solicitado su calificación provisional entre el 10 de julio y el 31 de diciembre de 2004, podrán calificarse al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero, si así lo solicita el promotor, como Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento sin derecho de opción de compra sobre las mismas.

## **Tercera**

### *Promociones de Vivienda con Protección Pública a Precio Tasado*

Las promociones de Viviendas con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado, iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, mantendrán hasta su finalización el régimen hasta ahora vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, los promotores de Vivienda con Protección Pública sobre suelo para viviendas a precio tasado o asimilado podrán solicitar la aplicación a dicha promoción del régimen previsto para las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), previa autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con audiencia, en todo caso, a los interesados.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### *Derogación normativa*

A la entrada en vigor del presente Decreto quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el mismo. En particular quedarán derogados los siguientes preceptos:

a) Del Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, los artículos 6 a 18, el artículo 23, el artículo 24, a excepción de su apartado 1, los artículos 26 a 28 y las Disposiciones adicionales primera a cuarta.

b) De la Orden de 13 de marzo de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, reguladora de las bases para la concesión de la financiación cualificada a la vivienda con protección pública y a la rehabilitación con protección pública, prevista en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, los apartados 1 y 5 del artículo 9, los artículos 12 a 14, y las Disposiciones adicionales primera y segunda.

## DISPOSICIONES FINALES

## **Primera**

### *Normativa supletoria aplicable*

En lo no previsto en el Reglamento aprobado por el presente Decreto regirá como supletoria la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

## **Segunda**

### *Desarrollo*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda, para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del Reglamento aprobado por el presente Decreto.

## **Tercera**

### *Entrada en vigor*

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 27 de enero de 2005.

El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,  
MARIANO ZABÍA LASALA

La Presidenta,  
ESPERANZA AGUIRRE GIL DE BIEDMA

# REGLAMENTO DE VPP DE LA COMUNIDAD DE MADRID (ANEXO)

## Capítulo 1

### La vivienda con protección pública

#### SECCIÓN PRIMERA

##### Disposiciones generales

#### Artículo 1

##### *Objeto*

El objeto de la presente norma es la regulación del régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública establecida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

#### Artículo 2

##### *Concepto y tipos de Vivienda con Protección Pública*

1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Son Viviendas con Protección Pública:

A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:

- a) 1. Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Tendrá un precio máximo de venta e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.
- a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado.

B) Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

- b) 1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Estará sujeta a una renta máxima e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Estas viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante todo su plazo de vinculación al régimen de protección pública. No obstante, cuando se trate de un promotor público, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, antes del vencimiento del referido plazo, podrá éste enajenar las viviendas a sus inquilinos. En este supuesto la vivienda objeto de adquisición quedará vinculada al régimen de protección pública durante veinticinco años a contar desde la calificación definitiva, aún cuando por razón del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado obtenido por el promotor, su plazo de vinculación originario al régimen de protección fuese menor.

- b) 2. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra (VPPA OC).

Salvo que el promotor sea el Instituto de la Vivienda de Madrid o que la promoción vaya a desarrollarse sobre suelo dotacional municipal o supramunicipal, en toda promoción de Viviendas con

Protección Pública para arrendamiento, al menos, la mitad de las viviendas que la integran serán Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados e irán destinadas a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Respecto del resto de viviendas que integren la promoción, el promotor podrá optar por destinarlas al arrendamiento o bien al arrendamiento con opción de compra. En este último caso, las viviendas podrán tener la superficie máxima que permita la calificación urbanística del suelo con el límite de 150 metros cuadrados construidos, irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tengan una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irán destinadas preferentemente a familias numerosas.

Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra, éstas últimas deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

- C) Las Viviendas de Integración Social (VIS). Estarán destinadas a personas necesitadas de protección social. Su promoción y administración se regulará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con entidades privadas sin ánimo de lucro. Dichos convenios establecerán, a su vez, la superficie construida de las viviendas, las cuales no podrán superar los 130 metros cuadrados construidos, el sistema de acceso a las mismas, que podrá ser en arrendamiento u otras formas de cesión de uso justificada por razones sociales y en ningún caso en propiedad, los requisitos de dicho acceso, así como la previsión, en su caso, de instalaciones complementarias de carácter sanitario, educativo u otro sitas en el edificio, para la capacitación e integración social de los destinatarios.

3. Las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse, además, con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen, así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

### **Artículo 3**

#### *Extensión de la protección pública*

La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá no sólo a la vivienda sino también a:

- a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su venta y alquiler serán libres, salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del que corresponda a las viviendas.
- b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 (40 por 100 si se trata plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor.
- c) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere la letra anterior.
- d) Los terrenos y obras de urbanización con el límite porcentual que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta fijado en la calificación definitiva por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

## Artículo 4

### *Destino*

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

No obstante, lo establecido en los párrafos anteriores, cuando se trate de Viviendas de Integración Social podrá excepcionarse el cumplimiento del requisito del destino de las viviendas a domicilio habitual y permanente, cuando las mismas vayan a destinarse al alojamiento temporal de un colectivo y así se estipule en el correspondiente convenio.

## Artículo 5

### *Superficies*

#### 1. Superficies de vivienda:

- 1.1. Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.
- 1.2. Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.
- 1.3. Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

- 1.4. El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, en ningún caso podrá determinar que se supere la superficie construida y/o útil máxima establecida para el tipo de Vivienda con Protección Pública de que se trate en cada caso.

#### 2. Superficies de garaje:

- 2.1. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

- 2.2. Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.
  - 2.3. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.
  - 2.4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.
3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:
- 3.1. Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.
  - 3.2. Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.
4. Superficies de locales:
- 4.1. Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.
  - 4.2. Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

## **Artículo 6**

### *Ordenación técnica*

Las Viviendas con Protección Pública cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente a la fecha de solicitud de la correspondiente calificación provisional.

## **Artículo 7**

### *Promotores*

1. Podrán ser promotores de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
2. Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que, siendo titular del suelo, pretenda construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

## SECCIÓN SEGUNDA

### Régimen legal de protección pública

#### Artículo 8

##### *Duración del régimen legal de protección pública*

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública tendrá la siguiente duración:

- a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: veinte años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su adquisición, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.
- b) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas de Integración Social: veinticinco años a contar desde la calificación definitiva de las mismas, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su promoción, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar, igualmente, desde la fecha de calificación definitiva.
- c) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra: siete años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.

2. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común:

- a) Por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.
- b) Por descalificación, que podrá ser concedida a petición del propietario de la vivienda o impuesta como sanción en virtud del correspondiente expediente.

El propietario de una Vivienda con Protección Pública podrá solicitar su descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección, si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva, la cual se concederá por la Consejería competente en materia de vivienda, si de ella no se derivan perjuicios para terceros. Para obtener la descalificación, será necesario que el préstamo cualificado obtenido para la vivienda, en su caso, haya sido amortizado totalmente o haya sido novado previamente en un préstamo libre, y que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos.

No podrán ser objeto de descalificación las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso, ni las Viviendas de Integración Social.

La descalificación como sanción se atenderá a lo dispuesto en el artículo 10.a) de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del Régimen Sancionador en Materia de Viviendas Protegidas de la Comunidad de Madrid.

#### Artículo 9

##### *Titularidad de la propiedad y del uso*

Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, pero únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las mismas.

#### Artículo 10

##### *Régimen de uso*

1. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una Vivienda con Protección Pública, a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas.

2. Los propietarios y arrendatarios de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y cuidarán de su policía e higiene.

3. Para que los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso

que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

## **Artículo 11**

### *Sistemas de acceso*

1. El acceso a la Vivienda con Protección Pública será, con carácter general, en propiedad, que deberá referirse necesariamente al pleno dominio, o en arrendamiento.

El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, o en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar. A estos efectos, se entiende por adquirentes a los compradores y a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

2. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública será preciso, cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento, que el adquirente o promotor individual para uso propio y el arrendatario, respectivamente, no superen el límite máximo de ingresos familiares establecidos para cada tipología de vivienda y cumplan aquellos otros requisitos que puedan establecerse por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

## **Artículo 12**

### *Ingresos familiares*

Los ingresos familiares determinantes del derecho de acceso a una Vivienda con Protección Pública se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o, en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio.

## **Artículo 13**

### *Precio de venta*

1. El precio de venta de las Viviendas con Protección Pública será el de compraventa o adjudicación, o en el supuesto de promoción individual para uso propio, el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en todos los casos, con el límite del precio máximo legal de venta.

2. El precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades, y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 3.c), aún cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, considerándose como tales no sólo los de formalización del mismo, sino entre otros los de Notaría, Registro de la Propiedad, Gestoría, en su caso, y el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados y los intereses derivados de dicho préstamo y abonados durante el período de construcción, así como, en su caso, los de tasaciones realizadas por la Entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

5. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo



de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano.

La limitación a que se refiere el presente apartado se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **Artículo 14**

### *Renta*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas, vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva de las mismas, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra.

2. En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada, de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

4. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

5. El arrendador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.

## **Artículo 15**

### *Contrato*

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán incluir las siguientes cláusulas:

A) Con carácter general:

- a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Decreto, y, por consiguiente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- b) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- c) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

- a) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- b) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.
- c) Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

- a) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.
- b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/vendedores y arrendadores de las viviendas.

## **Artículo 16**

### *Visado del contrato*

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y, en su caso, escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública, deberán presentarse por el promotor/vendedor o arrendador ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese o arrendase después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato.

El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al promotor/vendedor o arrendador el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquél al adquirente o inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al promotor/vendedor o arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado.

La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

## **Artículo 17**

### *Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda*

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación, así como entregar las viviendas a sus adquirentes.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

El promotor remitirá copia simple de la escritura pública a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento. A su vez, dentro de ese plazo deberá comunicar que ha hecho entrega de la vivienda al adquirente.

2. Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo de un año desde la entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

## **Artículo 18**

### *Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio*

El adquirente o promotor individual para uso propio de Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que no la hubiese ocupado, podrá cederla en arrendamiento sin necesidad de autorización administrativa, si bien, una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado por parte de la Consejería competente en materia de vivienda.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda será el resultado de aplicar el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, al precio máximo legal de venta, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, de las respectivas viviendas protegidas para venta o uso propio que se califiquen provisionalmente en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento y en la misma localidad o ámbito intraurbano.

## **Artículo 19**

### *Arrendamiento con opción de compra*

En el caso de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con derecho de opción de compra sobre las mismas, el ejercicio de dicha opción se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.
- b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.
- c) Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **Artículo 20**

### *Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros*

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte de los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

## **Capítulo 2**

### **Calificación de la vivienda con protección pública**

## **Artículo 21**

### *Calificación provisional*

1. Con carácter general, la calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 2 del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en un mismo expediente de construcción podrá coexistir Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento e, incluso, de forma excepcional, y si el planeamiento urbanístico lo permite, y con arreglo a los límites que se establezcan mediante Orden, podrán coexistir dichas tipologías de vivienda protegida con vivienda libre. En estos supuestos las Viviendas con Protección Pública deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento y unas y otras de las viviendas libres. En ningún caso podrá coexistir en un mismo expediente de construcción las Viviendas de Integración Social con otras tipologías de vivienda protegida o viviendas libres.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

- a) Los documentos acreditativos de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

- b) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
- c) El proyecto básico o de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva.
- d) Cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.
- e) En el caso de cooperativas o comunidades de propietarios, relación de, al menos, el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal.
- f) En el caso de viviendas protegidas para uso propio, cuando la cooperativa o comunidad de propietarios se halle totalmente cubierta y, cuando así proceda, certificado expedido por el Secretario de la cooperativa o representante legal de la comunidad de propietarios, acreditativo de que dicha entidad ha cumplido la exigencia establecida en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

4. Una vez otorgada la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a que aquélla se refiera.

5. Otorgada la calificación provisional, en cualquier momento, por el personal técnico de la Consejería competente en materia de vivienda podrá verificarse la adecuación de la obra en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y a la normativa aplicable en materia de edificación.

## **Artículo 22**

### *De la modificación y anulación de la calificación provisional*

1. Si durante la ejecución de las obras resultaran modificaciones del proyecto aprobado que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y de cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la cédula de calificación provisional y en sus anexos, deberá obtenerse la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería competente en materia de vivienda. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la modificación solicitada se considerará aprobada a todos los efectos.

2. La calificación provisional, unavez otorgada, sólo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **Artículo 23**

### *Calificación definitiva*

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor, si media causa justificada y sólo hasta un máximo de diez meses.

2. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de la documentación técnica que se establezca mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda y, en todo caso, de los siguientes documentos:

- a) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras.
- b) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos, incluyendo, con precisión, la totalidad de las obras realizadas.
- c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.

- d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra.
- e) Contratos de compraventa o de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Consejería competente en materia de vivienda en los que expresamente conste desglosados las superficies y precios de venta de la vivienda y demás anejos a la misma, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para poder acceder a las viviendas.
- f) Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, con justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como copia del contrato de seguro o aval que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.

3. La Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva podrá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo. Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada por causa imputable al promotor.

4. La Consejería competente en materia de vivienda notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación, se entenderá denegada aquélla.

En la cédula de calificación definitiva se hará constar que las Viviendas con Protección Pública son calificadas al amparo de este Decreto, el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, el régimen de uso de las viviendas, la calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de este Decreto y demás normas vigentes deban constar.

La forma en que se hará constar en la cédula de calificación definitiva y sus anexos, las superficies útiles de las viviendas que correspondan a una tipología y modelo concreto dentro de la promoción será la siguiente:

- a) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en altura, el cálculo se realizará preferentemente en una vivienda situada a una altura media de la vertical donde se encuentren viviendas de la misma tipología y modelo.
- b) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en extensión, el cálculo se realizará en una vivienda elegida de forma aleatoria sobre la totalidad de las viviendas de la misma tipología y modelo.

5. Podrá otorgarse calificaciones definitivas parciales en un único expediente de construcción, cuando sea posible la puesta en uso de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus usuarios sin necesidad de esperar a la terminación total de la construcción. A la solicitud de calificación definitiva parcial habrá de acompañarse la totalidad de la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

6. No podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

## **Artículo 24**

### *De la modificación y anulación de la calificación definitiva*

La calificación definitiva, una vez otorgada, sólo podrá ser modificada o anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda a salvo la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados.

Las resoluciones administrativas o jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

## Artículo 25

### *Denegación de calificación definitiva*

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

- a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, y sus disposiciones complementarias.
- b) Solicitar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido al promotor.

### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

#### *De las Viviendas de Protección Oficial*

1. Sobre el suelo calificado por el planeamiento urbanístico con destino a vivienda protegida podrá promoverse Viviendas de Protección Oficial de Régimen especial que podrán ser para venta o uso propio, o para arrendamiento. En cualquier caso, dichas viviendas tendrán una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, si bien podrá incrementarse dicha superficie en función de lo que establezca la normativa vigente aplicable cuando esté destinada a familia numerosa, y sin que, en ningún caso, pueda superarse los 120 metros cuadrados útiles. Estarán sujetas a un precio máximo de venta o renta e irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de Régimen especial, en la misma fecha y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección.

3. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sólo podrán transmitirse intervivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la Consejería competente en materia de vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

4. Las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

## Plan de Vivienda 2005-2008. Ayudas económicas

- ▶ Decreto 12/2005, de 27 de enero  
BOCM, 14 de febrero de 2005

**DECRETO 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008).**

PREÁMBULO

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda.

En el ejercicio de dicha función, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el período 1997-2000, a cuyo amparo, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, se creó la figura de la Vivienda con Protección Pública como alternativa a la tradicional Vivienda de Protección Oficial. A este plan siguió el previsto para el período cuatrienal 2001-2004, articulado en torno al Decreto 11/2001, de 25 de enero.

Es indudable que dicho Decreto venía a desarrollar un plan de vivienda continuista respecto del anterior (desarrollado primero por el Decreto 43/1997, de 13 de marzo y, posteriormente, por el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre), dado que partía de la idea de mantener las líneas básicas del sistema de ayudas económicas existentes. Esta continuidad condicionaba el sistema al incidir su mayor peso específico en los préstamos cualificados y en la subsidiación de los mismos en detrimento de ayudas más directas al destinatario final de las viviendas, más operativas y de una tramitación menos compleja.

Ante el reto que supone el nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, el presente Decreto establece un sistema de ayudas económicas que incorpora numerosas novedades con respecto a las etapas precedentes.

En primer lugar, la presente norma se centra únicamente en regular las ayudas económicas a la vivienda, dejando al margen el régimen jurídico de la vivienda con protección pública que es objeto del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. De esta manera, por primera vez, el Plan de Vivienda queda desvinculado del régimen jurídico a la vivienda con protección pública, de tal modo que éste no queda ya sujeto a los avatares de un sistema de financiación cualificada que puede variar, incluso significativamente, de un plan a otro.

En cuanto a las ayudas económicas, la presente norma parte de la concepción de un sistema dirigido, fundamentalmente, al destinatario de las viviendas y no al promotor. Consecuencia de ello es la creación de un sistema más simplificado que se centra en la concesión de subvenciones directas, denominadas Cheques-Vivienda, a los adquirentes de viviendas con protección pública y a los promotores de actuaciones de rehabilitación con protección pública, es decir a los destinatarios finales, y no en la concesión de ayudas, vía préstamo cualificado y subsidiación del mismo a los promotores. Al respecto, las únicas ayudas previstas a la promoción son subvenciones al promotor de vivienda de integración social y vivienda sostenible.

Respecto de la vivienda con protección pública, se incorpora la figura de la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado, concebida a medio camino entre la vivienda protegida y la libre, sujeta a un precio máximo y dirigida a aquel segmento de la población madrileña que con un nivel de renta medio ha sido tradicionalmente desatendido en la política de vivienda llevada a cabo en nuestro país en los últimos años. Para dicha tipología de vivienda dirigida fundamentalmente a la familias se prevén ayudas cuando aquéllas ostentan la condición de familia numerosa, dada la necesidad de las mismas de acceder a viviendas de mayores dimensiones. Paralelamente, se mantiene en sus términos estrictos la Vivienda con Protección Pública regulada hasta ahora, de superficie de hasta 110 metros cuadrados construidos, dirigida a aquel sector de la población con menor nivel de renta, estableciéndose una ayuda directa al adquirente e incorporando como novedad su compatibilidad con la financiación cualificada estatal que puede recibir en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

En la vivienda con protección pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora, íntegramente, la figura de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con un derecho de opción de compra sobre la misma, prevista en el Decreto 108/2004, de 8 de julio, por el que se aprobaba el Plan de Vivienda Joven. Pero, a su vez, se da un salto cualitativo al prever la posibilidad de promover vivienda en alquiler con opción de compra para la generalidad de la población y, en especial, para las familias numerosas. Ello permite la convivencia de la vivienda protegida en arrendamiento simple, que recibirá la financiación cualificada estatal al cumplir los parámetros exigidos por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo con el arrendamiento con opción de compra.

Respecto de la Vivienda de Integración Social, se mantienen sus notas definitorias en cuanto es aquella dirigida a aquel sector de la población necesitado de una especial protección social, regulándose sus diferentes aspectos mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y con entidades privadas sin ánimo de lucro.

Finalmente, se fomenta el uso de energías alternativas, de eficiencia energética y de sostenibilidad que se incorporen al proceso constructivo de la vivienda con protección pública, mejorando notablemente las ayudas por este concepto.



En materia de ayudas a la Rehabilitación con Protección Pública, se protege tanto la dispersa de edificios y viviendas, como la integral a través de Zonas. Lo más novedoso, aparte de elevar significativamente el montante absoluto de ayudas a la rehabilitación, es el hecho de proteger únicamente la rehabilitación dispersa cuando las viviendas se encuentran arrendadas o cuando se trate de que, viviendas necesitadas de adecuación, entren en el mercado de arrendamiento con una renta tasada. Respecto de la rehabilitación integral se regula en su integridad el proceso de declaración y gestión de las Zonas y, a su vez, se contemplan ayudas complementarias a las Áreas de Rehabilitación Integrada reguladas por la normativa estatal.

En su virtud, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 27 de enero de 2005,

DISPONGO

## **Capítulo 1** **Disposiciones generales**

### **Artículo 1**

#### *Objeto*

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de las ayudas económicas a actuaciones protegidas en materia de vivienda para el período del 1 de enero de 2005 a 31 de diciembre de 2008.

### **Artículo 2**

#### *Ámbito de las actuaciones protegidas*

El sistema de ayudas económicas en materia de vivienda previsto en la presente norma es aplicable a las siguientes actuaciones protegidas:

- a) Promoción, adquisición y arrendamiento de Viviendas con Protección Pública.
- b) Rehabilitación con protección pública.

Asimismo, a efectos de la presente norma, se considera actuación protegida las Áreas de Rehabilitación Integrada a las que se refiere la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

### **Artículo 3**

#### *Ayudas económicas*

1. Las ayudas económicas a que se refiere el presente Decreto adoptarán la modalidad de subvenciones.
2. Podrán obtenerse las ayudas económicas no sólo en relación con la vivienda, sino también para la promoción, adquisición y arrendamiento de una plaza de garaje y de un trastero, si están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

No será objeto de ayudas la promoción, adquisición y arrendamiento de locales de negocio, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de subvenciones, cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

3. La concesión de las ayudas económicas está condicionada a la existencia de los créditos presupuestarios establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias.

### **Artículo 4**

#### *Ingresos familiares*

Los ingresos determinantes del derecho a las ayudas económicas previstas en la presente norma vendrán referidos a los ingresos familiares, que se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa reguladora del Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente al tiempo de la solicitud de la correspondiente ayuda.

## **Artículo 5**

### *Control, seguimiento y cumplimiento*

1. Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente norma estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, y en particular quedarán sometidos a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente de la ayuda y a las de control de la actividad económico-financiera que correspondan a la Intervención General de la Comunidad de Madrid, Tribunal de Cuentas, Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid u otros órganos competentes.

2. El incumplimiento, por razones imputables al beneficiario, de las obligaciones derivadas de la concesión de la ayuda, el falseamiento, la inexactitud o la omisión de los datos suministrados que hayan servido de base a su concesión, incluso la no obtención de calificación definitiva cuando la ayuda se conceda a la promoción de viviendas o actuaciones de rehabilitación, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, dará lugar al reintegro a la Tesorería General de la Comunidad de Madrid de las cantidades percibidas incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

## **Artículo 6**

### *Limitaciones a la facultad de disposición*

Los adquirentes y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos las viviendas para las que hubiesen obtenido subvención, durante el plazo de cinco años desde su percepción, sin recabar autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, la cual se concederá previo reintegro de la cantidad percibida en concepto de dicha subvención incrementada con los intereses legales desde el momento de su percepción.

## **Artículo 7**

### *Compatibilidad*

Las ayudas económicas previstas en la presente norma serán compatibles con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

Podrán obtenerse las ayudas previstas en la presente norma aun cuando no se solicite u obtenga la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

## **Capítulo 2**

### **Vivienda con protección pública**

## **Artículo 8**

### *Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio*

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio será necesario, cuando se trate de primera transmisión de las mismas, que el adquirente o promotor individual para uso propio cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).
- b) Que sus ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).
- c) Que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas. No obstante, no será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

## Artículo 9

### *De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio*

1. La ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio se concederá al adquirente o promotor individual para uso propio y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Venta, por cuantía equivalente a uno de los siguientes porcentajes aplicables sobre el precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados a la misma:

- a) Para la Vivienda con Protección Pública Básica:
  - Un 10 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de hasta 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.
  - Un 7 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de entre 2,5 y 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.
  - Un 5 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de entre 3,5 y 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.
  - Un 10 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio es titular de familia numerosa.
- b) Para la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado para familias numerosas: Un 7 por 100.

2. Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que entre la concesión de la calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y la solicitud del Cheque-Vivienda Venta no hayan transcurrido más de seis meses.
- b) Que el adquirente o promotor individual para uso propio, a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Venta, tenga ingresos familiares que no excedan del límite establecido para acceder a la vivienda de que se trate y que éstos, a su vez, representen, al menos, un 8 por 100 del precio de venta total de la vivienda cuando se trate de una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado.

## Artículo 10

### *Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento*

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será necesario que el arrendatario cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.
- b) Que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid. No obstante no será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

## Artículo 11

### *Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra*

1. La renta anual máxima inicial de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será la siguiente:

- a) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA): Un 7 por 100 cuando la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública sea por plazo de diez años o un 4 por 100 cuando la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública sea por plazo de veinticinco años, del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
- b) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC): 7 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas que figure en la calificación definitiva.

2. Cuando se trate Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, el precio de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será el resultado de multiplicar el pre-

cio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

## **Artículo 12**

*De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra*

1. La ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Alquiler al arrendatario, en el momento en que ejerza la opción de compra sobre la vivienda, por cuantía equivalente a uno de los siguientes porcentajes aplicables sobre el precio de venta total de la vivienda al que se refiere el apartado 2 del artículo anterior:

- a) Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra: Un 10 por 100, salvo que, en el momento del ejercicio de la opción de compra, el arrendatario se encontrase en situación de desempleo debidamente acreditada, en cuyo caso será del 15 por 100.
- b) Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra destinadas específicamente a familias numerosas: Un 5 por 100.

2. Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que entre la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y la solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler no hayan transcurrido más de cuatro meses.
- b) Que el arrendatario a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler tenga ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

## **Artículo 13**

*De la ayuda económica a la Vivienda de Integración Social*

La ayuda económica a la Vivienda de Integración Social se concederá al promotor y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Social por cuantía equivalente al 50 por 100 del coste de construcción de las viviendas. En los convenios que se celebren para la promoción de Viviendas de Integración Social se establecerá el coste máximo de construcción subvencionable de la mismas.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, si bien podrá anticiparse total o parcialmente con la calificación provisional.

## **Artículo 14**

*De la ayuda económica a las viviendas con protección pública de carácter sostenible*

Cuando las viviendas con protección pública sean para venta o uso propio o para arrendamiento, se promuevan ajustándose a los criterios de sostenibilidad que se establezcan mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda o incorporen innovaciones tecnológicas que se ajusten también a los parámetros establecidos mediante Orden, el promotor de las mismas tendrá derecho a una subvención por vivienda denominada Cheque-Vivienda Sostenible por cuantía equivalente al 1 por 100 de su precio máximo total de venta, con el límite de 2.400 euros.

## **Capítulo 3**

### **Rehabilitación con Protección Pública**

## **Artículo 15**

*De la Rehabilitación con Protección Pública*

A los efectos previstos en la presente norma, se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación destinada a mejorar la adecuación funcional, estructural o integral de los edificios, la adecuación de habitabilidad de las viviendas, así como del equipamiento comunitario dotacional, que sea calificada definitivamente como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

La Rehabilitación con Protección Pública comprende tanto la dispersa de edificios y viviendas como la integral en Zonas de Rehabilitación.

## **Artículo 16**

### *Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública*

Las actuaciones de rehabilitación podrán consistir en:

- a) La adecuación estructural de edificio, considerando como tal, las obras que proporcionen al mismo condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez. Asimismo, se considera adecuación estructural las obras para la eliminación de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad del edificio, tales como la instalación de ascensores.
- b) La adecuación funcional de edificio, entendiéndose como tal, la realización de las obras que proporcionen al mismo condiciones suficientes de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.
- c) La adecuación de habitabilidad de vivienda, entendiéndose por tal, la realización de obras que proporcionen a la misma condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general; las que posibiliten en la vivienda el ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su uso por personas con minusvalías; y las proporcionen una ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o través del cerramiento de terrazas, cuando dicha ampliación sea necesaria por las reducidas dimensiones de la vivienda o se trate de adaptar la superficie de la misma al número de miembros de la unidad familiar del promotor de la actuación.
- d) La adecuación integral de edificio, entendiéndose como tal, la realización, tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo.
- e) La adecuación o creación del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la Zona.

## **Artículo 17**

### *Presupuesto protegido*

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, indemnizaciones, realojos y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, todos ellos debidamente acreditados, con los límites máximos establecidos en la presente norma.

2. Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero.

## **Artículo 18**

### *Ayudas económicas a la rehabilitación dispersa*

En el supuesto de la rehabilitación de un edificio o de una vivienda, su propietario tendrá derecho a una subvención denominada Cheque-Vivienda Rehabilitación por una cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegido de la actuación, con un límite máximo por vivienda de 4.000 euros. Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la ayuda una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto al otorgamiento de la calificación definitiva.

Para la obtención del Cheque-Vivienda Rehabilitación será necesario la previa calificación como protegida de la actuación prevista por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, para lo cual deberá cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que el edificio/vivienda tenga más de quince años de antigüedad.
- b) Que el edificio/vivienda no se encuentre sujeto a limitaciones que impidan la obtención de la correspondiente licencia urbanística.
- c) Que la actuación excluya la demolición de fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- d) Que la actuación garantice su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de sus instalaciones.

- e) Que las obras no se hayan iniciado con anterioridad a la obtención de la calificación provisional de rehabilitación, o a lo sumo, no hayan transcurrido más de tres meses desde su inicio hasta la fecha en que se solicite dicha calificación provisional, cuando exista una orden previa de ejecución municipal o una urgencia justificada, ni que tampoco las obras estén terminadas antes de la fecha de solicitud de calificación provisional de rehabilitación.
- f) Que cuando se trate de la rehabilitación de edificio, una vez efectuada la actuación, la superficie construida destinada a viviendas supere el 50 por 100 de la superficie construida total, excluyendo del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante cuando no estén destinadas a vivienda.
- g) Que el presupuesto protegido de la actuación sea superior a 6.000 euros, cuando se trate de la adecuación estructural y/o funcional o integral de edificio, o superior a 3.000 euros cuando se trate de la adecuación de habitabilidad de vivienda. Dichas cuantías podrán ser modificadas, al alza o a la baja, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.
- h) Que la totalidad de las viviendas del edificio o la vivienda se encuentren arrendadas. En caso contrario, sólo se protegerá la actuación de rehabilitación si el propietario se compromete a destinar las viviendas del edificio o la vivienda al arrendamiento por un período mínimo de cinco años, y a que la renta máxima anual inicial a cobrar por el mismo, no supere el 7 por 100 del precio teórico máximo de la vivienda que, a efectos meramente de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo correspondiente a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, así como, en el caso de que existieran garaje y trastero, a unas superficies máximas de éstos que corresponderán con los establecidos para las viviendas protegidas, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.

## **Artículo 19**

### *Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada*

1. A los efectos previstos en la presente norma, se consideran Zonas de Rehabilitación Integrada las que teniendo por objeto la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito y, en su caso, la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la Zona y tenga carácter de uso coadyudante a las viviendas, sean declaradas mediante Orden del Consejería competente en materia de vivienda.

2. La declaración de Zona de Rehabilitación Integrada se realizará a instancias de, al menos, el 50 por 100 de los propietarios afectados, de la Corporación Local respectiva, o bien de oficio cuando en el ámbito delimitado por la Zona existan edificaciones con interés histórico-artístico.

En el supuesto de que el régimen jurídico de las viviendas incluidas en el ámbito afectado sea el de acceso diferido a la propiedad, o en el supuesto de que las viviendas incluidas en el mismo, hayan sido adjudicadas por la Administración Pública, correspondiendo la conservación y mantenimiento de dichas viviendas a los adjudicatarios, para poder declarar la Zona de Rehabilitación Integrada será necesario que previamente se haya procedido a la transmisión del pleno dominio de las viviendas en escritura pública a los adjudicatarios, en número equivalente como mínimo a la mitad de las viviendas incluidas en el ámbito de referencia.

3. Para proceder a la declaración de la Zona de Rehabilitación Integrada será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de una área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente.
- b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad mínima de veinte años, excepto cuando las obras tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas o la mejora de la accesibilidad, o tengan por finalidad el ahorro de consumo energético.
- c) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 30 por 100 del total de la actuación y las restantes no comporten la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- d) Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y puedan obtener la correspondiente licencia urbanística.
- e) Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones.
- f) Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

4. Una vez declarada la Zona de Rehabilitación Integrada, la no iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la Orden por la que se declara dicha Zona, determinará que dicha declaración quede sin efectos.

## **Artículo 20**

### *Ayudas económicas a la Zona de Rehabilitación Integrada*

1. En el supuesto de rehabilitación de edificio incluido en Zona de Rehabilitación Integrada, se subvencionará al propietario o usuario con una ayuda denominada Cheque-Vivienda Rehabilitación por cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación. En todo caso, el importe máximo a percibir por vivienda será de 3.000 euros si la rehabilitación consiste en adecuación funcional; de 6.000 euros si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, estructural y funcional o integral; o de 6.500 euros si la rehabilitación consiste en adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica en las viviendas integrantes del edificio o supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad.

En el supuesto de que las viviendas del edificio o la vivienda fuera a destinarse al arrendamiento en las condiciones previstas en el artículo 18 del presente Decreto, el propietario podrá solicitar en vez del cheque al que se refiere el párrafo anterior, el previsto para la rehabilitación dispersa en dicho precepto.

2. En el supuesto de rehabilitación consistente en la adecuación del equipamiento comunitario primario incluido en Zona de Rehabilitación Integrada, se subvencionará con una cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con un máximo del 25 por 100 de las ayudas destinadas a la rehabilitación de edificios.

3. Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas para aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnicamente su mantenimiento, con el límite del 30 por 100 del total de edificios incluidos en la Zona.

4. Para la tramitación de las ayudas previstas por la declaración de Zona de Rehabilitación Integrada, será necesario la calificación individualizada de cada edificio susceptible de rehabilitar incluido en la Zona.

Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía del cheque una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto al otorgamiento de la calificación definitiva y/o en función del desarrollo que se prevea en el correspondiente convenio. A estos efectos, mediante convenio suscrito con un ente gestor o con el Ayuntamiento correspondiente, podrá encargarse a éstos la gestión de la Zona, en cuyo caso, tramitarán las ayudas de forma global y justificando su empleo, bien en cada fase o anualidad correspondiente mediante certificaciones de obra, bien a la finalización de la actuación sobre los gastos reales producidos.

## **Artículo 21**

### *Ayuda complementaria a las Áreas de Rehabilitación Integrada*

Como ayuda económica a las Áreas de Rehabilitación Integrada a las que se refiere la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, se establece una subvención del 20 por 100 del coste total del presupuesto de la actuación determinado en el correspondiente convenio de financiación, incluido, en su caso, la adecuación del equipamiento comunitario primario o dotacional, con los siguientes límites:

- 6.000 euros por vivienda si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, estructural y funcional o integral.
- 6.500 euros por vivienda si la rehabilitación consiste en adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica en las viviendas integrantes del edificio o supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad.
- El 25 por 100 de la cuantía que representen las subvenciones previstas en el correspondiente convenio de financiación para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas del Área, si la actuación consiste en la adecuación del equipamiento comunitario primario o dotacional.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **Primera**

#### *De la financiación cualificada a la adquisición de vivienda libre y de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones*

Con arreglo a la normativa estatal reguladora del correspondiente Plan de Vivienda y Suelo se concederá la financiación cualificada prevista en la misma a la adquisición a título oneroso de viviendas libres y viviendas

sujetas a regímenes de protección pública en segundas o posteriores transmisiones, que cumplan con los parámetros establecidos en cuanto a superficies e ingresos familiares de los adquirentes exigidos.

## **Segunda**

### *Eficacia temporal*

Las solicitudes de ayudas económicas al amparo de lo establecido en el presente Decreto deberán corresponder necesariamente a viviendas calificadas provisionalmente hasta el 31 de diciembre de 2008 o a viviendas incluidas en Zonas de Rehabilitación Integrada declaradas hasta dicha fecha.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo preceptuado en el presente Decreto, y expresamente las disposiciones que se citan a continuación, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo:

- a) El Decreto 11/2001, de 25 de enero, por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, en lo que no hubiese sido derogado por el Decreto por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.
- b) El Decreto 12/2001, de 25 de enero, por el que se regula la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el período 2001-2004.
- c) La Sección tercera del Capítulo II (artículos 18 al 22) del Decreto 6/1994, de 20 de enero, por el que se regulan las ayudas a la rehabilitación del patrimonio edificado residencial y urbano.
- d) La Orden de 2 de febrero de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, reguladora de las bases para la concesión de la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el período 2001-2004, establecida en el Decreto 12/2001, de 25 de enero.
- e) La Orden de 3 de marzo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se crea el censo de recursos ofertados por las Corporaciones Locales para la realización de determinadas viviendas con alguna forma de protección pública.

## DISPOSICIONES FINALES

### **Primera**

#### *Desarrollo*

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

### **Segunda**

#### *Entrada en vigor*

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 27 de enero de 2005.

El Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,  
MARIANO ZABÍA LASALA

La Presidenta,  
ESPERANZA AGUIRRE GIL DE BIEDMA



## Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública

- ▶ **Aprobación de las NTC-VPP**

Orden de 18 de abril de 1997  
BOCM, 5 de mayo de 1997

- ▶ **Norma NTC-VPP (Anexo)**

BOCM, 5 de mayo de 1997

- ▶ **Rectificación de error material**

Orden de 26 de mayo de 1997  
BOCM, 12 de junio de 1997

- ▶ **Aprobación de la NTC-VPO**

Orden de 17 de junio de 1998  
BOCM, 8 de julio de 1998

## APROBACIÓN DE LAS NTC-VPP

### **ORDEN de 18 de abril de 1997. de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública.**

El Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el Régimen jurídico de las Ayudas en materia de Viviendas con Protección Pública y Rehabilitación con Protección Pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 1997-2000, en su artículo quinto, establece que estas viviendas "se regirán por las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras de planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a las Normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid".

Dentro de la acción reguladora del proceso de calidad de las Viviendas con Protección Pública, se han elaborado las presentes Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública, que son, por un lado, una actualización a la evolución técnica y normativa de las NTC-VPO de 1976, con la adaptación a las peculiaridades y necesidades propias de la construcción en la Comunidad de Madrid y por otro, una incorporación de requisitos derivadas de la exigencia social de mejora de calidad de este tipo de edificaciones que poseen un apoyo público concreto, cumpliendo así el mandato establecido en el Decreto 43/1997, de 13 de marzo.

Por lo que en el ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.3 del Estatuto de Autonomía y de la habilitación conferida, por la Disposición Final Segunda del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, y conforme a los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes" y el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

### **Artículo Único**

#### *Aprobación de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública*

Se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que se denominarán abreviadamente NTC-VPP-97, que se acompañan como Anexo a la presente Orden.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Lo que se hace público para general conocimiento.  
Madrid, a 18 de abril de 1997.

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
LUIS EDUARDO CORTÉS

# NORMAS TÉCNICAS DE CALIDAD DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA (NTC-VPP)

## Introducción

En el ámbito de las tecnologías y técnicas aplicadas a la edificación, es habitual utilizar en sentido amplio el término norma para denominar un conjunto de especificaciones técnicas. En cambio, para los organismos de normalización nacionales, europeos e internacionales, así como en algunos instrumentos legislativos, el término norma tiene un sentido preciso y diferente al citado, pues remite a un documento con carácter voluntario, cuyo proceso de elaboración implica a todas las partes interesadas y cuya publicación tiene lugar por un organismo de normalización concreto y especializado, entendiéndose el término norma como la norma adoptada por un organismo de normalización reconocido.

En este documento se utiliza la denominación de norma técnica de calidad, siguiendo la tradición de las normas utilizadas en España por el sector de la construcción desde 1976, que, se aclara para evitar confusiones, representan en la actualidad lo que para los organismos de normalización internacionales se denominan especificaciones técnicas.

## 1. Objeto

Las Normas Técnicas de Calidad establecen las condiciones que deben tenerse en cuenta en el proyecto, construcción, gestión y mantenimiento de los edificios destinados a Vivienda con Protección Pública (VPP), para conseguir un nivel aceptable de calidad durante un período útil proporcional al esfuerzo que contienen y que signifique la satisfacción de los requisitos esenciales siguientes:

- Resistencia mecánica y estabilidad.
- Protección en caso de incendio
- Higiene, salud y adecuación al medio ambiente.
- Seguridad de utilización.
- Protección frente al ruido.
- Ahorro de energía y aislamiento térmico.
- Racionalidad de su uso y mantenimiento.
- Facilitar el comportamiento de consumo durable.
- Información suficiente a los consumidores.

## 2. Alcance

### 2.1. Denominación

Estas Normas Técnicas de Calidad, se denominan unificadamente como NTC- VPP-97.

### 2.2. Ámbito de aplicación.

La aplicación de las Normas Técnicas de Calidad se refiere a las tecnologías que intervienen en la edificación de las viviendas, en relación con los materiales, equipos, sistemas, la ejecución de la obra, el montaje de sus instalaciones.

### 2.3. Criterios de aplicación.

1. Los agentes que intervienen en la promoción, proyecto, construcción y control de las VPP aplicarán estas normas técnicas así como las normas básicas de la edificación y otras disposiciones generales básicas que figuran en cada apartado y aquellas otras que se aprueben en el período de vigencia de estas normas técnicas.

2. Los requisitos de Control y Registro de calidad, cumplirán los que establece la Normativa Básica, las Ordenanzas municipales y aquellas otras que se aprueben durante su vigencia, teniendo estas normas, el carácter de mínimo en ausencia de regulación específica más exigente.

## 3. Requisitos técnicos de calidad de la edificación

### 3.1. Cimentaciones y contenciones de tierras.

*Condiciones funcionales y constructivas.*

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la cimentación y las contenciones de tierras, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las cimentaciones y contenciones quedarán caracterizadas como un conjunto sustentante, estable y resistente, cuyo cálculo deberá basarse en un conocimiento suficiente de:

1. El terreno;
2. La estructura;
3. Las construcciones y edificaciones colindantes;
4. Las instalaciones o servicios existentes;
5. El tipo y características del edificio;

que permita establecer las presiones admisibles, los empujes, los asientos admisibles y la cota y potencia del nivel freático.

2. Las cimentaciones y contenciones serán capaces de absorber los movimientos diferenciales sin que se produzcan perjuicios para la estabilidad y resistencia del edificio.

3. No transmitirán humedades por capilaridad al interior del edificio. En el caso de los muros, tendrán resuelto su comportamiento como cerramiento, en el caso que proceda, garantizando la protección del interior del edificio de la penetración de humedades, y reforzando esta protección mediante el correspondiente drenaje, cuando se prevea el nivel freático por encima del nivel de arranque del suelo de algún recinto de la edificación.

4. El asiento del plano de cimentación estará situado a una profundidad no inferior a 80 centímetros en relación con el terreno natural.

5. Deberá preverse la adecuada compatibilidad de los materiales empleados, entre sí y con respecto al terreno y al agua en caso de ser previsible la presencia del nivel freático.

6. Documentación. La solución adoptada estará basada en la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones. El proyecto deberá describir en la Memoria Justificativa, las características de los cinco factores señalados en 1, así como las solicitudes de todo tipo para la que ha sido prevista la solución de cimentación.

7. En promociones superiores a 100 viviendas será preciso, además, disponer de un informe geotécnico del terreno tal como se establece en la "NTE-CEG. Cimentaciones Estudios Geotécnicos" que deberá incluirse en la Memoria justificativa.

#### *Disposiciones generales básicas.*

8. Las estructuras de cimentaciones y contenciones de hormigón en masa, armado, pretensado cumplirán, respectivamente, las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, Y la EP-93 para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado.

#### *3.2. Estructuras.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

Las estructuras deberán proyectarse y construirse de forma que las acciones a que puedan verse sometidas durante su construcción y utilización no produzcan ninguno de los siguientes resultados:

1. Derrumbe de toda o parte de la obra;
2. Deformaciones importantes en grado inadmisibles;
3. Deterioro de otras partes de la obra, de los accesorios o del equipo instalado, como consecuencia de una deformación importante de los elementos sustentantes;
4. Daño por accidente de consecuencias desproporcionadas respecto a la causa original.

Con respecto al cumplimiento de este Requisito Esencial, se describirá en la Memoria justificativa los valores adoptados, distinguiendo entre los siguientes tipos de acciones:

- Acciones permanentes: acciones permanentes debidas a la gravedad; a la presión del suelo, y del agua; deformaciones aplicadas durante la construcción, etcétera.
- Acciones variables: cargas aplicadas sobre suelos, tejados y otras partes de las obras (con exclusión del viento y la nieve); cargas de nieve y de hielo; cargas debidas al viento (estáticas y dinámicas); cargas de agua; acciones térmicas; escarcha; cargas en silos y cisternas; cargas de explotación en puentes y calzadas; acciones producidas por grúas; acciones dinámicas de la maquinaria; cargas de construcción, etcétera.
- Acciones accidentales; impacto; explosiones; acciones debidas al fuego, etcétera.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la estructura, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones funcionales y constructivas:

1. Caracterización. La estructura quedará caracterizada como un conjunto estable y resistente cuyo cálculo deberá estar basado en las acciones (permanentes, variables o accidentales) previsibles.

2. La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, tales como flechas o pandeos, y la forma del elemento o su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

3. En su caso estará resuelto su comportamiento como cerramiento en el supuesto de fábricas resistentes, así como la solución de los encuentros entre el cerramiento y tabiquería con el soporte estructural en los restantes casos, para evitar fisuraciones.

4. Plantas Bajas. En las zonas de vivienda situadas en planta baja, cuando no exista sótano, existirá una separación mediante un espacio aireado de altura libre no inferior a 30 centímetros entre el terreno y los forjados de la planta baja. La ventilación de esta cámara se realizará mediante orificios cuya suma de secciones represente como mínimo el 1/1.000 de la superficie en planta de la cámara.

Los locales o zonas comunes y los sótanos de viviendas, cuando no exista una separación con el terreno, deberán estar impermeabilizados contra las humedades del mismo. En ambos casos, en correspondencia con lo señalado en 3.1.3.

5. Estará resuelta la protección de los materiales estructurales de la agresión ambiental y de la de otros materiales no compatibles, así como la estabilidad ante el fuego de la estructura portante del edificio.

6. Documentación. El proyecto deberá describir en la Memoria justificativa, las características y valores adoptados para los tres tipos de acciones, así como las solicitudes de todo tipo para las que ha sido prevista la solución de estructura.

#### *Disposiciones generales básicas.*

7. Las acciones gravitatorias, de viento, térmicas y reológicas serán las indicadas en la "Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88. Acciones en la edificación" considerándose como valor característico de la sobrecarga de uso para habitaciones de vivienda 200 kilogramos/metro cuadrado, de 300 kilogramos/metro cuadrado para las escaleras y zonas comunes, y de 400 kilogramos/metro cuadrado para los garajes.

8. Las estructuras de hormigón en masa, armado, pretensado y los forjados de hormigón cumplirán las Instrucciones para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón en masa y armado, EH-91, para el proyecto y la ejecución de obras de hormigón pretensado EP-93, para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón armado o pretensado, EF-96, respectivamente.

9. Las estructuras de fábrica de ladrillo cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-FL-90. Muros resistentes de fábrica de ladrillo.

10. Las estructuras de acero cumplirán la Norma NBE EA-95, que regula el acero laminado, los roblones de acero, los tomillos de alta resistencia, los perfiles huecos, y los perfiles y las chapas conformadas de acero.

11. La estabilidad ante el fuego cumplirá con lo establecido en la Norma Básica de la Edificación. NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendio en los edificios".

12. Los elementos prefabricados de forjado deberán disponer de la preceptiva autorización de uso del Ministerio de Fomento en aplicación de lo exigido por Real Decreto 1630/1980 de 18 de julio.

#### *3.3. Cerramientos exteriores.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Los cerramientos de fachadas deberán cumplir satisfactoriamente con su función como cerramiento, que asegure su adecuación a los correspondientes requisitos esenciales: resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, protección acústica y comportamiento higro-térmico.

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias del cerramiento y en todo caso se respetarán las juntas estructurales.

3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan el cerramiento tendrán la adecuada estanquidad al agua de lluvia o nieve así como la necesaria resistencia a la acción del viento y a su propio peso.

4. La resistencia térmica y la disposición constructiva de los elementos componentes de los cerramientos, serán tales, que en las condiciones ambientales previsible se garantice la ausencia de humedades de infiltración o condensación superficiales e intersticiales.

5. La solución adoptada y su ejecución tendrán en cuenta la capacidad resistente de los materiales, así como los límites admisibles de las deformaciones, y su forma de trabajo cuando pueda crear tensiones localizadas.

6. Mantenimiento. Estará resuelta la optimización de su conservación y mantenimiento atendiendo a la agresividad del ambiente exterior, orientación y durabilidad, disponiendo de los elementos de ayuda que faciliten la seguridad de los operarios en caso de limpieza o reparación.

#### *Disposiciones generales básicas*

7. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, sobre "Condiciones Acústicas en los edificios" de forma que exista un aislamiento acústico al ruido aéreo tal, que junto con el proporcionado por las ventanas, dé lugar a un aislamiento acústico global al ruido aéreo, en los locales de reposo  $a_g$  no menor que 30 dBA.

8. Además de los requisitos de aislamiento térmico global valorados a través del coeficiente KG, en cada uno de los cerramientos se cumplirán las condiciones higrotérmicas contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre "Condiciones Térmicas en los edificios" de forma que los cerramientos tengan un coeficiente de transmisión térmica K del cerramiento no superior a 1,20 W/m<sup>2</sup> °C.

#### *3.4. Carpintería exterior.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las ventanas, ventanales y puertas exteriores quedarán caracterizadas por su función como cerramiento, que asegure un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo o higrotérmico permitiendo además, la iluminación, evasión visual y ventilación.

2. Las soluciones constructivas tendrán la adecuada estanquidad al aire, al agua de lluvia o nieve, tanto en el elemento en sí como en las uniones o juntas con las fábricas de cerramiento.

3. La carpintería dispondrá, cuando pueda producirse, de recogida y evacuación del agua de condensación de modo que ésta no cause deterioros en el interior de la carpintería o en la cara interior de la ventana. Tendrán la adecuada resistencia e indeformabilidad frente a la acción del viento o su propio peso. Igualmente deberán prever la ausencia de sobrepresiones o succiones en el marco que dificulte su uso o facilite la infiltración.

4. Se asegurará el funcionamiento correcto de los elementos móviles mediante los herrajes de colgar y de seguridad adecuados.

5. Los materiales de las carpinterías estarán protegidos de la agresión ambiental. No existirá incompatibilidad de los materiales empleados entre sí ni con los materiales de los cerramientos en las que se anclen.

6. Las soluciones de carpintería tendrán resuelto que en sus diferentes formas de uso, no reduce la seguridad de las actividades que se prevea realizar en los espacios colindantes con sus caras.

7. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza y reparación de los acristalamientos desde el interior sin representar riesgo para las personas.

##### *Disposiciones generales básicas.*

8. Se cumplirán las condiciones contenidas en las Normas Básicas de la Edificación NB-CA-88, sobre "Condiciones Acústicas en los edificios", y NBE-CT-79, sobre "Condiciones Térmicas en los edificios", aplicables de forma que la carpintería exterior tenga, una permeabilidad clase A2 o superior.

#### *3.5. Barandillas y antepechos.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Las barandillas y antepechos quedarán caracterizados por su función de defensa contra la caída.

2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos, tendrán la adecuada estabilidad y resistencia frente a los esfuerzos previsible.

3. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las barandillas y antepechos tendrán la rigidez adecuada mediante los anclajes y arrostramientos necesarios.

4. Estarán previstas las juntas de dilatación propias y el respeto de las estructurales del edificio.
5. El sistema de anclaje y el sellado del encuentro de la barandilla con el elemento donde se ancle, no originará penetración de agua ni la corrosión de los anclajes.
6. Se preverá la adecuada protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales entre sí y con los materiales en los que se anclen.
7. Las barandillas y antepechos no deberán tener aberturas de dimensiones mayores de 0,12 metros, ni dispondrán de detalles que puedan ser escalables o representar filos peligrosos.

#### *Disposiciones generales básicas.*

8. Para la adecuada resistencia mecánica y estabilidad de las barandillas y antepechos, en el proyecto y su ejecución, se tendrán en cuenta las acciones previsibles y particularmente las prescritas en la normativa y especialmente, en la Norma Básica de la Edificación NBE-AE-88 Acciones en la Edificación, que se resumen a continuación:

En el borde superior se considerará una sobrecarga lineal actuando en sus bordes frontales de 200 kilogramos/metro y una sobrecarga lineal horizontal actuando en su borde superior de 50 kilogramos/metro.

#### *3.6. Persianas y protectores exteriores. Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las persianas y protectores exteriores quedarán caracterizadas por su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, por las exigencias de protección contra las excesivas ganancias térmicas por insolación y, en su caso, a las exigencias de seguridad.
2. Las soluciones constructivas de los elementos que compongan las persianas o protectores exteriores, dispondrán de la adecuada estabilidad y resistencia mecánica ante las acciones previsibles de viento y de su propio peso, de forma que no se produzcan deformaciones inadmisibles.
3. No interferirán con la apertura de las carpinterías de los huecos.
4. El alojamiento de las persianas enrollables tendrá la adecuada estanquidad al aire y al agua de lluvia o de nieve, aislamiento térmico y solución adecuada para evitar que se comporte como un puente térmico y acústico.
5. La maniobrabilidad de las persianas y protectores exteriores no exigirá un esfuerzo superior a 15 kilogramos y habrá la posibilidad de fijación en posiciones de uso intermedias que resistan los esfuerzos previsibles debidos al viento.
6. Las persianas y protectores exteriores estarán dotadas de un sistema de bloqueo desde el interior cuando se trate de plantas bajas o situaciones equivalentes, en las que se precise tomar medidas de seguridad contra la intrusión.
7. Estará resuelta la protección de los materiales de la agresión ambiental y la compatibilidad de los materiales empleados entre sí y con los materiales de las fábricas en las que se anclen.
8. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de limpieza, mantenimiento y reparación teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

#### *3.7. Vidriería.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Los acristalamientos quedarán caracterizados por las condiciones de diseño de las carpinterías y por las condiciones de defensa contra la caída en barandillas y antepechos, si bien no se considerarán los vidrios templados o armados como elementos únicos de protección, debiendo situarse al menos, un elemento horizontal resistente a una altura entre 0,90 y 1 metro como seguridad.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la vidriería se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

2. Los acristalamientos tendrán la adecuada resistencia a la acción del viento en su emplazamiento.
3. El sistema de colocación en la carpintería tendrá holgura suficiente para absorber las dilataciones y no transmitir vibraciones.
4. Los elementos acristalados transparentes de gran tamaño que estén instalados en zonas de circulación de

personas, estarán dotados de banda señalizadora horizontal de color, a una altura entre 0,60 y 1,20 metros. Cuando sean puertas de paso, se dotará además, de zócalo protector de 0,40 metros de altura.

5. Mantenimiento. Estará resuelta la posibilidad de limpieza, conservación y reposición teniendo en cuenta la seguridad de los usuarios y operarios.

### 3.8. Particiones.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las particiones interiores quedarán caracterizadas por su función de compartimentación de los espacios y de contribución a las condiciones de intimidad, cumpliendo los requisitos de aislamiento al ruido aéreo, comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.

2. en las soluciones constructivas de los elementos que compongan las particiones se considerará que el espesor de éstas, incluido el revestimiento, será como mínimo de 6 centímetros, y de 10 centímetros, incluidos los revestimientos, en los tabiques y particiones que alojen conducciones de diámetro igual o superior a 2 centímetros, salvo en el caso de particiones que tengan resuelto el alojamiento de canalizaciones de los diámetros indicados en sus instrucciones de utilización.

#### *Disposiciones generales básicas.*

3. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, sobre "Condiciones Acústicas en los edificios" de forma que el aislamiento al ruido aéreo normalizado R no sea menor que 30 dBA cuando la partición comparta áreas del mismo uso en la misma vivienda, de 35 dBA cuando la partición separe áreas de distinto uso en la misma vivienda, de 45 dBA cuando la partición separe propiedades o usuarios distintos, y cuando separe espacios de vivienda de los espacios comunes, y de 55 dBA cuando se trate de particiones delimitadoras de locales en los que se sitúan equipos y maquinaria común de la edificación.

4. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79, sobre "Condiciones Térmicas en los edificios" de forma que en elementos separadores de locales de vivienda con espacios cerrados no calefactados el coeficiente de transmisión térmica K sea, como máximo 1,60 W/m<sup>2</sup> °C, de forma que se alcance como mínimo una resistencia al fuego RF-60, cuando el tabique separador sea de viviendas distintas y RF-120, cuando la partición sea medianera con otro edificio, o cuando delimite pasillos y paredes de cajas de aparatos elevadores.

### 3.9. Carpintería interior.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las puertas quedarán caracterizadas por sus funciones de accesibilidad y en su caso, por la adecuada resistencia al fuego.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan las puertas, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. El espesor de las hojas de puerta será como mínimo de 40 milímetros en las de acceso a las viviendas y de 35 milímetros en las puertas interiores.
2. Los herrajes de colgar y seguridad serán adecuados para asegurar el correcto funcionamiento, siendo tres el número mínimo de pernios en las puertas abatibles.
3. Las puertas con hoja de vidrio templado sin bastidor tendrán un espesor mínimo de 10 milímetros, y tanto éstas como los frentes transparentes, en otro caso, incorporarán banda señalizadora horizontal de color a una altura entre 0,60 y 1,20 metros.
4. Las puertas, de acceso a las viviendas y locales comunes dispondrán de accionamiento interior con resbalón y llave, y con llave desde el exterior.
5. Las puertas interiores dispondrán de accionamiento por ambas caras, con resbalón, y de condena por el interior en los cuartos de aseo, que podrá ser desactivada desde el exterior en caso de emergencia. La anchura libre mínima del hueco de paso resultante en todos los casos, será como mínimo de 0,70 metros.
6. Las puertas de armario y de almacenamiento dispondrán de tiradores.
7. Las puertas de acceso al edificio tendrán cierre de seguridad con llave solamente desde el exterior.
8. Las puertas de dos hojas tendrán fijación arriba y abajo de la hoja que no lleva accionamiento.



### *Disposiciones generales básicas.*

9. Se cumplirán las condiciones contenidas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

### *3.10. Almacenamiento.*

1. Caracterización. El almacenamiento queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda.

2. Las viviendas o cualquier otra unidad de ocupación independiente:

1. Dispondrán o tendrán previsto espacio para el almacenamiento que no interfiera con el uso y funcionalidad, según la disposición del mobiliario en las habitaciones previsto en el proyecto.
2. La proporción mínima de superficie construida para este uso respecto de la útil de vivienda será como mínimo:

<b>Unidad de ocupación</b>	<b>Porcentaje mínimo</b>
Hasta dos dormitorios	3,10
Más de dos dormitorios	3,80

3. Para que un espacio tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberán reunir las condiciones:

1. Fondo mínimo libre, no menor de 0,55 metros.
2. Frente libre modulado en base a los estándares comerciales.

### *3.11. Revestimientos de paredes y techos.*

#### *Condiciones funcionales y constructivas*

1. Caracterización. Los revestimientos de paredes y techos quedarán caracterizados por su función protectora y decorativa, su resistencia a los agentes y usos a los que previsiblemente están sometidos, por su clase de reacción al fuego y por su durabilidad.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.
3. Exteriores. Los revestimientos exteriores serán resistentes a las heladas y al choque térmico, en función de las condiciones climáticas y orientación. Serán resistentes a la lluvia y estarán protegidos del salpiqueo hasta una altura de 15 centímetros sobre el nivel del plano horizontal que lo pudiera producir.

En los resaltes de los revestimientos exteriores se formarán goterones o se dispondrán vierteaguas, de forma que corten el desplazamiento por escurrimiento del agua mediante barreras horizontales.

4. Interiores. Los revestimientos interiores en los locales húmedos serán impermeables en función del uso del local, y de las zonas afectadas por los puntos de suministro de agua.

Las aristas verticales de los revestimientos blandos, como los guarnecidos, estarán protegidas mediante guardavivos dispuestos en las posibles zonas de roce.

5. Durabilidad. No existirá incompatibilidad entre los materiales del soporte y el revestimiento entre sí, ni entre los materiales de anclaje que se utilicen.

Los anclajes de los recubrimientos estarán protegidos contra la agresión ambiental.

6. La separación entre falsos techos y cualquier canalización o elemento estructural que éstos recubran será mayor o igual que 3 centímetros.

### *Disposiciones generales básicas.*

7. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos de evacuación normales, los materiales utilizados como revestimiento o acabado superficial tendrán una clasificación igual o más favorable que M2, y M1 en los recorridos en recintos protegidos.

### 3.12. Revestimientos de suelos.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Los revestimientos de suelos quedarán caracterizados por su resistencia al desgaste y al punzonamiento ocasionados por pisadas o muebles, su deslizabilidad y su comportamiento ante el agua, y su estabilidad al ataque de los agentes químicos de uso doméstico, así como por su función decorativa y por su clase de comportamiento al fuego.

En la solución constructiva de los elementos que compongan los revestimientos de suelos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación propias y se respetarán las juntas estructurales.
3. Exteriores. El material de solado en los exteriores será resistente a las heladas en función de las condiciones climáticas, y no deslizante en seco y mojado.
4. Interiores. Los solados de cocinas, cuartos de basura, trasteros, cuartos de almacenamiento y garajes serán resistentes a la acción de la grasa y los aceites. Los solados de los locales húmedos como cuartos de aseo, cocinas y cuartos de basura tendrán una absorción al agua menor o igual al 10 por 100, no siendo deslizantes en mojado.
5. En el encuentro entre solado y el paramento vertical blandos o absorbentes, se dispondrá un rodapié de altura mayor o igual a 4 centímetros. En el encuentro de los peldaños con los paramentos verticales de las mismas características a las anteriores, se dispondrá un zanquín de altura mayor o igual a 4 centímetros.
6. Los solados de madera estarán tratados contra los agentes bióticos.
7. Mantenimiento. Cuando los solados se realicen a partir de piezas, se reservará una cantidad no inferior al 2 por 100 para su entrega al usuario para facilitar posteriores reparaciones.

#### *Disposiciones generales básicas.*

8. De acuerdo con la NBE-CPI-96, en las habitaciones y en los recorridos normales de evacuación los materiales Utilizados tendrán una clasificación igual o más favorable que M3, y M2 en los recorridos en recintos protegidos.

### 3.13. Cubiertas.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las cubiertas quedarán caracterizadas por:

1. Su estabilidad estructural y su resistencia a las acciones consideradas en el cálculo de la estructura del edificio y la resistencia a la acción del viento de los materiales de recubrimiento, sea presión o succión.
2. Su seguridad en caso de incendio mediante la adecuada resistencia al fuego de la cubierta y de los encuentros de éstas con medianerías o con elementos de compartimentación en sectores, y la necesaria separación entre lucernarios y huecos verticales que impidan la propagación y extensión de un incendio.
3. Su diseño y construcción, de forma que se evite la filtración de agua hasta las superficies interiores del edificio y se alcance la adecuada protección de los agentes climáticos previsibles, mediante una configuración de pendientes que facilite la recogida y la evacuación del agua que recibe en forma de lluvia, nieve, granizo o rocío que aseguren su estanquidad durante un período de vida útil mínimo de diez años, en condiciones normales de uso y mantenimiento.
4. Su seguridad de uso, que requiere en las cubiertas no transitables se dispongan los elementos de seguridad contra la caída adecuados para la realización de los trabajos de mantenimiento y reparación, y en las cubiertas transitables, se dispongan en su perímetro antepechos de altura mínima 0,95 metros o barandillas de altura 1 metro, cuando la altura de caída sea igual o menor que 25 metros, y de 1,05 metros y 1,10 metros, respectivamente, cuando la altura de caída sea mayor.
5. Su adecuado aislamiento frente al ruido aéreo y, en caso de ser transitable, su aislamiento a los ruidos de impacto.
6. Su aislamiento higrotérmico adecuado a las condiciones climáticas del emplazamiento.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la cubierta, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando la pendiente de la cubierta sea igual o menor que el 10 por 100, se utilizará soldaduras, sellados u otras soluciones que proporcionen continuidad al plano de la cubierta para garantizar la estanquidad al agua del recubrimiento.
3. Se dispondrán en su caso juntas de dilatación en la formación de pendientes y en el revestimiento de la cubierta, respetando las juntas estructurales.
4. Los elementos sobresalientes en los faldones no interceptarán el curso de la evacuación del agua.
5. Se dispondrán imbornales de seguridad con vertido al exterior, cuando existan petos junto a canalones, o puntos en los que sean posibles los embalsamientos.
6. La sección de las limahoyas, canalones y cazoletas de recogida de agua, estarán calculadas en función de la pendiente, del área de recogida y de las intensidades de lluvia de la localidad.
7. La distancia entre las bajantes de desagüe de pluviales no será superior a 20 metros.
8. Se reforzará la impermeabilización y se dispondrán elementos intermedios que consigan, por solapo, la continuidad, en los encuentros entre faldones, de estos con elementos sobresalientes de la cubierta, o con canalones o cazoletas y, en general, siempre que se rompa la continuidad del recubrimiento.
9. Cuando las membranas o las piezas solapables precisen fijación mecánica, se protegerán los elementos de fijación de modo que se garantice la estanquidad.
10. El aislamiento térmico de la cubierta estará por debajo del plano de ventilación de la misma.
11. Durabilidad. Los materiales empleados en el conjunto de la cubierta estarán protegidos de la agresión ambiental y, en las zonas ajardinadas, del ataque de abonos y penetración de las raíces.
12. Mantenimiento. Estará prevista la posibilidad de realizar las labores de limpieza y reparación de la cubierta sin representar riesgo para las personas. En las cubiertas inclinadas se dispondrán de elementos fijos que faciliten la seguridad de los operarios en las tareas de conservación y reposición.

#### *Disposiciones generales básicas.*

13. En las cubiertas se cumplirán las prescripciones que se establecen en las Normas Básicas de la Edificación:

- NBE-AE-88 "Acciones en la edificación";
- NBE-QB-90 "Cubiertas con materiales bituminosos";
- NBE-CA-88 "Condiciones Acústicas en los edificios"; que establece un aislamiento mínimo al ruido aéreo R de 45 dBA, que garantice además que el nivel de ruido de impacto percibido en de espacio subyacente LN, siempre que éste sea vividero, no supere 80 dBA.
- NBE-CPI-96 "Condiciones de protección contra incendio en los edificios".

14. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, "Condiciones Térmicas en los edificios", cuando se sitúe bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K no sea mayor de 0,50 W/m<sup>2</sup> °C. En el resto de casos, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto de la cubierta no sea mayor de 0,90 W/m<sup>2</sup> °C.

#### *3.14. Instalaciones de fontanería.*

##### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente, quedarán caracterizadas por su función de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La velocidad del agua en la instalación no será mayor de 1,5 metros/segundo.

La red será estanca a una presión doble de la prevista de uso, con un mínimo de 15 kilogramos/centímetro cuadrado y no estará expuesta a las heladas en ningún tramo. Las canalizaciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.

3. Instalación interior general. Se instalará grupo de sobre elevación en todos los inmuebles a partir de dos alturas, excepto en viviendas unifamiliares o en aquellas que la entidad suministradora garantice la presión en la red general, de forma que la presión de servicio no sea inferior a 10 m.c.d.a.

Se dotará de grupo de presión, cada 60 suministros o fracción. Cuando la presión de servicio exceda de 35 m.c.d.a., se dispondrá válvula reductora de presión.

Cada columna de la red dispondrá de una llave de vaciado.

Se instalarán válvulas de retención en cada columna o en la batería de contadores.

4. Instalación interior de vivienda. El montante estará dotado de drenaje en su punto bajo y estará dimensionado de forma que permita la fácil eliminación de los detritos acumulados.

Para evitar pérdidas de calor, las tuberías de agua caliente, se dotarán de aislamiento térmico adecuado.

Para evitar condensaciones y garantizar que la temperatura del agua fría no supera en ninguna situación los 20° C, las tuberías se dotarán de aislamiento térmico adecuado.

La red dispondrá de la posibilidad de vaciado y tendrá desagüe en todo punto de consumo.

Los grifos de las duchas, lavabos y fregaderos dispondrán de mezclador de agua fría y caliente regulado por el usuario.

La instalación podrá independizarse parcialmente por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida por ello el uso de los puntos de consumo de los locales restantes.

En edificios con producción centralizada de agua caliente cada vivienda dispondrá de contadores de agua caliente individuales y llaves de corte, accesibles desde el exterior de la misma.

La instalación de agua caliente dispondrá de la posibilidad de purgado de aire.

Se dispondrá de una llave de paso de abonado en lugar accesible para éste.

Las conducciones de agua fría estarán trazadas de modo que no queden afectadas por el área de influencia de los focos de calor y que, en los paramentos verticales, discurran por debajo de las canalizaciones paralelas de agua caliente, con una separación mayor o igual que 4 centímetros.

La separación de protección entre las canalizaciones de fontanería y cualquier conducción o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.

5. Durabilidad. Los materiales de la instalación estará protegidos de la agresión ambiental, de la producida por otros materiales no compatibles que entren en contacto con ella, y del agua fría o caliente.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los equipos y aparatos sean fácilmente accesibles para su inspección, limpieza y reparación si procede.

7. Normativa. Las instalaciones deberán cumplir con lo determinado en las Normas Básicas para las Instalaciones interiores de suministro de agua.

### 3.15. Instalaciones de saneamiento.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las instalaciones de saneamiento, con el fin de satisfacer los requisitos de higiene, salubridad, durabilidad y protección frente al ruido quedarán caracterizadas por su capacidad de evacuación de aguas sucias y de lluvia en el edificio, en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, en cuanto a la producción de aguas sucias y a los caudales de lluvias previstos.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de saneamiento, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. General. La red horizontal de desagüe en las viviendas y en las zonas comunes del edificio se realizará con pendientes mayores o iguales al 1,5 por 100.

Los sumideros dispondrán de rejilla desmontable y de cierre hidráulico.

Las bajantes tendrán ventilación primaria por su extremo superior, para evitar succiones. Los desvíos o cambios de dirección de las bajantes no podrán realizarse en viviendas inferiores o espacios de circulación. En los edificios de más de 10 plantas dispondrán de columnas de ventilación independientes.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento se realizarán mediante arquetas cuando la red sea enterrada, y con registros cuando sea suspendida. Se dispondrá de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

3. Instalación interior particular. El desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas se realizará con botes sinfónicos registrables, antes de su acometida a las bajantes.

El desagüe de los fregaderos, lavaderos y aparatos de desagüe por bombeo se realizará a través de sifones individuales registrables, antes de su acometida a las bajantes.

Los lavabos, bidés, baños, lavaderos y fregaderos dispondrán de rebosadero.

Los inodoros desaguarán a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que 1 metro.

4. Las conducciones y los encuentros de éstas con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación y anclaje suficiente.

5. Durabilidad. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles en contacto con ellos, y de las aguas sucias.

6. Mantenimiento. El diseño y la ejecución de la instalación, deberá hacerse de manera que todos los encuentros de la bajante con la red horizontal sean fácilmente accesibles para su inspección, limpieza y reparación si procede. Los puntos de captación de la red de pluviales será accesible para limpieza y estará protegido contra obstrucciones.

### *3.16. Instalaciones de electricidad y puesta a tierra.*

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las instalaciones de baja tensión y puesta a tierra en el edificio con el fin de satisfacer los requisitos de seguridad de utilización y de funcionalidad, quedarán caracterizadas por la potencia eléctrica demandada necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo, las previsiones de consumo de energía para alumbrado y usos domésticos, calefacción, ascensores, equipos de presión y otros usos. Todo ello en base a las condiciones previsibles de uso y ocupación, y por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

En las soluciones constructivas de la instalación eléctrica, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La tensión nominal de servicio será de 220 V.

3. Los circuitos de alumbrado podrán admitir una simultaneidad de uso del 66 por 100 en las viviendas, y del 100 por 100 en las zonas comunes.

4. La intensidad mínima de cualquier toma de corriente será de 10 amperios en los circuitos de alumbrado, 16 amperios en los circuitos destinados a usos domésticos y de 25 amperios en los de cocinas eléctricas.

5. Los circuitos estarán canalizados bajo tubo registrable para facilitar el tendido y reparación de las líneas. Al comienzo de cada circuito se instalará un dispositivo de protección contra sobre intensidades.

6. Los contadores estarán situados en la acometida a la red general de distribución, de forma que se facilite su lectura.

7. Las instalaciones especiales como ascensores, grupos de presión, etcétera, tendrán acometida, contador y dispositivo de protección propios.

8. La separación de protección entre los cuadros o redes eléctricas y las canalizaciones paralelas de agua, calefacción o gas será mayor o igual que 30 centímetros, y respecto de las instalaciones de telecomunicaciones, interfonía o antenas, mayor o igual que 5 centímetros.

9. La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones no previstas para este fin. Las líneas de protección de las viviendas, de las antenas, de los pararrayos y de las grandes masas metálicas del edificio estarán conectadas a la línea principal de puesta a tierra.

10. La conexión a la conducción enterrada se realizará mediante arqueta registrable.

11. La tensión de contacto en cualquier masa del edificio será inferior a 24 V.
12. En cualquier punto de la instalación la resistencia será menor de 20 ohmios.
13. En las zonas comunes del edificio, portal, escaleras y el acceso a las viviendas, destinadas fundamentalmente a tránsito, con el objeto de facilitar la seguridad y mantenimiento, el alumbrado artificial podrá realizarse de dos formas:
  1. Por circuitos independientes de portal y cada una de las plantas, activados con sensores de presencia.
  2. Por dos circuitos como mínimo; uno destinado a la circulación habitual de caja de ascensores y portal, y otro complementario destinado a caja de escalera. Ambos circuitos dispondrán de testigos luminosos en los pulsadores.
14. La identificación de la edificación, se realizará de forma que sea visible fácilmente de día y noche, desde el punto más alejado del lado opuesto de la vía pública, por lo que se realizará con indicadores numéricos con iluminación.
15. Normativa. Las instalaciones cumplirán con lo determinado en Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

### *3.17. Instalaciones de telefonía e interfonía.*

#### *Condiciones. funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán caracterizadas por la posibilidad de conexión con la red telefónica y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal o entrada al conjunto, hasta cada vivienda, con posibilidad de apertura del portal desde cada vivienda.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La canalización general se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.
3. La separación de protección entre las instalaciones de telefonía o interfonía y otras conducciones paralelas de agua, gas o electricidad será mayor o igual que 5 centímetros.
4. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.
5. Mantenimiento. Las líneas estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de los circuitos.

### *3.18. Instalaciones de antenas de TV y FM.*

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. La instalación de antena de televisión TV y de frecuencia modulada FM deberá satisfacer los requisitos funcionales además de los requisitos de resistencia mecánica y estabilidad y seguridad de utilización. La instalación quedará caracterizada por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de la antena y de su red de distribución, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que sus fijaciones no causen perjuicios al recubrimiento de la cubierta.
2. La separación entre mástiles de antena será mayor o igual que 5 metros.
3. El equipo de captación de la antena quedará alejado de cualquier red eléctrica de alta tensión, al menos vez y media la altura de su mástil.
4. Las líneas de distribución estarán canalizadas bajo tubo registrable para facilitar la instalación, conexión y reparación de las líneas.
5. La canalización general de distribución se tenderá a través de las zonas comunes del edificio, hasta la acometida a cada vivienda.

6. La antena quedará protegida con toma de tierra.
7. Los materiales empleados estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

### 3.19. Instalaciones de pararrayos.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. La instalación de pararrayos deberá satisfacer los requisitos esenciales de resistencia mecánica y estabilidad, protección contra el fuego y seguridad de utilización, y quedará caracterizada por la protección contra las descargas eléctricas atmosféricas que ofrezca, considerando el volumen, forma y características constructivas del edificio a proteger, así como la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de pararrayos, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Se dispondrán pararrayos en los edificios con alturas superiores a 12 plantas y en los de altura inferior, cuando la experiencia local lo aconseje.
3. La longitud del mástil estará comprendida entre 2 y 4 metros.
4. El mástil estará situado sobre un soporte resistente no metálico, en la parte más alta del edificio.

La red conductora estará formada por un cable desnudo, tendido por el exterior de las fachadas o patios, de forma que no sea directamente accesible desde las ventanas o terrazas de las viviendas y protegido en su base con un tubo resistente hasta una altura de 2 metros, desde el nivel del suelo.

6. La red estará tendida sobre las cubiertas de modo que discurra por los caballetes y limatesas, evitando las limahoyas.
7. Se dispondrá de una arqueta de conexión a la toma de tierra y que quede asegurada una resistencia menor de 10 ohmios.

### 3.20. Instalaciones de calefacción.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. La instalación de calefacción deberá satisfacer los requisitos esenciales de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía y aislamiento térmico. La instalación quedará caracterizada globalmente por la potencia calorífica necesaria, cuyo cálculo deberá estar basado en la demanda energética de los locales calefactados. Para la evaluación de las pérdidas de calor de los ambientes calefactados, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la NBE-CT-79 con el fin de racionalizar su consumo energético, y los coeficientes de transmisión térmica máximos de los cerramientos, carpinterías, tabiquerías y cubiertas señalados en los apartados correspondientes de estas normas.

En las soluciones constructivas de la instalación de calefacción, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La instalación se regulará, como mínimo, mediante un termostato situado en el local de mayor carga térmica o más característico, o mediante un sistema centralizado de control de la temperatura de calefacción en función de la exterior.
3. En el caso de instalaciones colectivas, el servicio a cada vivienda se podrá interrumpir desde el exterior de la misma.
4. Los focos de calor se podrán regular individual y manualmente.
5. Los generadores de calor serán de fácil registro, limpieza y mantenimiento. Cuando el generador sea caldera de agua caliente alimentada con combustibles líquidos o gaseosos, su rendimiento a potencia nominal y con carga parcial corresponderá a la marca de dos estrellas.
6. La temperatura de la instalación o de los focos de calor se regulará automáticamente cuando éstos sean autónomos.
7. Las canalizaciones de la instalación serán estancas.
8. Las calefacciones por agua caliente dispondrán de vaciado, purgado de aire y expansión de agua.

9. Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.
10. La separación de protección entre las canalizaciones paralelas de calefacción por agua caliente y de cualquier conducción, o cuadro eléctrico será mayor o igual que 30 centímetros.
11. Los materiales de la instalación de calefacción estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua caliente.
12. En edificios de usos múltiples se dispondrá de un sistema de calefacción independiente para los usos no residenciales, pudiendo ser común la instalación de combustible.
13. Las canalizaciones se calorifugarán de acuerdo con la tabla siguiente:

<i>Diámetro D de tubería en mm</i>	<u>Temperatura del fluido en ° C</u>			
	<i>40-65</i>	<i>65-100</i>	<i>101-150</i>	<i>&gt;150</i>
D < 32	20	20	30	40
32 < D < 50	20	30	40	40
50 < D < 80	30	30	40	50
80 < D < 125	30	40	50	50
125 < D	30	40	50	60

Espesor mínimo de aislamiento de 0,30 W de conductividad. En mm

2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.

### 3.21. Instalaciones de gas.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. Las instalaciones receptoras de gas deberán atender a los requisitos esenciales de, protección en caso de incendio y seguridad de utilización, quedando caracterizadas por la capacidad de suministro estimada en base a las demandas de gas para los usos previstos.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La red será estanca en todos sus tramos, no estando expuesta a choques ni deterioros.
2. La red estará trazada fundamentalmente por conductos técnicos abiertos al exterior en una superficie mayor o igual que 100 centímetros cuadrados por su parte inferior y que 150 centímetros cuadrados por su parte superior.
3. La red atravesará las fachadas y particiones mediante pasamuros.
4. Las canalizaciones y los encuentros con otros elementos constructivos tendrán la posibilidad de libre dilatación.
5. La instalación se podrá independizar parcialmente por medio de llaves de paso situadas al menos a la entrada del edificio, en la acometida, antes de cada contador, en cada montante, y para cada abonado o vivienda, así como de cada aparato de consumo.
6. En los edificios de vivienda colectiva los contadores se dispondrán en locales situados a este único efecto en las zonas comunes, en interior de armario con registro o puerta practicable provista de cerradura y llave normalizada. En la vivienda unifamiliar el contador se situará en nicho directamente accesible desde el exterior.
7. Los aparatos de consumo estarán situados de modo que sean fácilmente registrables y desmontables en locales ventilados que garanticen aire para la combustión permanente en cantidad acorde a su potencia.
8. La separación de protección de las canalizaciones de gas y otras paralelas será mayor o igual que 30 centímetros y mayor o igual que 1 centímetro en los cruces.



9. Los calentadores no estarán situados en los cuartos de aseo, ni sobre las calderas, cocinas o elementos similares, distanciándose más de 40 centímetros en horizontal de cualquier punto de fuego, y, para los de potencia superior a 150 kilocalorías/minuto, que no dispongan de evacuación, distanciándose más de 1 metro del techo.
  10. El agua condensada en las conducciones de gases húmedos podrá ser evacuada.
  11. Los materiales estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del gas utilizado.
2. Normativa. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Gas, en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

### 3.22. Instalaciones de evacuación de humos y gases.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán satisfacer los requisitos funcionales, de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio, salud, higiene y protección del medio ambiente, y de ahorro de energía y aislamiento térmico. Quedarán caracterizadas por su capacidad de tiro. La capacidad de tiro o de empuje de evacuación, se basará en el caudal de humos y gases a evacuar, la diferencia de temperatura entre los productos de combustión y el aire exterior y la altura de la chimenea o conducto de evacuación.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Los conductos de evacuación de productos de la combustión no podrán utilizarse para otros usos y su boca de salida al exterior deberá ser independiente entre tiro natural y tiro forzado.
3. La instalación compuesta por aparato de gas para calefacción, agua caliente sanitaria o mixto y tiro, podrá ser de los tipos siguientes:
  - De circuito estanco y tiro natural o forzado.
  - De circuito abierto y tiro forzado al exterior, a través de muro o a través de chimenea individual, diseñada a tal fin.
  - De circuito abierto y tiro natural al exterior, a través de conductos tipos "shunt" (según I.T.C. MI-IRG-01.40), exclusivos para este fin.
4. El remate del conducto sobre la cubierta facilitará la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno, disponiendo de deflectores estáticos diseñados para que impida el revoco de los gases. En situaciones de previsible heterogeneidad en dirección y sentido de vientos incidentes, por microclima u obstáculos, se dotará de deflectores estáticos y dinámicos a la vez.

Su boca estará por lo menos un metro por encima de las cumbreras, muros u obstáculos situados en un radio de influencia de 10 metros, y a nivel superior del borde superior del hueco más alto que tenga la construcción más cercana comprendida en un anillo de 10 a 50 metros de radio.

5. La acometida desde el aparato hasta la canalización de evacuación será metálico con superficie interior lisa.
6. Los conductos de acometida y de evacuación, serán estancos tanto por las características de los materiales como por el procedimiento empleado para la ejecución de las uniones y estarán protegidos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de la acción de los humos y gases a evacuar.
7. En chimeneas de calefacción central, interiores al edificio, el conducto de humos irá encerrado en un recinto estanco al humo y resistente a la temperatura de 400 °C. El recinto tendrá una resistencia térmica que impida que la temperatura de la pared de los espacios contiguos al mismo sea superior en 5 °C a la temperatura ambiente de proyecto, y en ningún caso superior a 28 °C.
8. La separación de protección entre el conducto de evacuación y las canalizaciones paralelas de gas será mayor o igual que 5 centímetros.
9. Los conductos estarán aislados térmicamente para impedir el enfriamiento de los gases.

### 3.23. Instalaciones de depósitos de combustibles.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de depósitos de combustibles deberán satisfacer los requisitos de seguridad en caso de incendio y de utilización. Quedará caracterizada por las necesidades de consumo de combustible y la autonomía fijada por las normas de diseño y habitabilidad aplicables.

En las soluciones constructivas de la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. La capacidad mínima de almacenamiento en instalaciones centralizadas será suficiente para un mes, con un mínimo de 5.000 litros en el caso de combustibles líquidos, y la correspondiente a quince días de máxima demanda en el caso de los gases licuados de petróleo. Para el carbón, la capacidad mínima de almacenamiento se fija en tres meses de máxima demanda.
3. La separación de protección entre los depósitos de combustibles sólidos, líquidos o gaseosos y la sala de calderas se realizará mediante un muro cuya resistencia al fuego será mayor o igual que RF-240.
4. Las puertas de los locales en los que se almacenen combustibles tendrán una resistencia al fuego mayor o igual que RF-120.
5. Las distancias de protección entre los depósitos de combustible y otros locales o instalaciones se calculará en función de su capacidad de almacenamiento, su situación, enterrada o de superficie y la peligrosidad del local o instalación de la que se deba aislar, como locales habitados, líneas eléctricas, etcétera.
6. Los materiales de la instalación estarán protegidos de la agresión ambiental, del tipo de combustible y de otros materiales no compatibles.

2. Normativa. El suministro e instalación de depósitos deberá cumplir en todo momento, lo dispuesto en la legislación vigente, aplicable a este tipo de instalaciones.

### 3.24. Instalaciones de evacuación de basuras.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. La instalación de evacuación de basuras se caracterizará por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios y del servicio de recogida, respetando los requisitos de protección en caso de incendio, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización y protección frente al ruido.

En la solución de los elementos constructivos que compongan la instalación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La protección contra el fuego del local de almacenamiento garantizará una resistencia al fuego mayor o igual que RF-60 para el cerramiento y mayor o igual que RF-30 para las puertas.
2. El local de almacenamiento dispondrá de la posibilidad de limpieza por baldeo o con manguera y existirá un desagüe con sumidero.
3. El local estará dotado de "shunt" de ventilación.

### 3.25. Instalaciones de ventilación.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de ventilación deberán satisfacer los requisitos funcionales y atender a los requisitos esenciales de protección contra incendios, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía. Las instalaciones quedarán caracterizadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, con el fin de conseguir el bienestar y salubridad de las personas y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La aportación mínima de aire exterior será de 7,5 litros/segundo y persona.
2. La velocidad máxima de aire en las zonas de ocupación será de 0,25 metros/segundo a una altura inferior a 2 metros.

3. Las cocinas dispondrán de un conducto vertical de aire, independiente de la ventilación natural por los huecos de fachada y del conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión de las calderas.
4. Las cocinas dispondrán además de un sistema mecánico independiente capaz de evacuar un mínimo de 50 litros/segundo de aire de forma voluntaria.
5. Las cocinas dispondrán de un orificio de entrada de aire a ras de suelo, con una sección de mayor o igual que 60 centímetros cuadrados.
6. Las salas de máquinas dispondrán de un conducto vertical de salida de aire, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.
7. Los locales donde se instalen aparatos a gas dispondrán de entradas de aire suficiente para la combustión, a una altura sobre el suelo mayor o igual que 30 centímetros.
8. Los garajes de superficie superior a 40 metros cuadrados dispondrán de un sistema de ventilación forzada capaz de suministrar 5 litros/segundo por metro cuadrado y los de superficie inferior a 40 metros cuadrados podrán disponer exclusivamente de un sistema de ventilación natural.
9. En los sistemas colectivos de ventilación forzada por extracción, el encuentro del colector con los conductos individuales formará un ángulo menor de 45º con la vertical.
10. La sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar será mayor o igual que 200 centímetros cuadrados.
11. Los conductos serán verticales y sus paredes interiores serán lisas y estarán aisladas frente a los enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
12. Los materiales de los conductos estarán protegidos a la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

### 3.26. Instalaciones de ascensores.

#### *Condiciones funcionales y constructivas.*

1. Caracterización. La instalación de ascensores deberá satisfacer los requisitos funcionales y los de resistencia mecánica y estabilidad, de protección en caso de incendio y de seguridad de utilización y quedará caracterizada por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

En la solución constructiva de los elementos que compongan la instalación del ascensor, se considerarán las siguientes especificaciones:

2. Cuando exista un tramo largo de hueco sin puerta de piso, se deberá prever una posibilidad de evacuación de los ocupantes de la cabina situada a una distancia superior a 11 metros.
3. Deberá preverse orificios de ventilación en la parte superior del hueco mayores o iguales al 2,5 por 100 de la sección transversal del mismo.
4. El conjunto formado por las puertas de piso y toda la pared del hueco o la parte de ella situada enfrente de una entrada de cabina deberá formar una superficie continua en toda la anchura de la abertura de la cabina.
5. La distancia horizontal entre la pared del hueco y el umbral o embocadura de la cabina o puerta deberá ser inferior a 15 centímetros.
6. La cabina de ascensor que sirva a un itinerario practicable tendrá al menos las dimensiones: fondo en el sentido de acceso, 1,20 metros; ancho, 0,90 metros; superficie, 1,20 metros cuadrados.  
  
Las puertas en recinto y cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 metros.
7. El foso del hueco estará protegido de las infiltraciones de agua.
8. Las paredes, forjados de piso y techo de los cuartos de máquina deberán absorber los ruidos inherentes al funcionamiento de los ascensores.
9. Deberá estar previsto en el techo o vigas del cuarto de máquinas uno o varios soportes o ganchos metálicos para facilitar las maniobras durante el montaje o reposición.

- 10.El suelo de los cuartos de máquinas no será deslizante.
- 11.Las puertas de acceso en cada piso tendrán una resistencia al fuego mayor o igual a RF-30.
- 12.Las puertas de piso, podrán ser desenclavadas desde el exterior por medio de una llave que se adapte al triángulo de desenclavamiento. Las puertas, de piso o de acceso a la cabina, sean deslizantes horizontales con maniobra automática, dispondrán de un dispositivo sensible de protección que mande la reapertura de la puerta en caso de que un pasajero sea golpeado por la puerta durante el movimiento de cierre.
- 13.No se podrá abrir una puerta de acceso a piso a menos que la cabina esté parada o a punto de detenerse.  
El ascensor no podrá funcionar si está abierta una puerta de piso.
- 14.No se podrá hacer funcionar el ascensor si la puerta de la cabina está abierta.
- 15.La cabina deberá estar provista de alumbrado eléctrico permanente que asegure una iluminación de 50 lux como mínimo en el suelo y de alumbrado de emergencia.
- 16.La cabina dispondrá de un paracaídas capaz de detenerla con plena carga a la velocidad de disparo del limitador de velocidad.  
  
Las cabinas dispondrán de aberturas de ventilación, situadas en la parte superior e inferior de las mismas, de una superficie mínima del 1 por 100 de la superficie útil de la cabina.
- 17.La máquina dispondrá de un dispositivo manual de socorro que permita llevar la cabina a un nivel de acceso mediante un volante liso para esfuerzos inferiores a 400 N y maniobra eléctrica para esfuerzos superiores.
- 18.Se indicará en la cabina la carga nominal del ascensor, expresada en kilogramos, así como el número máximo de personas.
- 19.El usuario dentro de la cabina y después del cierre de puertas, dispondrá de al menos dos segundos para pulsar el botón elegido, antes de que se pueda ejecutar una llamada desde el exterior.

### 3.27. Condiciones térmicas.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CT-79, "Condiciones Térmicas en las edificios", se establecen tres requisitos de calidad que perfeccionan su contenido:
  2. Cubiertas. Cuando se sitúen bajo cubierta viviendas o cualquier local habitable, el coeficiente de transmisión térmica K no sea mayor de 0,50 W/m<sup>2</sup> °C.
  3. Plantas diáfanas. Cuando se sitúen viviendas o cualquier local habitable sobre plantas bajas diáfanas o expuestas a la intemperie, el coeficiente de transmisión térmica K del conjunto del forjado no será mayor de 0,50 W/m<sup>2</sup> °C. En el resto de los casos, el coeficiente de transmisión técnica K del conjunto del forjado no será mayor de 1,20 W/m<sup>2</sup> °C.
  4. Viviendas. Cuando el sistema de calefacción adaptado sea del tipo individual, las locales colindantes con la unidad de vivienda, deberán ser considerados, para el cálculo de las cargas térmicas. Coeficiente de Transmisión K, como no calefactados.

### 3.28. Protección frente al ruido

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efectos de aplicación de la norma NBE-CA-88, "Condiciones Acústicas en las edificios", se establece un requisito de calidad que perfeccionan su contenido:
  2. Forjados. En los elementos horizontales de separación, a los efectos del artículo 14 de la norma, el aislamiento acústico a ruido de impacto L<sub>n</sub> exigido, se establece en 75 dBA.

### 3.29. Accesibilidad.

#### Condiciones funcionales y constructivas.

1. A efecto de aplicación del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, por el que arbitran medidas mínimas de accesibilidad en el edificio y de la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión

de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid, será obligatoria la instalación de ascensor, en aquellos edificios cuya altura sea superior a planta baja + tres plantas, debiendo ser itinerarios practicables:

1. La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.
2. La comunicación interior entre el acceso al edificio y las zonas de distribución interior y uso común de las mismas.
3. La comunicación vertical entre la zona de acceso al edificio y las zonas de uso común, y las de acceso a las viviendas.

## RECTIFICACIÓN DE ERROR MATERIAL

**ORDEN de 26 de mayo de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se rectifica error material detectado en el Anexo de la Orden de fecha 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Pública.**

Mediante Orden de fecha 18 de abril de 1997 fueron aprobadas las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública.

En dichas Normas, que figuran como Anexo a la citada Orden, se ha detectado un error material en el apartado 3.25 relativo a "Instalaciones de ventilación", al haberse omitido la inclusión de las especificaciones relativas a la ventilación en cuartos de aseo, que según la propuesta formulada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, debían figurar como punto número 6 de dicho apartado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, los errores materiales o de hecho existentes en sus actos.

Con base en lo expuesto, esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes,

HA RESUELTO

Rectificar el error material detectado en el apartado 3.25 sobre Instalaciones de ventilación, de las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública, que figuran como Anexo de la Orden de 18 de abril de 1997, cuyo texto queda como sigue:

«3.25. Instalaciones de ventilación.

Condiciones funcionales y constructivas.

1. Caracterización. Las instalaciones de ventilación deberán satisfacer los requisitos funcionales y atender a los requisitos esenciales de protección contra incendios, higiene, salud y medio ambiente, seguridad de utilización, protección frente al ruido y ahorro de energía. Las instalaciones quedarán caracterizadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, con el fin de conseguir el bienestar y salubridad de las personas y las condiciones higiénicas de renovación de aire.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se considerarán las siguientes especificaciones:

1. La aportación mínima de aire exterior será de 7,5 l/s y persona.
2. La velocidad máxima de aire en las zonas de ocupación será de 0,25 mis medida a una altura inferior a 2 m.
3. Las cocinas dispondrán de un conducto vertical de aire, independiente de la ventilación natural por los huecos de fachada y del conducto de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión de las calderas.
4. Las cocinas dispondrán además de un sistema mecánico independiente capaz de evacuar un mínimo de 50 l/s de aire de forma voluntaria.
5. Las cocinas dispondrán de un orificio de entrada de aire a ras de suelo, con una sección mayor o igual que 60 centímetros cuadrados.
6. Los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior dispondrán de un conducto vertical de salida de aire.
7. Las salas de máquinas dispondrán de un conducto vertical de salida de aire, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin.
8. Los locales donde se instalen aparatos de gas dispondrán de entradas de aire suficiente para la combustión a una altura sobre el suelo mayor o igual que 30 centímetros.
9. Los garajes de superficie superior a 40 metros cuadrados dispondrán de un sistema de ventilación forzada capaz de suministrar 5 l/s por metro cuadrado y los de superficie inferior a 40 metros cuadrados podrán disponer exclusivamente de un sistema de ventilación natural.
10. En los sistemas colectivos de ventilación forzada por extracción, el encuentro del colector con los conductos individuales formará un ángulo menor de 45 grados con la vertical.

11. La sección útil de las rejillas de salida de aire en los locales a ventilar será mayor o igual que 200 centímetros cuadrados.

12. Los conductos serán verticales y sus paredes interiores serán lisas y estarán aisladas frente a los enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.

13. Los materiales de los conductos estarán protegidos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.»

Lo que se hace saber para general conocimiento.

Madrid, a 26 de mayo de 1997

El consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
LUIS EDUARDO CORTÉS

**CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTES**

**1649**

**ORDEN de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.**

La Comunidad de Madrid tiene competencia plena en materia de vivienda conforme a su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero. En ejercicio de dicha competencia y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el 16 de abril de 1996 y la Asamblea de Madrid ratificó en su sesión plenaria de 19 de junio siguiente el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

El mencionado Plan creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la Vivienda de Protección Oficial en cuanto permite ajustarse a las necesidades propias de la población madrileña. Dicha figura tuvo su consagración legal con la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, regulándose su régimen jurídico por el Decreto 43/1997, de 13 de marzo. En este último texto se establece, entre otros extremos, que las Viviendas con Protección Pública se registrarán por las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras del planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, las cuales fueron aprobadas por Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública constituyen, por un lado, una actualización a la evolución técnica y normativa de las Normas Técnicas de Calidad de la Vivienda de Protección Oficial de 1976, con la adaptación a las peculiaridades y necesidades propias de la construcción en la Comunidad de Madrid, y por otro, una incorporación de los requisitos derivados de la exigencia social de mejora de la calidad de este tipo de edificaciones que poseen un apoyo público concreto.

La necesidad de actualizar las normas de calidad de toda la Vivienda de Protección Oficial y el evitar que se incurra en discriminaciones en cuanto a la calidad de las viviendas protegidas que se promueven en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, aconsejan el establecer que la Vivienda de Protección Oficial se rija en el futuro, en cuanto a la calidad de la misma, igualmente, por las normas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y por lo previsto en esta materia en las Normas Municipales de Edificación en cuanto no se opongan a lo establecido en aquéllas.

Por otra parte, conscientes de la trascendencia de tal medida, que afecta a todo el proceso inmobiliario en el que se halla involucrado una multiplicidad de agentes, tanto públicos como privados, se establece un período de adaptación hasta que tal medida tenga plenos efectos.

En su virtud, en ejercicio de la competencia atribuida a la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda por el artículo 26.3 del Estatuto de Autonomía, y conforme con los artículos 1 y 12 del Decreto 270/1995, de 19 de octubre, de estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid,

DISPONGO

**Artículo único**

Las viviendas de nueva construcción calificadas como Viviendas de Protección Oficial que se promuevan con el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid deberán cumplir las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobadas por Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de 5 de mayo de 1997) y las normas de calidad que estén establecidas en las Normas Municipales de Edificación incluidas en las figuras de planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a lo establecido en aquellas, no siendo de aplicación las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Las promociones de Viviendas de Protección Oficial respecto de las cuales se haya obtenido calificación provisional o se haya solicitado la misma, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Orden, así como aquellas respecto de las que se realice la solicitud dentro de los tres meses siguientes a dicha entrada en



vigor, podrán acogerse voluntariamente a lo establecido en ella o regirse por lo dispuesto en las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial establecidas por Ordenes Ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977.

#### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Lo que se hace público para general conocimiento.  
Madrid, a 17 de junio de 1998

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
LUIS EDUARDO CORTÉS