

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

DECRET

141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'habitatge. En exercici d'aquesta competència, es va aprovar la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

L'article 26 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, estableix la nova regulació de la cèdula d'habitabilitat, i és per això que correspon modificar el reglament que desplega aquesta matèria, amb la finalitat d'adaptar els preceptes que regulen la cèdula d'habitabilitat i determinar condicions tècniques d'habitabilitat més assequibles i ajustades als processos de construcció i rehabilitació actuals, sense oblidar els requeriments mínims de què han de disposar els habitatges del parc existent.

Així mateix, aquesta modificació ha de tenir en compte que la Llei 13/2009, del 22 de juliol, atribueix a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, com a òrgan d'execució i gestió de les polítiques d'habitatge competència de la Generalitat, sota les directrius del departament competent en matèria d'habitatge, les funcions relatives a la tramitació, la inspecció, el control i la concessió de les cèdules d'habitabilitat que atorga directament la Generalitat.

Amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, es van regular les condicions d'habitabilitat dels habitatges en el marc de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i es van establir nivells elevats de qualitat per als habitatges, amb exigències importants en aplicació de criteris de sostenibilitat i d'ecoeficiència desitjables, que cal respectar considerant alhora altres paràmetres que permetin flexibilitzar les exigències reglamentàries, i adequar les disposicions al context actual.

L'objecte d'aquest Decret és establir les condicions mínimes que han de reunir els habitatges, tant de nova construcció com preexistents, i deixar la promoció d'accions de foment de l'excel·lència, la distinció amb la creació de distintius de qualitat i l'aplicació d'altres mesures similars que preveu l'article 22.7 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per a una regulació específica en la qual es podran recollir mesures per a l'assoliment de qualsevol altre nivell superior de qualitat relatiu a la funcionalitat, la seguretat, la salubritat, la confortabilitat i la sostenibilitat, que no són l'objecte d'aquesta disposició, amb la qual s'ha pretès regular les exigències per als habitatges, amb caràcter de mínims d'habitabilitat.

La problemàtica existent entorn a l'habitatge i les dificultats en què es troba el sector fan aconsellable regular noves condicions d'habitabilitat que permetin flexibilitzar i adequar els nivells exigibles al context actual, sense que això suposi deixar de fomentar la qualitat que ha establert la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, com a objectiu per a la millora de les condicions dels habitatges.

Així mateix, una de les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, determina que la cèdula d'habitabilitat té la funció d'acreditar que un habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat que el fan apte per a l'ús i residència de les persones, i que l'atorgament de la cèdula implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'adequació de l'ús d'habitatge a la legalitat urbanística.

D'altra banda, es considera convenient diferenciar les condicions d'habitabilitat per als habitatges de nova construcció o procedents d'actuacions de rehabilitació,

altres condicions d'habitabilitat per als habitatges usats o preexistents, i les que convé fixar per als habitatges anomenats dotacionals públics.

També, s'ha considerat convenient establir condicions d'habitabilitat específiques per als habitatges que han seguit un procés de rehabilitació, amb la finalitat de potenciar i estimular les actuacions de rehabilitació del parc d'habitatges i, especialment, que el seu marc normatiu sigui un element molt més flexible i permeti fer viable tècnicament i econòmicament la rehabilitació, atesa la casuística tan variada que comporta generalment un procés constructiu i de rehabilitació, per contribuir a fer minvar el procés de degradació que pateix el parc d'habitatges, principalment en els nuclis antics de les poblacions i ciutats de Catalunya. En aquest sentit s'ha considerat convenient que els habitatges resultants d'un procés d'intervenció en edificis existents consistent en una rehabilitació o gran rehabilitació obtinguin una cèdula d'habitabilitat de primera ocupació de rehabilitació, ja que les condicions mínimes d'habitabilitat són noves o diferents de les preexistents.

Aquest Decret s'estructura en 2 capítols amb 20 articles. El primer capítol conté disposicions generals que determinen l'objecte, la coordinació amb les ordenances de l'edificació i les llicències, les dades per incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de llicència d'obres d'edificació, l'estàndard de superfície per persona i el llindar màxim d'ocupació dels habitatges, el manteniment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge, els principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació i l'activitat d'inspecció. El segon capítol regula i defineix la cèdula d'habitabilitat, l'obligatorietat de la cèdula, els terminis de vigència, els supòsits d'exoneració, el contingut del document de la cèdula, la competència per a l'atorgament, la tramitació de la cèdula de primera ocupació i per a habitatges procedents d'actuacions de rehabilitació, la tramitació de la cèdula per a segones i posteriors ocupacions, el termini per a la resolució de les sol·licituds, els supòsits de denegació i de revocació de la cèdula d'habitabilitat, el Registre de cèdules i els informes d'assessorament del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge.

El Decret inclou cinc disposicions transitòries, que regulen el règim d'habitabilitat dels habitatges anteriors a la vigència d'aquest Decret; les disposicions aplicables a les cèdules sol·licitades amb anterioritat, les condicions d'habitabilitat aplicables a construccions iniciades amb anterioritat a la vigència d'aquest Decret, l'adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions d'aquest Decret i l'adequació del model de cèdula d'habitabilitat. També incorpora una disposició derogatòria de la normativa vigent sobre condicions d'habitabilitat i cèdula d'habitabilitat i altra normativa afectada, amb la finalitat de disposar d'un únic cos normatiu regulador d'aquests aspectes, i dues disposicions finals, la primera de facultats per a la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge, i la segona, que determina l'entrada en vigor del Decret l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Completen la norma quatre annexos que regulen les qüestions tècniques relatives a l'habitabilitat, en funció de les diverses tipologies dels habitatges. El primer annex es dedica als habitatges de nova construcció. El segon annex es dedica als habitatges usats del parc existent. El tercer annex es refereix als habitatges dotacionals públics, i el quart annex, als habitatges nous procedents de la intervenció en edificis d'habitatges existents.

Vist el dictamen emès pel Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya;

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1

Objecte

1.1 Aquest Decret regula les condicions mínimes d'habitabilitat que han de tenir tots els habitatges en el territori de Catalunya, diferenciant:

- a) Habitatges de nova construcció, per als quals s'aplica l'annex 1.
- b) Habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica l'annex 2.
- c) Habitatges preexistents, construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als quals s'aplica la disposició transitòria primera.
- d) Habitatges dotacionals públics, per als quals s'aplica l'annex 3.

1.2 En el cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació descrits a l'annex 4, s'aplicarà l'annex 1 o el 2, amb les excepcions que es determinen a l'annex 4 esmentat.

Article 2

Coordinació amb les ordenances de l'edificació municipals i les llicències urbanístiques

2.1 Les ordenances de l'edificació municipals han de respectar les determinacions d'aquest Decret, sens perjudici que puguin contenir normes de qualitat més exigents que les normes d'habitabilitat que s'hi contenen.

2.2 Amb caràcter previ a l'atorgament de les llicències urbanístiques de construcció i d'edificació de nova planta i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'habitatges o edificis amb habitatges, o qualsevol altra prevista a la legislació urbanística aplicable, els ens locals han de vetllar perquè els projectes presentats compleixin les determinacions d'aquest Decret.

Article 3

Dades per incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de la llicència d'obres d'edificació

3.1 En els plànols dels projectes d'habitatges de nova construcció o dels que hagin tingut modificacions a la superfície o alterin les condicions d'habitabilitat, s'hi ha de fer constar, per a cada habitatge, la superfície útil i el nombre d'estances i espais que conté, que han de complir les condicions d'habitabilitat previstes, que es classifiquen com a espais d'ús comú: sala d'estar (E), menjador (M) i cuina (C); com a habitacions (H); cambra higiènica (CH), espai destinat a l'emmagatzematge personal (EP), espai destinat a l'emmagatzematge general (EG), espais intermedis amb l'exterior (EI) i altres estances i espais interiors inclosos passadissos o distribuïdors (AP), així com la demostració gràfica de tots els paràmetres d'accessibilitat dels espais practicables.

Els plànols del projecte han de definir els elements que, segons el criteri de flexibilitat que preveu l'apartat 3.3 de l'annex 1 d'aquest Decret, siguin susceptibles de ser efectivament executats o no. En el mateix sentit, la memòria del projecte ha de justificar la viabilitat dels criteris de flexibilitat emprats.

3.2 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els ens locals poden delegar en els col·legis professionals competents per raó de la matèria les funcions públiques relatives a la comprovació documental i tècnica dels treballs realitzats pels professionals que certifiquen les condicions d'habitabilitat dels projectes d'habitatges esmentats a l'apartat anterior, de conformitat amb el que s'estableix a l'article 10.8 de la Llei de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

Article 4

Estàndard de superfície per persona i líndar màxim d'ocupació dels habitatges

4.1 Amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació

que preveu la Llei del dret a l'habitatge, es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes, amb aplicació dels paràmetres següents:

- 1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$
- 2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$
- 3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$
- 2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C).

Aquest estàndard determina el llindar màxim d'ocupació d'un habitatge i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei del dret a l'habitatge. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Als efectes d'aquest Decret, s'entén que hi ha parentiu entre els cònjuges, les persones lligades per relació de consanguinitat i afinitat fins al quart grau o per adopció, i les que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

4.2 Quan en les noves altes d'empadronament es detecti que es pot produir un excés d'ocupació sobre el llindar màxim establert en aquest Decret, les corporacions locals podran demanar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya les dades relatives a la cèdula d'habitabilitat dels habitatges que presumptament estan sobreocupats. L'Agència facilitarà la consulta per mitjans telemàtics, amb la finalitat que l'Administració local pugui iniciar, si escau, expedient sancionador d'acord amb el que estableix la Llei per al dret a l'habitatge.

Article 5

Manteniment de les condicions d'habitabilitat

Els habitatges que obtinguin la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb algun dels nivells que exigeix aquest Decret, hauran de mantenir al llarg del temps les condicions mínimes establertes per a aquest nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Article 6

Principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge

6.1 Els requisits que s'estableixen als quadres de condicions exposats a l'annex 4, per als diferents tipus d'intervenció en edificis existents, poden ser exceptuats motivadament per l'ens que ha d'atorgar la llicència d'obres, atenent els principis següents:

- a) Principi de no-empitjorament, pel qual la reforma que es proposa no pot empitjorar les condicions i requisits d'habitabilitat preexistents, inclòs quan la reforma que es proposa comporta la divisió de l'habitatge existent.
- b) Principi de proporcionalitat, atenent la relació entre l'abast de la intervenció exigida i la millora que aquesta comporta sobre les condicions mínimes d'habitabilitat, sense que el requisit establert pugui suposar un cost no proporcionat a la millora en l'habitabilitat o bé que la faci inviable econòmicament.
- c) Principi de no-intervenció, pel qual la intervenció parcial sobre l'edifici o l'habitatge no ha de comportar la intervenció sobre la totalitat.
- d) Principi d'incompatibilitat, quan el requisit establert és d'impossible compliment perquè una part o la totalitat de l'edifici està protegit.
- e) Principi de millora, pel qual qualsevol criteri de flexibilitat només es pot aplicar parcialment i en la mesura que sigui totalment justificat que no cal aplicar íntegrament el requisit d'habitabilitat exigida.

6.2 Quan s'apliquin els criteris de flexibilitat que eximeixin totalment o parcialment d'algun requisit d'habitabilitat, s'haurà de justificar en un apartat específic del projecte cada un dels requisits d'habitabilitat afectat. L'aplicació dels criteris de flexibilitat no pot suposar una disminució per sota del nivell mínim exigida a

l'annex 2, o del nivell superior que sigui exigible, de conformitat amb les previsions de l'annex 4.

6.3 L'ens local competent per atorgar la llicència d'obres ha de ponderar la justificació dels criteris de flexibilitat emprats en el projecte a l'hora d'atorgar-la o denegar-la, i ha de fer menció expressa en la resolució de l'acceptació dels requisits d'habitabilitat afectats de l'exempció total o parcial, i en el cas que no sigui acceptat algun dels criteris de flexibilitat emprat en el projecte, o en el cas de denegació de la llicència per aquest motiu, caldrà que es justifiquin raonadament els motius pels quals no s'accepta la proposta de cada un dels requisits d'habitabilitat afectats. L'aplicació d'aquestes exempcions s'ha de posar en coneixement de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Article 7

Activitat d'inspecció

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els ens locals i les altres administracions competents poden procedir a la inspecció dels habitatges per comprovar-ne les condicions d'habitabilitat que exigeix aquest Decret.

CAPÍTOL II

La cèdula d'habitabilitat

Article 8

Definició

8.1 La cèdula d'habitabilitat és l'acte administratiu en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions mínimes d'habitabilitat que preveuen la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret i que, per tant, és apte per ser destinat a residència humana, sense perjudici que s'hi desenvolupin altres activitats degudament autoritzades.

8.2 La cèdula s'anomena de primera ocupació quan es refereix a habitatges de nova construcció; de segona ocupació si es refereix a habitatges preexistents i de primera ocupació de rehabilitació quan s'atorga per a aquells habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació.

Article 9

Vigència i obligatorietat de la cèdula d'habitabilitat

9.1 Tots els habitatges han de disposar de cèdula d'habitabilitat, de conformitat amb aquest Decret. Aquesta cèdula té una vigència de 25 anys per als habitatges de nova construcció i de 15 anys per a les cèdules de segones ocupacions i de primera ocupació de rehabilitació.

9.2 Els habitatges de nova construcció, els que hagin tingut modificacions en la superfície o s'hi alterin les condicions d'habitabilitat i els que hagin estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació com a conseqüència d'haver sofert danys derivats de riscos col·lectius amb afectació catastròfica han de disposar de cèdula prèviament a la seva ocupació.

En la resta de supòsits, i per tal que les persones transmissors puguin lliurar la cèdula als adquirents, de conformitat amb el que preveu l'article 26.2 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, cal que els habitatges disposin de cèdula d'habitabilitat en el moment en què es produeixi la seva transmissió entre vius, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i posteriors transmissions.

9.3 En cas d'habitatges promoguts sota qualsevol règim de protecció pública, la qualificació definitiva substitueix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació durant el mateix període de 25 anys. Un cop transcorregut aquest període des de l'expedició de la qualificació definitiva, les segones i posteriors transmissions requeriran l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Article 10

Supòsits d'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula

En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, d'acord amb el que disposa la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa les persones transmissors de l'obligació de lliurar-los la cèdula d'habitabilitat en els supòsits següents:

Primer. Quan l'habitatge usat o preexistent hagi de ser objecte de rehabilitació o d'enderrocament. En el supòsit de rehabilitació, l'exoneració comporta l'obligació de presentar al fedatari públic autoritzant un informe emès per una persona tècnica competent, en què s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat. En aquests supòsits els registradors han de fer constar, en una nota marginal a la inscripció, que l'habitatge transmès resta subjecte a l'execució de les obres de rehabilitació o d'enderrocament. Aquesta nota marginal es cancel·la amb la presentació de la cèdula d'habitabilitat un cop finalitzades les obres de rehabilitació o, en el cas d'enderrocament, amb la certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat amb un informe emès per una persona tècnica competent que confirmi l'enderrocament.

Segon. Quan el destí de l'immoble o entitat objecte de transmissió no sigui el de l'ús com a habitatge, si el transmissor i l'adquirent ho reconeixen de manera expressa.

Tercer. Quan per causes excepcionals i degudament motivades les persones transmissors i adquirents acordin davant d'un fedatari públic el lliurament de la cèdula d'habitabilitat en un moment posterior a la data en què es produeixi l'acte de transmissió de l'habitatge, sempre que presentin al fedatari la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat registrada, amb el certificat d'habitabilitat emès per una persona tècnica competent, que acrediti que l'habitatge reuneix les condicions necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat de segona ocupació.

Article 11

Exigència de la cèdula d'habitabilitat per part de les empreses subministradores

De conformitat amb la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua, gas, telecomunicacions i altres serveis han d'exigir la cèdula d'habitabilitat vigent als usuaris finals perquè aquests puguin contractar els serveis, i n'han d'incorporar una còpia al seu expedient de contractació, tot això sense perjudici del compliment d'altres normes sectorials aplicables.

En el cas d'habitatges amb protecció oficial destinats a primera ocupació, s'ha d'incorporar una còpia de la qualificació definitiva.

Article 12

Contingut de la cèdula

La cèdula i en el cas d'habitatges amb protecció oficial, la qualificació definitiva, han d'especificar com a mínim les dades següents:

- les dades identificadores de l'adreça i ubicació de l'habitatge
- la superfície útil de l'habitatge i de les habitacions
- les estances i els espais que componen l'habitatge
- el llindar màxim d'ocupació
- la identificació i titulació de la persona tècnica que certifica l'habitabilitat.

Article 13

Competència per a l'atorgament de la cèdula

13.1 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya atorga la cèdula d'habitabilitat per mitjà dels serveis que tenen atribuïda la competència en cada demarcació territorial.

També és atorgada pels ens locals interessats quan s'hagi produït una delegació de la competència d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat a favor seu. L'efectivitat

de la delegació requerirà que aquesta sigui acceptada expressament per cada ens local interessat.

L'acord de delegació determinarà l'abast, la durada de la delegació i les facultats de direcció i control de competències que es reserva l'Agència.

13.2 Els ens locals que s'acullin a la delegació han de mantenir la comunicació per via telemàtica amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, per tal que aquesta disposi de la informació actualitzada sobre l'estat de tramitació de les cèdules d'habitabilitat i poder fer el seguiment de les condicions d'habitabilitat del parc d'habitatges de Catalunya. Per facilitar aquesta informació l'Agència de l'Habitatge ha d'elaborar un model de comunicació amb el contingut de les dades que l'ens local haurà de completar.

13.3 Els ens locals que s'acullin a la delegació han de mantenir l'arxiu corresponent amb el contingut íntegre dels expedients d'atorgament, denegació i revocació de les cèdules d'habitabilitat. Sens perjudici d'això, mensualment han de remetre a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, preferentment en suport informàtic, una còpia dels expedients finalitzats.

Article 14

Tramitació de la cèdula de primera ocupació per als habitatges de nova construcció i per als habitatges nous procedents d'una intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents

14.1 La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació que s'atorga amb els paràmetres de l'annex 1 i la que correspon als habitatges procedents d'una intervenció de l'annex 4 s'ha de sol·licitar amb posterioritat a la comunicació prèvia a l'ajuntament de la primera utilització i ocupació de l'edifici, llevat d'aquells supòsits exempts, perquè es tracta de processos de rehabilitació o d'intervenció de l'annex 4 que no comporten modificacions de les condicions d'habitabilitat de què disposa l'habitatge.

14.2 La sol·licitud s'ha de formular per via telemàtica o, si no pot ser, mitjançant l'imprès normalitzat i s'hi ha d'adjuntar el certificat final d'obra i d'habitabilitat amb els seus annexos, signat pel personal tècnic competent i amb el visat, només quan sigui preceptiu, del col·legi professional respectiu. També s'ha d'aportar còpia de la comunicació prèvia de primera ocupació als efectes d'acreditar la data de presentació davant l'ajuntament.

14.3 En els casos en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la cèdula de primera ocupació la tramiten i atorguen els ajuntaments que hagin acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

14.4 En el cas que no s'aporti el certificat final d'obra i d'habitabilitat, els serveis de l'Agència de l'Habitatge o de l'ens local corresponent poden certificar, excepcionalment, l'habitabilitat, sempre que concorrin circumstàncies justificades que ho aconsellin, i ho hauran de posar en coneixement dels agents intervinents.

Article 15

Tramitació de la cèdula per a segona i posteriors ocupacions

15.1 La cèdula d'habitabilitat per a segona i posteriors ocupacions se sol·licita per via telemàtica o, si no pot ser, mitjançant l'imprès normalitzat.

15.2 En el cas en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la cèdula per a segona i posteriors ocupacions la tramiten i atorguen els ajuntaments que hagin acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

15.3 Per sol·licitar la cèdula s'ha de presentar un certificat d'habitabilitat, subscrit per un tècnic o tècnica competent, en el qual cal expressar que l'habitatge té les condicions d'habitabilitat exigides per aquest Decret.

15.4 En el cas d'habitatges construïts posteriorment al 1984 que no hagin obtingut anteriorment la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, han de sol·licitar la cèdula i aportar un certificat d'idoneïtat acreditatiu de les condicions d'habitabilitat vigents en la data de finalització de la construcció i de les condicions de solidesa i seguretat actuals.

Article 16

Termini de resolució

16.1 El termini per notificar l'atorgament o la denegació de la cèdula d'habitabilitat és de 30 dies hàbils des de la data de recepció en el Registre de la sol·licitud amb la documentació completa.

16.2 Si en el termini fixat a l'apartat anterior no s'ha notificat resolució expressa, les persones interessades poden entendre estimada la sol·licitud d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat per silenci administratiu positiu, circumstància que es pot acreditar de conformitat amb el que preveu l'article 43.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 17

Denegació de la cèdula d'habitabilitat

17.1 L'incompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat dóna lloc a la denegació de la cèdula d'habitabilitat. També és motiu de denegació l'incompliment de les normes tècniques o les exigències bàsiques de compliment obligatori per als habitatges de nova construcció o per als sotmesos a una intervenció de rehabilitació o de gran rehabilitació.

17.2 La no-adequació als requeriments urbanístics no és causa de denegació de la cèdula d'habitabilitat. Només en el cas que l'Administració atorgant tingui coneixement d'aquesta circumstància, es farà constar la no-adequació en el document d'atorgament de la cèdula sens perjudici d'iniciar el procediment que habiliti la legislació urbanística a l'efecte de restaurar, si s'escau, la legalitat infringida.

17.3 La denegació ha de ser motivada, amb les raons de fet i la fonamentació jurídica.

Article 18

Revocació de la cèdula d'habitabilitat

18.1 La pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, mitjançant el procediment corresponent amb audiència de la persona interessada, de conformitat amb el que estableix la normativa de procediment administratiu comú.

18.2 La cèdula pot ser revocada per l'òrgan que la va concedir o, en els casos en què s'hagi produït la delegació, per l'ens local que hagi assumit la competència.

En aquest darrer cas, l'ens local ha de posar en coneixement de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'expedient de revocació, de conformitat amb el que disposa l'article 13 d'aquest Decret.

18.3 La revocació de la cèdula es pot dur a terme sens perjudici de les mesures dirigides a la conservació i a la rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador que siguin aplicables.

Article 19

Registre de cèdules d'habitabilitat

19.1 L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de disposar d'un registre amb la base de dades relativa a les cèdules d'habitabilitat atorgades a Catalunya. De conformitat amb les dades d'aquest registre, es poden emetre certificats en què consti si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat i, en cas afirmatiu, el seu contingut. L'accés a les dades del registre i l'emissió de les certificacions s'han de dur a terme d'acord amb el procediment que estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

19.2 Els ens locals que s'acullin a la delegació prevista a la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, també poden emetre certificacions sobre les cèdules d'habitabilitat corresponents als habitatges del seu terme municipal, de conformitat amb el que preveu l'apartat anterior.

Article 20

Informes del Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge

De conformitat amb les funcions d'assessorament que la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu per al Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació, aquest òrgan consultiu ha d'emetre un informe a petició dels òrgans competents per a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat en relació amb les discrepàncies que puguin aparèixer, quant a la interpretació i el compliment de les previsions tècniques d'habitabilitat. Els informes, amb els acords adoptats, s'han de fer públics per mitjans electrònics a través de la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Règim d'habitabilitat dels habitatges anteriors a la vigència d'aquest Decret

1. Les cèdules d'habitabilitat vàlidament obtingudes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret mantenen la seva eficàcia durant el termini previst a la normativa vigent en el moment en què van ser concedides. Per a les renovacions successives de la cèdula, s'han d'aplicar les disposicions que preveu aquest Decret.

Les cèdules d'habitabilitat vigents a l'entrada en vigor d'aquest Decret no produeixen efectes respecte al nombre màxim d'ocupants que s'indica a la cèdula atorgada.

El líndar màxim d'ocupació dels habitatges es determina, en tot cas, amb els paràmetres que es regulen a l'article 4.

2. Els habitatges construïts o que hagin obtingut cèdula abans de l'11 d'agost de 1984, poden obtenir-la o renovar-la si s'acredita que les entitats per a les quals es demana compleixen les condicions d'habitabilitat de l'annex 2 d'aquest Decret.

3. Els habitatges construïts o que hagin obtingut la cèdula a partir de l'11 d'agost de 1984, fins a la data d'entrada en vigor d'aquest Decret, poden obtenir-la o renovar-la de conformitat amb el procediment establert a l'article 15, si es compleixen els requisits següents:

Que es reuneixin i s'acreditin els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'obtenció de la llicència d'obres o, si s'escau, en la data de finalització de les obres de construcció, amb qualsevol mitjà probatori admès en dret per a la primera concessió de la cèdula.

Que es reuneixin i s'acreditin els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'expedició de la primera cèdula d'habitabilitat, en el cas que es tracti de renovació.

En aquest cas, també es pot atorgar o renovar la cèdula d'habitabilitat si es compleixen els nivells exigits per als habitatges de nova construcció, a l'annex 1 d'aquest Decret.

Segona

Cèdules sol·licitades amb anterioritat a la vigència d'aquest Decret

Les sol·licituds de cèdula d'habitabilitat presentades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret es resoldran de conformitat amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, llevat que el sol·licitant manifesti expressament la voluntat que s'apliqui el règim jurídic establert en aquest Decret.

Tercera

Condicions d'habitabilitat aplicables a construccions de noves edificacions iniciades amb anterioritat a la vigència del present Decret

1. En el cas d'habitatges construïts en una data anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret, seran aplicables les condicions d'habitabilitat regulades pel decret d'habitabilitat vigent en la data de finalització de la construcció dels habitatges, llevat que el promotor manifesti expressament la voluntat que s'apliquin les condi-

cions d'habitabilitat que regula aquest Decret. En aquests supòsits, el procediment d'atorgament i el règim jurídic de la cèdula d'habitabilitat, que inclou el termini de vigència, seran els d'aquest Decret.

2. En el cas de projectes visats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, i sempre que es demani llicència d'obres per iniciar la construcció abans d'un any des de la data del visat, les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles als habitatges són les que estableix el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Quarta

Adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions d'aquest Decret

Tots els instruments de planejament urbanístic i ordenances que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret s'han d'adequar als requeriments mínims d'habitabilitat que s'hi estableixen.

Cinquena

Adequació del model de la cèdula d'habitabilitat

Fins a l'entrada en vigor del nou model de cèdula d'habitabilitat que ha d'aprovar el departament competent en matèria d'habitatge, la cèdula s'atorgarà segons el model que regula l'annex 3 del Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

1. Es deroga el Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de la seva aplicació en els supòsits que preveuen les disposicions transitòries d'aquest Decret.

2. Es deroga l'article 6 del Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació, relatiu al certificat de compliment del programa de control de qualitat.

3. Es deroguen les ordres de 25 de gener de 1989, de desplegament del Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació; l'Ordre de 13 de setembre de 1989, per la qual es desplega el Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre control de qualitat de l'edificació, i l'Ordre de 16 d'abril de 1992, per la qual es desplega el Decret 375/1988, d'1 de desembre, sobre el control de qualitat de l'edificació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Es faculta el departament competent en matèria d'habitatge per:

a) Adaptar el procediment d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat a les disposicions que permetin simplificar i agilitar la tramitació de les sol·licituds, amb mitjans electrònics o similars.

b) Aprovar l'adaptació i actualització dels requisits tècnics no substancials continguts en els annexos 1, 2, 3 i 4 a la normativa tècnica vigent en cada moment. A aquests efectes, es consideren substancials la superfície útil de l'habitatge i de les habitacions i el nombre d'habitacions, estances i espais.

c) Aprovar el model de la cèdula d'habitabilitat.

Segona

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 30 d'octubre de 2012

ARTUR MAS I GAVARRÓ
President de la Generalitat de Catalunya

LLUÍS RECODER I MIRALLES
Conseller de Territori i Sostenibilitat

ANNEX 1

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció

Apartat 1

Definicions

A l'efecte del que preveu aquest annex, s'entén com a:

Habitatge practicable: l'habitatge que, sense ajustar-se a tots els requeriments de l'habitatge accessible, permet, a les persones amb mobilitat reduïda, l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides a l'apartat 3.4.

Habitatge flexible: l'habitatge concebut de manera que faciliti la seva adaptabilitat a les necessitats canviants dels ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.

Espais intermedis amb l'exterior: els que, situats fora de l'envolupant tèrmic de la superfície habitable interior i que no disposin de calefacció ni refrigeració, puguin oferir una resposta versàtil i eficaç davant dels condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren espais intermedis amb l'exterior les galeries, les tribunes, els porxos i les terrasses cobertes.

Dotació higiènica obligatòria: és el conjunt d'aparells higiènics que correspon a un habitatge, segons el nombre d'habitacions.

Longitud de façana: la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge.

Perímetre de façana de l'habitatge: el que resulta de la suma de les longituds de cada una de les façanes que donin a un espai obert, pati d'illa o de parcel·la que definides pel planejament vigent en cada cas siguin aptes per complir les condicions exigides de ventilació i il·luminació. Per considerar porcions de façanes diferents, les longituds d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60° i 120°, sense tenir en compte els cossos sortints, i en cas d'una façana a pati de parcel·la, la longitud de façana és el màxim polígon còncau que es pot inscriure en planta.

Superfície útil interior: és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, encara que hi hagi mitjans de circulació mecànica, aquests s'hauran de comunicar sempre per una escala interior i la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

Llums directes: en els espais d'ús comú (excepte cuines) i les habitacions, qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dins d'un angle de 90° la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 m. S'exclouen d'aquesta exigència els edificis que s'implanten en nuclis urbans antics amb carrers d'amplada inferior als 3 m. En aquest cas s'ha de justificar la llum directa resultant.

Apartat 2

Requisits d'habitabilitat exigibles als edificis d'habitatges

2.1 Accessibilitat.

Tots els edificis plurifamiliars d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici existent i d'obres de gran rehabilitació que afectin el conjunt de l'edifici han de disposar d'un itinerari accessible per accedir a cada un dels habitatges. Excepcionalment, en els casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, s'haurà de garantir l'itinerari practicable o preveure espais suficients per poder instal·lar en el futur els productes de suport necessaris per disposar d'aquests itineraris.

2.2 Accés i espais comuns de circulació.

2.2.1 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai d'ús públic, un espai comú o un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa forma.

2.2.2 Els espais comuns situats davant de la porta de l'ascensor han de permetre la inscripció d'un cercle d'1,50 m de diàmetre. Excepcionalment, i tan sols en el cas que no hi hagi cap habitatge accessible, en edificis fins a PB+2 s'admetrà que aquest espai permeti la inscripció d'un cercle de 1,20 m.

2.3 Escales.

El nombre, les dimensions, la ventilació i les característiques de les escales han de respectar les exigències bàsiques de la regulació específica de seguretat en cas d'incendi i de seguretat d'utilització i accessibilitat dels edificis d'habitatges que determina la normativa vigent.

2.4.1 Ascensor.

a) Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats als apartats següents. A aquests efectes, per determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.

b) Excepcionalment, en els edificis que tinguin un nombre de fins a 4 habitatges sense comptar els ubicats en planta baixa i que tinguin un desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge igual o inferior a 8 m (PB+2), s'admetrà substituir l'ascensor per una provisió d'espai, que en permeti la instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m × 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m × 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de preveure la connexió amb les zones comunes i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent.

c) Així mateix s'admet que en els edificis que tinguin un màxim de dos habitatges en plantes diferents de la d'accés a l'immoble, la provisió d'espai pugui ser instal·lar una plataforma elevadora en lloc d'un ascensor. En aquest cas cal preveure un buit de dimensions mínimes 1,50 m × 1,50 m, per ubicar-hi una plataforma elevadora vertical o una escala d'amplada mínima 1,20 m en tot el recorregut per admetre una plataforma elevadora inclinada. El disseny dels espais i elements de la zona comuna i la distribució de portes han de preveure la continuïtat de la guia de la plataforma.

En els casos de reserva d'espai per a l'ascensor o per a la plataforma elevadora previstos als apartats b) i c), el promotor haurà de fer-ho constar en el títol constitutiu del règim de comunitat de manera que en el cas que es decideixi posteriorment la instal·lació de l'element no sigui necessari modificar-lo.

d) En solars en sòl urbà consolidat amb longitud de façana inferior a 6,5 m i fins a un màxim de PB+2, es podran aplicar les solucions descrites al punt C encara que tinguin més de dos habitatges.

2.4.2 Segon ascensor.

Els edificis d'habitatges de nova construcció han de disposar com a mínim de dos ascensors quan es compleixi qualsevol dels supòsits següents:

Fins a PB+3 amb més de 32 habitatges per sobre PB.

PB+4 amb més de 28 habitatges per sobre PB.

PB+5 amb més de 26 habitatges per sobre PB.

- PB+6 amb més de 24 habitatges per sobre PB.
- PB+7 amb més de 21 habitatges per sobre PB.
- PB+8 amb més de 16 habitatges per sobre PB.
- PB+9 o superior amb independència nombre habitatges.

2.5.1 Patís de ventilació.

Els patís en planta permetran la inscripció d'un cercle de 3 m de diàmetre quan ventilin habitacions, i de 2,5 m de diàmetre quan ventilin cuines, banys o escales, i les superfícies mínimes seran, respectivament, de 9 m² i 6 m², les quals hauran d'augmentar-se, respectivament, en 1,80 m² i 0,90 m² per cada planta que s'afegeixi a les 3 plantes d'altura de pati. S'admetrà la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre per ventilar i il·luminar caixes d'escales i cambres higièniques fins un màxim de 3 plantes d'altura, diàmetre que s'augmentarà en 0,10 m per cada planta que s'afegeixi.

Els patís superiors a dues plantes d'altura hauran de disposar d'una presa d'aire des de l'exterior, situada entre la seva part inferior i el primer forjat immediatament superior, d'una superfície mínima d'1/100 part de la superfície del pati.

Les condicions anteriors tindran el caràcter de mínims, sens perjudici que ordenances, normes urbanístiques o normes de seguretat en cas d'incendi n'estableixin de més exigents amb caràcter obligatori.

Els patís, si són coberts per una claraboia, han de tenir una sortida d'aire en el coronament amb una superfície no inferior a 2/3 de la seva superfície en planta.

2.5.2 Els patís de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no es podran utilitzar per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses, llevat que aquesta es faci a través de conductes fins a la coberta o el final de la coberta estigui pel damunt de la part més alta de l'edifici, les superfícies dels quals no computaran als efectes de superfície mínima de pati encara que no s'instal·lin els conductes. Els conductes s'hauran de protegir per evitar que es produeixi cap mena de fuga o de mala olor que pugui afectar el pati de ventilació.

2.6 Dotacions comunitàries.

Els edificis plurifamiliars, a partir de 8 habitatges, han de disposar d'un espai, per edifici o escala, per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes, d'1,20 m × 0,80 m com a mínim i una alçada no inferior a 2,20 m. A partir de 12 habitatges per edifici o escala s'incrementarà a raó de 0,05 m² per cada nou habitatge, i també es podrà disposar de l'espai com a cambra si té una amplada superior a 1,20 m. Aquests espais han tenir desguàs, punt de llum i presa d'aigua.

Aquest espai de dotació comunitària mínima es podrà augmentar d'acord amb el que estableixen les ordenances municipals per donar servei a altres usos.

En defecte de regulació municipal específica, l'espai previst per altres normatives aplicables per a magatzem de contenidors s'entendrà substituït per les superfícies previstes en aquest apartat per a usos comunitaris.

2.7 Infraestructura comuna de telecomunicacions.

Els edificis d'habitatges han de disposar d'una infraestructura comuna de telecomunicacions, de conformitat amb la normativa vigent en aquesta matèria.

Apartat 3

Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges

3.1 Habitabilitat i ocupació.

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m². Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

3.2 Sostenibilitat i estalvi energètic.

Els habitatges han de ser concebuts atenent l'aprofitament de les condicions naturals del clima. En particular, disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als

requeriments climàtics; en aquest sentit hauran de complir la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica.

3.3 Compartimentació.

3.3.1 La compartimentació de l'habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els espais destinats a les habitacions es puguin independitzar i que els destinats a cambres higièniques siguin recintes independents.

3.3.2 La compartimentació de l'habitatge podrà ser concebuda amb criteris de flexibilitat, sempre que es mantinguin inalterables, de conformitat amb el projecte tècnic original: la dotació obligatòria de caràcter fix consistent en l'equip de cuina i les cambres higièniques, els elements que tinguin una funció estructural o siguin elements comuns a l'edifici i els que conformin el tancament amb l'exterior.

3.3.3 Cap espai de l'habitatge no pot servir d'accés obligatori a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

3.3.4 Les cambres higièniques no poden servir de pas obligatori a la resta de peces que integrin l'habitatge. S'admet que el rentamans estigui instal·lat en un espai de circulació sense considerar aquest com a cambra higiènica.

3.4 Accessibilitat.

3.4.1 Els habitatges han de ser, com a mínim, practicables i han de complir les condicions següents:

3.4.1.a) Si l'habitatge es desenvolupa en un nivell ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú i una habitació.

3.4.1.b) Si l'habitatge es desenvolupa en diferents nivells ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina i un espai d'ús comú o una habitació.

3.4.1.c) La porta d'accés a l'habitatge i les dels espais practicables han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

3.4.1.d) Els espais interiors destinats a la circulació que connectin l'accés a l'habitatge i els espais practicables han de tenir una amplada mínima d'un metre (1 m) i permetre la inscripció d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) davant les portes d'accés als espais practicables, s'admet que el cercle d'1,20 m s'inscriu amb les portes obertes, i 0,90 m per a la resta d'espais destinats a la circulació que donin accés als espais no practicables de l'habitatge.

3.4.1.e) En els espais practicables s'ha de poder inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes i dels equipaments fixos de fins a 0,70 m d'alçada (sanitaris i mobiliari). Els recorreguts interiors d'aquests espais han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m.

3.4.1.f) Quan la cambra higiènica practicable disposi d'una dutxa enrasada amb el terra, la seva superfície computarà a l'efecte de permetre el cercle de maniobra d'1,20 m.

3.4.2 Les portes d'accés als espais interns de l'habitatge que no siguin practicables han de tenir una amplada lliure mínima de pas de 0,70 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

3.4.3 L'amplada lliure mínima de les escales interiors d'un mateix habitatge serà de 0,90 m. Disposaran de baranes no escalables de 0,90 m d'alçada mínima.

3.5 Alçada mínima habitable.

L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m.

En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m.

Al menjador, sala d'estar i habitacions s'admetrà, excepcionalment, 2,30 m d'alçada per al pas tècnic d'instal·lacions i per a elements estructurals que no afectin més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m, calculat sobre la seva superfície habitable.

3.6 Façana mínima.

3.6.1 Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a

l'espai lliure exterior de l'edifici, definit així en el planejament corresponent, sigui aquest públic o privat. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i il·luminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge (EM), que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

3.6.2 El perímetre mínim de façana exigible als habitatges (L) es determina en funció de la seva superfície útil (S), i no podrà ser inferior a la relació S/9 mesurada en metres lineals.

3.6.3 En l'habitatge desenvolupat en diferents plantes es comptabilitzaran les longituds de façana de cada nivell en què el forjat limiti amb la façana.

En el supòsit d'una planta amb altell sense obertures directes a l'exterior i separat de la façana a través d'un doble espai, per al còmput del perímetre de façana de l'habitatge no es comptabilitzará la superfície útil de la planta altell si el requisit de disposar de les peces obligatòries es compleix a la planta inferior.

3.7.1 Espais d'ús comú (EMC) estar + menjador + cuina.

La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), ha de ser suficientment àmplia, com a espai únic o compartimentat, per donar servei al llindar màxim de persones que poden residir a l'habitatge i permetre la mobilitat adient d'acord amb els criteris d'accessibilitat exposats en aquest Decret. La seva superfície mínima, en el cas que no estigui regulada per la normativa municipal, en cap cas serà inferior a 20 m².

3.7.2 Dimensions dels espais d'ús comú.

L'espai que contingui la sala d'estar (E) i/o el menjador (M) ha de permetre la inscripció entre paraments d'un cercle de diàmetre de dos metres i vuitanta centímetres (2,80 m). En aquest espai, el contacte amb la façana serà d'una amplada mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m), sense que s'admetin estrangulacions en planta inferiors a un metre i seixanta centímetres (1,60 m), llevat de pilars, sense comptabilitzar com a superfície útil d'espais d'ús comú aquelles zones d'amplada inferior com poden ser rebedors, passadissos o similars que es trobin annexes malgrat no tinguin porta.

3.7.3 Dimensions de la cuina.

A la cuina, l'espai lliure entre el taulell de treball i la resta d'equipament o paraments ha de tenir una amplada mínima d'un metre (1,00 m), sense perjudici del que estableix l'apartat 3.4.1.e). Aquestes condicions s'han de garantir tant si és peça independent com integrada amb EM.

En el cas que l'espai de la cuina s'integri a la zona del menjador (M) o de la sala d'estar menjador (EM), la superfície vertical oberta que relacioni aquests espais no ha de ser inferior a tres metres i mig quadrats (3,50 m²).

3.8 Habitacions.

L'habitació mínima serà de 6 m² i no s'admetran superfícies inferiors.

Llevat que la normativa municipal disposi altres exigències superiors, en habitatges de tres habitacions o més, almenys en una de les habitacions s'hi haurà de poder inscriure un quadrat de 2,60 m de costat. En la resta d'habitacions, i en els habitatges de fins a 2 habitacions, s'hi ha de poder inscriure un quadrat de 2,00 m de costat.

En aquestes habitacions, els quadrats de 2,60 m i de 2,00 m no podran ser envaïts pel batent de les portes ni per l'espai destinat a emmagatzematge, i només s'admetran reduccions puntuals de 0,30 m per pilars sempre que no alterin la disposició normal dels llits; totes aquestes circumstàncies s'han d'acreditar gràficament en el projecte.

3.9 Ventilació i il·luminació natural.

3.9.1 Els espais d'ús comú i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície útil comptabilitzada entre 0 i 2,5 m d'alçada respecte del paviment.

3.9.2 A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.

3.10 Espais per a l'emmagatzematge.

3.10.1 Cada habitació ha de preveure un espai individual d'emmagatzematge que estarà dibuixat en el plànol per fer-ne la comprovació. L'espai que ocupi computarà als efectes de superfície mínima en el cas de situar-se a l'interior de l'habitació. L'espai tindrà una fondària mínima de 0,60 m i 2,20 m d'alçada i una llargària d'1 m en el cas d'una habitació de més de 6 m² i 1,5 m si l'habitació és de més de 8 m².

3.10.2 En cas d'armaris encastats computarà com a superfície útil l'espai de portes i marcs dins dels 0,6 m de fons. S'admetran els espais fraccionats sempre que tinguin una amplada mínima de 0,30 m. S'admetran alçades inferiors a les es-tablertes, amb un mínim d'1,50 m, sempre que s'augmenti l'amplada fins a obtenir el volum equivalent establert.

3.11 Cambres higièniques.

3.11.1 Tots els habitatges han de disposar, com a mínim, d'una dotació d'aparells destinats a la higiene, d'acord amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	0, 1, 2 o 3	4 o més
Vàter	1	2
Rentamans	1	2
Plat de dutxa/banyera	1	1

3.11.2 Els aparells destinats a la higiene se situaran a les cambres higièniques i la seva agrupació és lliure, llevat del rentamans, que es podrà situar a fora.

3.12 Espai per rentar la roba.

Si la rentadora de roba s'integra en una cambra higiènica, tindrà la consideració de dotació fixa als efectes del compliment de les condicions d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

3.13 Estenedor.

3.13.1 En tots els habitatges s'ha de preveure una solució per a l'eixugada natural de la roba, llevat d'impossibilitat derivada de normativa o d'ordenances municipals que caldrà acreditar. En aquests casos caldrà preveure l'eixugada mecànica.

3.13.2 Aquest espai destinat a l'eixugada natural de la roba disposarà d'un sistema permanent de ventilació, estarà protegit de vistes des de l'espai públic i no haurà d'interferir en les llums directes de cap obertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides als espais d'ús comú o habitacions.

3.13.3 A més dels patis de ventilació regulats a l'apartat 2.5.1, es pot disposar de patis destinats a estendre la roba sempre que les seves dimensions permetin inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre. Podran ventilar i il·luminar caixes d'escales i cambres higièniques.

3.13.4 Els estenedors també podran ser col·lectius, coberts o descoberts, protegits en tot cas de vistes des de l'espai públic.

3.13.5 Quan l'espai comú d'eixugada de la roba doni servei a algun habitatge accessible caldrà garantir-hi l'accessibilitat. Si l'espai comú d'eixugada està a la coberta de l'edifici, no serà necessari fer pujar l'ascensor o plataforma elevadora fins a aquesta, si es preveu un altre sistema a l'interior de l'habitatge o a les zones comunes de l'edifici (eixugada mecànica, sala d'eixugada, etc.).

3.14 Espais intermedis amb l'exterior.

Si els espais intermedis amb l'exterior són tancats, han de disposar d'una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior.

3.15 Dotació/equip.

Tots els habitatges han de disposar de:

a) Serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent, i que l'edifici les tingui connectades a les xarxes de servei públiques, llevat dels comptadors individuals necessaris per a l'usuari final.

b) Un equip higiènic que estigui format, com a mínim, per un rentamans, un vàter i una dutxa.

c) Un equip de cuina que estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell

de cocció, i que disposi d'un sistema específic d'extracció mecànica sobre l'aparell de cocció connectat que permeti l'extracció de bafs i fums fins a la coberta.

d) La instal·lació completa per a un equip de rentada de roba.

e) Un porter electrònic o sistema similar que faciliti l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.

f) Un sistema d'accés als serveis de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar, com a mínim, dels serveis especificats a la normativa que regula les infraestructures comunes de telecomunicacions.

3.16 Elements de protecció de l'habitatge.

Els desnivells superiors a 0,55 m han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops.

Apartat 4

Tots els habitatges de nova construcció també han de complir els requisits que es determinen a l'annex 2 i que no estan regulats específicament en aquest annex 1.

ANNEX 2

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984

Apartat 1

Composició

Tots els habitatges usats o preexistents han d'estar compostos, com a mínim, per una sala, una cambra higiènica i un equip de cuina.

Apartat 2

Accés

2.1 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, un espai comú o un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa forma.

2.2 L'accés a l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb l'exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligatori a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge o comunitari.

2.3 Els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan s'hi transiti puguin quedar il·luminats.

Apartat 3

Construcció

La construcció que conforma o afecta l'habitatge ha de:

a) Ser sòlida.

b) Evitar que traspuï humitat.

c) Ser estanca a les aigües pluvials.

d) Evitar la inundació de l'habitatge.

e) Tenir el terra trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés. El terra ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill per a les persones. On hi hagi un desnivell superior a 0,60 m s'haurà de disposar d'elements protectors o baranes resistents als cops.

Apartat 4

Superfície útil interior

4.1 La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decret és de 20 m².

La superfície útil interior és la compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció

horitzontal superior a 0,01 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m i les superfícies de terrasses i altres elements exteriors.

4.2 Excepcionalment, s'admeten habitatges amb una superfície útil mínima d'entre 15 m² i 20 m² que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984 i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Apartat 5

Peces

5.1 La sala és un espai d'ús comú que haurà de disposar d'una superfície útil no inferior a 10 m², sense cap estrangulament en planta inferior a 1,40 m, excepte en el pas entre sala d'estar-cuina, admetrà la inscripció d'un quadrat que faci 2,40 × 2,40 m i no contindrà cap aparell higiènic.

La sala haurà de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tingui com a mínim una superfície de 0,80 m², i no podrà fer-se, en cap cas, a través de la sala, la ventilació obligatòria de cap altra peça. Si l'obertura és al pati de parcel·la, aquest no tindrà una superfície en planta inferior a 4 m² i permetrà la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre.

Si la sala d'estar menjador integra l'espai de l'equip de cuina (EMC), la superfície útil mínima serà de 14 m². La superfície vertical oberta que relacioni aquests dos espais no serà inferior a 1,40 m².

5.2 Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 5 m² i admetran la inscripció d'un quadrat que faci en planta 1,80 × 1,80 m. S'hauran de poder independitzar i no podran contenir cap vàter, safareig o abocador, ni l'equip obligatori de cuina o de rentada de roba.

Les habitacions hauran de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tinguin, com a mínim, una superfície de 0,40 m².

5.3 La galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obrin a l'exterior.

5.4 Una obertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

Apartat 6

Equip

L'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge perquè sigui habitable ha de complir els requisits següents:

6.1 Tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta que:

- Estigui en bon estat.
- Com a mínim, serveixi a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.
- Si el subministrament és per captació pròpia, que disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- Permeti un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

6.2 Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

- Estigui en bon estat.
- Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
- Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
- Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, que connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, que les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

6.3 Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions

econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació interior de manera que:

- a) Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
- b) Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
- c) Tingui dos endolls a la sala i a la cuina, i un a les habitacions. En cas que la sala contingui l'equip de cuina, ha de disposar com a mínim de quatre endolls.
- d) No impliqui un risc per a les persones ni pertorbacions en el funcionament normal d'altres instal·lacions.
- e) Disposi, com a mínim, d'un interruptor de control de potencia (ICP).

6.4 Disposar d'un equip higiènic, entès com els aparells higiènics que, amb la dotació d'aigua corrent corresponent i el desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà, de manera que:

- a) Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera en bon estat.
- b) El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica independitzable.
- c) La dutxa o banyera ha de tenir impermeabilitzat el seu terra i els seus paraments fins a una alçada de 2,10 m.
- d) La cambra higiènica tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

6.5 Tenir instal·lat un equip de cuina de manera que:

- a) Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.
- b) Estigui en una mateixa peça.
- c) La peça on estigui inclòs no contingui cap aparell de l'equip higiènic.
- d) La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

6.6 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentada de roba de manera que en l'espai previst hi hagi, com a mínim, una presa d'aigua freda, un desguàs i una presa de corrent.

ANNEX 3

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges dotacionals públics

Requisits mínims

D'acord amb la definició establerta a la Llei del dret a l'habitatge i sobre la base dels col·lectius als quals estan destinats, els habitatges dotacionals han de tenir com a mínim una sala d'estar, una cambra higiènica i un equip de cuina.

Aquests habitatges han de complir els requisits de l'annex 1 d'aquest Decret d'habitabilitat, amb les excepcions que s'indiquen en els apartats següents del dit annex:

3.1 Habitabilitat i ocupació. Podran tenir una superfície útil interior no inferior a 30 m². Quan la estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 6 m², sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

3.2 Espai per rentar roba. S'admet que l'espai per rentar roba estigui ubicat en una zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible i amb les mateixes excepcions establertes a l'annex 1.

Queda exclòs del compliment obligatori, als efectes d'habitabilitat, l'apartat 2.6 de l'annex I, que regula les dotacions comunitàries.

ANNEX 4

Condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent

Apartat 1

Definicions de les tipologies d'intervencions en edificis existents

D'acord amb l'article 3.g) i h) de la Llei del dret a l'habitatge, les obres en edificis d'habitatges existents es classifiquen en rehabilitació i gran rehabilitació.

A l'efecte d'obtenir la cèdula d'habitabilitat, la rehabilitació definida a l'apartat 3.g) de l'esmentat text legal comprèn, també, el conjunt d'obres que consisteixen en la remodelació d'un edifici amb habitatges que tingui per objecte modificar la superfície destinada a habitatge o modificar el nombre d'habitatges, i també la remodelació d'un edifici sense habitatges que tingui per finalitat crear-ne.

Apartat 2

Requisits mínims en les intervencions d'edificis existents

Grup A

Intervencions: edificació amb enderroc de l'edifici amb manteniment de façanes.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup B

Intervencions: canvi d'ús total d'un edifici (sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup C

Intervencions: canvi d'ús d'un edifici ($\leq 50\%$ de la superfície construïda sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup D

Intervencions: canvi d'ús d'un edifici ($> 50\%$ de la superfície construïda sobre o sota rasant).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Grup E

Intervencions: augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistent ($\leq 50\%$ de la totalitat dels habitatges).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Un dels habitatges hauria de tenir la consideració d'usat i donar compliment a l'annex 2 excepte pel que fa a la superfície útil, que ha de tenir una superfície útil mínima de 36 m².

Grup F

Intervencions: augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistent ($> 50\%$ de la totalitat dels habitatges).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2.1: exempt.

Apartat 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies.

Apartat 3.5: mínim de 2,40 m en comptes de 2,50 m, la resta igual.

Un dels habitatges hauria de tenir la consideració d'usat i donar compliment a l'annex 2 excepte pel que fa a la superfície útil, que ha de tenir una superfície útil mínima de 36 m².

Grup G

Intervencions: augment del nombre de plantes d'un edifici i habitatges (remunta d'un edifici).

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2: íntegrament exempt, llevat dels apartats 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > 2 plantes.

L'alçada lliure entre forjats ha de ser igual que en la resta dels habitatges de l'edifici existent, sempre que es mantingui l'alçada mínima habitable de 2,50 m.

Grup H

Intervencions: augment de superfície útil d'un habitatge existent sense afectació d'estructura.

Annex aplicable i excepcions: annex 2 amb les excepcions següents:

Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m² (habitació de l'annex 1).

Si s'obté una habitació o una cambra higiènica (noves) haurà de complir de l'annex 1 els apartats 3.8, 3.11.

Grup I

Intervencions: augment de superfície útil d'un habitatge existent amb afectació d'estructura.

1. Augment de plantes.

2. Augment de superfície en planta.

Annex aplicable i excepcions: annex 1 amb les excepcions següents:

Apartat 2: íntegrament exempt, llevat dels apartats 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > 2 plantes.

CAS I.2 Augment de superfície en planta:

L'alçada mínima habitable es pot reduir a l'existent a l'habitatge, però les peces principals no podran tenir una alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre inferior a 2,20 m.

Grup J

Intervencions: redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície.

Annex aplicable i excepcions: annex 2 amb les excepcions següents:

Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m² (habitació de l'annex 1).

Si s'obté una habitació o una cambra higiènica (noves) haurà de complir de l'annex 1 els apartats 3.8, 3.11.

Apartat 3

Les condicions mínimes d'habitabilitat que s'estableixen per a cada grup a l'apartat 2 anterior, inclòs el seu règim d'excepcions, són d'aplicació directa a qualsevol intervenció del seu grup. No obstant això, poden ser rebaixades, aplicant el procediment i els requisits que s'estableixen a l'article 6 d'aquest Decret, d'acord amb els principis de flexibilitat previstos, sense sobrepassar el llindar mínim d'habitabilitat que s'estableix a l'annex 2, excepte aquelles en què l'apartat anterior fixi un nivell superior.

(12.298.038)