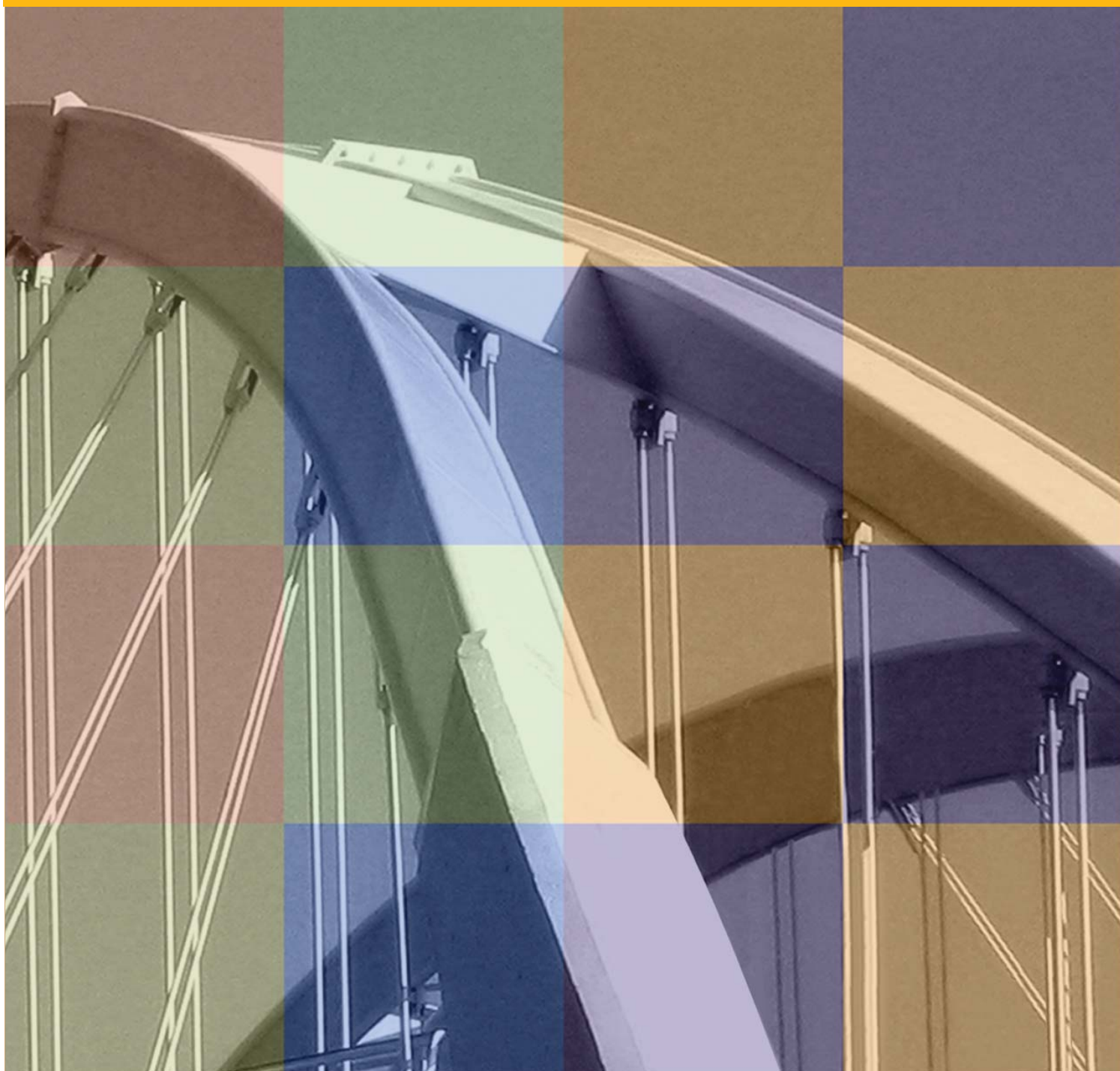


Dictamen 13.2012

sobre el Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.



Consell de Treball
econòmic i Social
Catalunya



Dictamen 13.2012

sobre el Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Índex

| | |
|--|---|
| DICTAMEN 13/2012 sobre el Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat..... | 2 |
|--|---|

DICTAMEN 13/2012 sobre el Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 26 de juliol de 2012, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 11 de juliol de 2012 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del Dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria general i d'un informe i d'una informació complementària sobre l'avaluació d'impacte de les mesures proposades.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 24 de juliol i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, de 19 articles englobats en dos capítols, d'una disposició addicional, de cinc disposicions transitòries, d'una disposició derogatòria, de dues disposicions finals i de quatre annexos.

En el preàmbul es descriu el marc competencial i normatiu en què s'insereix el Projecte de decret.

El capítol I s'anomena "Disposicions generals" i engloba els articles de l'1 al 6. L'article 1 estableix l'objecte del Decret de regular les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges. L'article 2 estableix la coordinació de les ordenances edificatòries municipals i les llicències urbanístiques amb el Decret. En l'article 3 s'estableixen les dades que s'han d'incloure en els plànols dels projectes d'habitatges. L'article 4 regula l'estàndard de superfície per persona i el llinar màxim d'ocupació dels habitatges. En l'article 5 s'estableix que els habitatges han de mantenir les condicions d'habitabilitat pels quals se'ls ha concedit la cèdula si volen obtenir successives cèdules. L'article 6 regula l'activitat d'inspecció de les administracions per comprovar les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

El capítol II regula la cèdula d'habitabilitat i engloba els articles del 7 al 19. En l'article 7 es defineix la cèdula d'habitabilitat. L'article 8 estableix l'obligatorietat de la cèdula i la seva vigència. En l'article 9 es recullen els supòsits d'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula. L'article 10 estableix que les empreses subministradores han d'exigir la cèdula perquè els usuaris

puguin contractar els serveis. L'article 11 especifica el contingut de la cèdula. En l'article 12 s'estableix qui és competent per atorgar les cèdules. En l'article 13 es regula la 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. L'article 14 regula la tramitació de la cèdula per a segona i posteriors ocupacions. En l'article 15 s'estableix en 30 dies hàbils, des de la data de la recepció de la sol·licitud, el termini per notificar l'atorgament o la denegació de la cèdula d'habitabilitat. En els articles 16 i 17 es regula la denegació i la revocació, respectivament, de la cèdula d'habitabilitat. En l'article 18 s'estableix que l'Administració ha de disposar d'un registre amb la base de dades relativa a les cèdules d'habitabilitat atorgades a Catalunya. En l'article 19 s'estableix que, en cas de discrepància per la interpretació i el compliment de les previsions tècniques, s'ha de sol·licitar informe al Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge.

En la disposició addicional es regulen els principis generals de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge.

En la disposició transitòria primera es regula el règim d'habitabilitat dels habitatges anteriors a la vigència del Decret.

La disposició transitòria segona estableix la normativa aplicable a les cèdules sol·licitades amb anterioritat a la vigència del Decret.

En la disposició transitòria tercera es regulen les condicions d'habitabilitat aplicables a construccions de noves edificacions iniciades amb anterioritat a la vigència del Decret.

La disposició transitòria quarta estableix l'adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions del Decret.

La disposició transitòria cinquena estableix que, fins que no entri en vigor el nou model de cèdula, s'utilitzarà el model vigent fins ara.

La disposició derogatòria deroga el Decret 55/2009 sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, l'article 6 del Decret 375/1988 sobre control de qualitat de l'edificació i les ordres que despleguen l'esmentat Decret 375/1988.

La disposició final primera faculta la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge a adaptar el procediment als mitjans electrònics, adaptar i actualitzar els annexos i aprovar el model de cèdula d'habitabilitat.

La disposició final segona estableix l'entrada en vigor del Decret al dia següent de la seva publicació al DOGC.

L'annex 1 regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció. En l'apartat 1 s'estableixen les definicions de conceptes que s'utilitzen en l'annex. En l'apartat 2 es regulen els requisits d'habitabilitat exigibles als edificis d'habitatge: accessibilitat, accés i espais comuns de circulació, escales, ascensor, segon ascensor, patis de ventilació, dotacions comunitàries i infraestructura comuna de telecomunicacions. En l'apartat 3 es regulen els requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges: habitabilitat i ocupació, sostenibilitat i estalvi energètic, compartimentació, accessibilitat, alçada mínima habitable, façana mínima, espais d'ús comú, habitacions, ventilació i il·luminació natural, espais per a l'emmagatzematge, cambres higièniques, espai per rentar roba, estenedor, espais intermedis amb

l'exterior, dotació/equipament, elements de protecció de l'habitatge. En l'apartat 4 s'estableix que els habitatges de nova construcció també han de complir els requisits que es determinen en l'annex 2.

L'annex 2 regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984. En l'apartat 1 es regula la composició dels habitatges. En l'apartat 2 es regula l'accés a l'habitatge. En l'apartat 3 es regula com ha de ser-ne la construcció. L'apartat 4 disposa quina ha de ser la superfície útil interior. L'apartat 5 regula les peces de l'habitatge. L'apartat 6 regula l'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge perquè sigui habitable.

L'annex 3 regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges dotacionals públics.

L'annex 4 regula les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent. En l'apartat 1 s'estableixen les definicions de les tipologies d'intervencions en edificis existents. En l'apartat 2 s'estableixen els requisits mínims en les intervencions d'edificis existents. En l'apartat 3 s'estableix que les condicions mínimes d'habitabilitat poden ser rebaixades aplicant el procediment i els requisits que s'estableixen a la disposició addicional.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC recomana que en el Projecte de decret s'harmonitzi la referència normativa a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Segona. Atès que aquest Dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en el preàmbul es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTEESC recomana que en l'article 7.2 s'afegeixi després de "preexistents" el terme "o usats"
2. El CTEESC recomana que en l'article 8.2 es faci referència expressa a l'article 26.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
3. El CTEESC recomana que el títol de l'article 9 s'anomeni "Supòsits d'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula".

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present Dictamen.

Barcelona, 26 de juliol de 2012



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells

DECRET

/2012, de de , 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, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, modificada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Entre d'altres qüestions, aquesta llei modifica diversos aspectes referents a 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, sens oblidar els requeriments mínims que han de disposar els habitatges del parc existent.

Així mateix, aquesta modificació ha de tenir en compte que la Llei 13/2009, de 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, de 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 tot considerant d'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, deixant 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, de 28 de desembre, 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 que 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, fa 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, de 28 de desembre, com a objectiu per a la millora de les condicions dels habitatges.

Així mateix, una de les modificacions introduïdes per la Llei 9/2011, de 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 creu convenient diferenciar les condicions d'habitabilitat per als habitatges de nova construcció o procedents d'actuacions de rehabilitació, d'altres condicions d'habitabilitat per als habitatges usats o preexistents, i les que convé fixar per als habitatges nomenats 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 tant variada que comporta generalment un procés constructiu i de rehabilitació, tot contribuint a minvar el procés de degradació que pateix el parc d'habitatges, principalment en els cascs 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 son noves o diferents a les preexistents.

Aquest Decret s'estructura en 2 capítols, amb 19 articles. El primer capítol conté disposicions generals que determinen l'objecte, la coordinació amb les ordenances edificatòries 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 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 una disposició addicional que regula els principis generals de les intervencions en edificis existents que es destinen a l'ús d'habitatge i 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; 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.

També s'incorporen 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.

Per tot això, a proposta del conseller de Territori i Sostenibilitat, vist / 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. 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 que s'aplica l'annex 1.
- b) Habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als que s'aplica l'annex 2.
- c) Habitatges preexistents, construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984, per als que s'aplica la disposició transitòria primera.
- d) Habitatges dotacionals públics, per als que s'aplica l'annex 3.

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 ó el 2, amb les excepcions que es determinen en l'esmentat annex 4.

Article 2

Coordinació amb les ordenances edificatòries municipals i les llicències urbanístiques.

1. Les ordenances edificatòries 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. 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 que els projectes presentats compleixin amb 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.

1. En els plànols dels projectes d'habitatges de nova construcció o dels que hagin sofert modificacions en 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, i 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 : habitació doble (HD) i habitació individual (HI); 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 inclòs 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 o no efectivament executats. En el mateix sentit, la memòria del projecte ha de justificar la viabilitat dels criteris de flexibilitat emprats.

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 referits a l'apartat anterior, de conformitat amb el que s'estableix a l'art. 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 llimitar màxim d'ocupació dels habitatges.

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 5m²
- 2 persones per habitació \geq 8m²
- 3 persones per habitació \geq 12m²

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 llimitar 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 existeix 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.

2. Quan en les noves altes d'empadronament, es detecti que pot produir-se un excés d'ocupació sobre el llimitar 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 es troben sobreocupats. L'Agència facilitarà la consulta per mitjans telemàtics, amb la finalitat que l'Administració local pugui iniciar, si s'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 alguns dels nivells que exigeix aquest Decret, hauran de mantenir al llarg del temps les condicions mínimes establertes per a aquest nivell, per a obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Article 6

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 7 Definició

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, de 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.

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 8 Obligatorietat de la cèdula d'habitabilitat i Vigència

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.

2. Els habitatges de nova construcció, els que hagin sofert 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 la Llei 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.

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 9

Supòsits d'exoneració

En el supòsit de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, d'acord amb el que disposa la llei 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 d'ésser 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 acomplir la normativa tècnica d'habitabilitat. En aquests supòsits els registradors han de fer constar, en una nota marginal en 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 fedatari públic el lliurament de la cèdula d'habitabilitat en un moment posterior a la data en què es produeix l'acte de transmissió de l'habitatge, sempre i quan 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 10

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

De conformitat amb la Llei 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 per a què 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 11

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 identificatives 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 límit màxim d'ocupació
- la identificació i titulació de la persona tècnica que certifica l'habitabilitat

Article 12

Competència per a l'atorgament de la cèdula

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.

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 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.

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 13

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

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, per tractar-se 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.

2. La sol·licitud s'ha de formular per via telemàtica o, en el seu defecte, mitjançant l'imprès normalitzat i s'ha d'acompanyar del 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 respectiu col·legi professional. També s'ha d'acompanyar còpia de la comunicació prèvia de primera ocupació als efectes d'acreditar la data de presentació davant l'Ajuntament.

3. En els casos en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge, la cèdula de primera ocupació es tramita i atorga pels Ajuntaments que han acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

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 excepcionalment, certificar l'habitabilitat, sempre que concorrin circumstàncies justificades que així ho aconsellin, i ho hauran de posar en coneixement dels agents intervinents.

Article 14

Tramitació de la cèdula per a segona i posteriors ocupacions

1. La cèdula d'habitabilitat per a segona i posteriors ocupacions se sol·licita per via telemàtica o, en el seu defecte, mitjançant l'imprès normalitzat.

2. En el cas en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge, la cèdula per a segona i posteriors ocupacions es tramita i atorga pels

Ajuntaments que han acceptat la delegació, d'acord amb el procediment que estableix aquest article.

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.

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 acompanyar 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 15

Termini de resolució

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.

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 16

Denegació de la cèdula d'habitabilitat

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

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.

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

Article 17

Revocació de la cèdula d'habitabilitat

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.

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 12 d'aquest Decret.

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 18

Registre de cèdules d'habitabilitat

1. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de disposar d'un registre amb la base de dades relatives 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 realitzar d'acord amb el procediment que estableix la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Els ens locals que s'acullin a la delegació prevista a la Llei 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 19

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

De conformitat amb les funcions d'assessorament que la Llei 18/2007, 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, han de fer-se públics per mitjans electrònics a través de la pàgina web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

Disposició Addicional

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

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

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 be 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.

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.

2. Quan s'apliquin els criteris de flexibilitat que exigeixin totalment o parcialment d'algun requisits d'habitabilitat, s'haurà de justificar en un apartat específic del projecte, cadascun dels requisits d'habitabilitat afectat. L'aplicació dels criteris de flexibilitat no pot suposar una disminució per sota del nivell mínim exigida en l'annex 2, o del nivell superior que sigui exigible, de conformitat amb les previsions de l'annex 4.

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, fent menció expressa en la resolució de l'acceptació dels requisits d'habitabilitat afectats de l'exempció total o parcial, i en el cas de no ser 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.

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 successives renovacions 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 el nombre màxim d'ocupants que s'indica en la cèdula atorgada.

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

2. Els habitatges construïts o que han 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 han obtingut la cèdula a partir de l'11 d'agost de 1984, fins la data d'entrada en vigor d'aquest decret, poden obtenir-la o renovar-la de conformitat amb el procediment establert a l'article 14, si es compleixen els següents requisits:

- Que es reuneixin i s'acreditin els requisits tècnics d'habitabilitat d'aplicació en la data d'obtenció de la llicència d'obres o, en el seu cas, 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 d'aplicació 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, en 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 amb data anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret, seran d'aplicació 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 condicions 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, serà el 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 que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, han de ser coherents amb els requeriments mínims d'habitabilitat que aquest estableix.

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 titular del Departament competent en matèria d'habitatge, la cèdula s'atorgarà segons el model que regula l'annex 3 del Decret 55/2009, del 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 el 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 la persona titular del departament competent en matèria d'habitatge per a:

- 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 annexos 1, 2, 3 i 4 a la normativa tècnica vigent en cada moment.
- c) Aprovar el model de la cèdula d'habitabilitat

Segona

Aquest Decret entrarà en vigor al dia següent de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona,

Artur Mas i Gavarró
President de la Generalitat de Catalunya

Lluís Recoder i Miralles
Conseller de Territori i Sostenibilitat

ANNEX 1 Condicions mínimes 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 seus ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.

Habitació doble: habitació que tindrà una superfície mínima de 8 m².

Habitació individual: habitació que tindrà una superfície mínima de 6 m².

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 com a 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 seu 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 graus, 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 1,50m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, encara que existeixin mitjans de circulació mecànica, aquests hauran de comunicar-se 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 graus 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'exclou d'aquesta exigència els edificis que s'implanten ens cascs urbans antics amb carrers d'amplada menor als 3 m. En aquest cas s'ha de justificar la llum directa resultant.

Apartat 2:

Requisits d'habitabilitat exigibles als edificis d'habitatge

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 cadascun 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

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

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 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'incendis 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 a 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 contar 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 permeti la seva instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m x 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m x 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de contemplar la connexió amb les zones comuns i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent.

c. Així mateix s'admet que als edificis que tinguin un màxim de dos habitatges en plantes diferents a la d'accés a l'immoble, la provisió d'espai pugui ser instal·lar una plataforma elevadora enlloc d'un ascensor. En aquest cas cal preveure un buit de dimensions mínimes 1,50 m x 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 comú i la distribució de portes han de preveure la continuïtat de la guia de la plataforma.

En els casos de reserva d'espai per l'ascensor o per 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 tal forma que en el cas que es decideixi posteriorment la instal·lació de l'element no sigui necessària la seva modificació.

d. En solars en sòl urbà consolidat amb longitud de façana inferior a 6,5 metres i fins a un màxim de PB+2, es podrà aplicar les solucions descrites al punt C encara que tingui 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 Patis ventilació

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

Els patis superiors a dues plantes d'altura hauran de disposar una presa d'aire des de l'exterior, situada entre la seva part inferior i el primer forjat immediatament superior, d'una superfície mínima de 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 mes exigents amb caràcter obligatori.

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

2.5.2 Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses, llevat que aquestes es facin a través de conductes fins a la coberta o el final de la mateixa estigui pel damunt de la part més alta de l'edifici, les superfícies dels quals no computaran a efectes de superfície mínima de pati encara que no s'instal·lin els conductes. Els conductes hauran de protegir-se 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 comptar amb un espai, per edifici o escala, per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes, de 1.20

m x 0,80m 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, podent-se disposar també de l'espai com a cambra si te una amplada superior a 1,20m. Aquests espais han de disposar de desguàs, punt de llum i presa d'aigua.

Aquest espai de dotació comunitària mínima podrà augmentar-se d'acord amb allò que estableixen les ordenances Municipals per donar servei a altres usos.

En defecte de regulació municipal específica, l'espai previst per altres normatives d'aplicació 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.

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

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

4. Les cambres higièniques no poden servir de pas obligat 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

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

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.

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.

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.

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 de 1,20 m s'inscriui 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

1.e) Als 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.

1.f) Quan la cambra higiènica practicable disposa d'una dutxa enrasada amb el terra, la seva superfície computa a efectes de permetre el cercle de maniobra d'1,20 m.

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. 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.

En el menjador, sala d'estar i habitacions s'admetrà, excepcionalment, 2,30 m alçada per al pas tècnic d'instal·lacions i per elements estructurals que no afectin a 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.

1. Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior a 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.

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. 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 comptabilitzarà la superfície útil de la planta altell si el requisit de disposar de les peces obligatòries es compleix en 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), han de ser suficientment àmplies, com espai únic o

compartimentat, per donar servei al llinar màxim de persones que poden residir en l'habitatge i permetre la mobilitat adient d'acord amb els criteris d'accessibilitat exposat en aquest decret. La seva superfície mínima, en el cas que no vingui regulada per la normativa municipal, en cap cas serà inferior a 20m².

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 pilars, no comptabilitzant com a superfície útil d'espais d'ús comú aquelles zones d'amplada inferior com serien 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 de l'establert en l'apartat 3.4.1 e). Aquestes condicions han de garantir-se tant si és peça independent o integrada amb EM.

3.7.4

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

Les habitacions podran ser individuals o dobles:

- Individuals, amb superfície no inferior a 6 m².
- Dobles, amb superfície no inferior a 8 m².

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 2,60m 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 2,00m de costat.

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

3.9 Ventilació i il·luminació natural

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.

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

1. Cada habitació ha de preveure un espai individual d'emmagatzematge que estarà dibuixat en el plànol per a la seva comprovació. L'espai que ocupi computarà a 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 alçada i una llargària d'1m en el cas d'habitació individual i 1,5m si l'habitació és doble.

2. Tots els habitatges hauran de disposar d'un espai d'emmagatzematge general de 0,60m amplada, 0,60m fons i 2,20m alçada. La seva superfície no podrà computar-se amb cap altra peça.

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

3.11 Cambres higièniques.

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 |

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

3.12 Espai per rentar la roba.

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

3.13 Estenedor

1. A tots els habitatges s'ha de preveure una solució per a l'asseccament natural de la roba, llevat d'impossibilitat tècnica o derivada d'ordenances municipals que caldrà acreditar. En aquests casos caldrà preveure l'assecatge mecànic.

2. Aquest espai destinat a l'assecat natural de la roba, comptarà amb 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 apertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides als espais d'ús comú o habitacions.

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.

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

5. Quan l'espai comú d'assecat de la roba doni servei a algun habitatge accessible caldrà garantir-li l'accessibilitat al mateix. Si l'espai comú d'assecat 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 del habitatge o en les zones comunes de l'edifici (assecatge mecànic, sala d'assecat, 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 tingui connectades les mateixes 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 rentat 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

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

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

2.3Els 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 sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés. El sòl 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, admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri 2,40 x 2,40 m i no contenir 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, directe o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçada, 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 permetre 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 admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 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 rentat de roba.

Les habitacions hauran de disposar d'una apertura 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 dóna directament a l'aire lliure amb una superfície vidriada 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 apertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una apertura 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:

- a) Estigui en bon estat.
- b) Com a mínim, serveixi a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.
- c) Si el subministrament és per captació pròpia, que disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- d) 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:

- a) Estigui en bon estat.
- b) Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
- c) Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
- d) 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 sòl 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 rentat 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

Apartat 1 Requisits mínims

D'acord amb la definició establerta a la Llei del dret a l'habitatge i en base als col·lectius als que estan destinats, els habitatges dotacionals han de comptar com a mínim amb 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 de l'esmentat 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.
- 3.12 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 en l'Annex 1.

Queda exclòs del compliment obligatori, a 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.

Als efectes d'obtenir la cèdula d'habitabilitat, la rehabilitació definida a l'apartat 3.g) de l'esmentat text legal compren, 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 | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|---|--|
| A | Edificació amb enderroc de l'edifici amb manteniment de façanes | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|--|---|
| B | Canvi d'us total d'un edifici (sobre rasant o sota rasant) | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies. - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|--|---|
| C | Canvi d'us d'un edifici ($\leq 50\%$ de la superfície construïda sobre o sota rasant) | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1. - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|---|---|
| D | Canvi d'us d'un edifici ($> 50\%$ de la superfície construïda sobre o sota rasant) | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies. - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|---|--|
| E | Augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistents ($\leq 50\%$ de la totalitat dels habitatges) | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 2 íntegrament exempt, excepte 2.2.1. - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. - Un dels habitatges hauria de tenir 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 m ² . |
|--|--|---|

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|---|---|
| F | Augment del nombre d'habitatges per divisió d'habitatge preexistents (>50% de la totalitat dels habitatges) | Annex 1 amb les següents excepcions: - apart. 2.1: exempt. - apart. 2.5.1 s'accepta una reducció del 10% en les superfícies. - apart. 3.5: mínim de 2,40 m per comptes de 2,50 m, la resta igual. - Un dels habitatges hauria de tenir 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 m ² . |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|--|---|
| G | Augment nombre de plantes d'un edifici i habitatges (Remunta d'un edifici) | Annex 1 amb les següents excepcions : -Apartat 2: íntegrament exempt, llevat apartats 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > a dos plantes. -L'alçada lliure entre forjats ha de ser igual a la resta dels habitatges de l'edifici existent, sempre que es mantingui l'alçada mínima habitable de 2,50 m. |

| GRUP | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|--|--|
| H | Augment de superfície útil d'un habitatge existent sense afectació d'estructura. | Annex 2 amb les següents excepcions: -Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m ² (habitació individual 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 | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|--|---|
| I | Augment de superfície útil d'un habitatge existent amb afectació | Annex 1 amb les següents excepcions: -Apartat 2: íntegrament exempt, llevat apartats |

| | | |
|--|--|---|
| | d'estructura. 1. Augment de plantes 2. Augment de superfície en planta | 2.1, 2.2, 2.4 si el nombre total de plantes és > a dos plantes. <u>CAS I.2 Augment de superfície en planta :</u> -L'alçada mínima habitable pot reduir-se a l'existent en 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 | INTERVENCIONS | ANNEX APLICABLE I EXCEPCIONS |
|------|---|--|
| J | Redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície | Annex 2 amb les següents excepcions: -Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 6 m2 (habitació individual 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 en l'apartat 2 anterior, inclòs el seu regim d'excepcions, son d'aplicació directa a qualsevol intervenció del seu grup. No obstant podran ser rebaixats aplicant el procediment i requisits que s'estableixen en la Disposició Addicional sota els principis de flexibilitat previstos sense sobre passar el llindar mínim d'habitabilitat que s'estableix en l'annex 2, excepte d'aquelles que l'apartat anterior fixi un nivell superior.

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.