

DEPARTAMENT DE MEDI AMBIENT I HABITATGE

DECRET

55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Preàmbul

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya disposa que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'habitatge. De conformitat amb l'article esmentat, la Generalitat gaudeix, entre d'altres, de competències per regular la inspecció i el control sobre la qualitat de la construcció, la innovació tecnològica i la sostenibilitat aplicable als habitatges, la seva conservació i manteniment, així com la regulació relativa a la seva habitabilitat.

En el marc del desplegament de l'Estatut d'autonomia, el 28 de desembre de 2007 va ser aprovada la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. La disposició addicional desena de la Llei esmentada determina que el Govern ha d'actualitzar i adaptar el Decret de condicions d'habitabilitat a les exigències d'aquesta Llei pel que fa als criteris de qualitat i als continguts de la cèdula d'habitabilitat. En aquest sentit, de l'aprovació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, se'n deriva un nou marc d'exigències respecte dels criteris de qualitat i habitabilitat que han de complir els habitatges a Catalunya, cosa que fa necessària una revisió del fins ara vigent Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

Amb la finalitat de desplegar la Llei esmentada, aquest Decret s'estructura seguint una sistemàtica semblant a la del Decret que es deroga, a fi de facilitar-ne la ràpida assimilació pels operadors que l'han d'aplicar. Tot i així, caldrà tenir en consideració que la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, regula alguns aspectes de manera suficientment detallada, per la qual cosa aquests seran aplicables sense necessitat de desplegament normatiu.

El primer capítol del Decret se centra en el desplegament de les disposicions generals, amb la determinació del seu objecte, que és, d'una banda, definir les condicions d'habitabilitat dels habitatges, distingint-ne els nivells d'exigència segons siguin de nova construcció o usats –també anomenats “preexistents”, segons la terminologia de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge– i, d'altra banda, regular la cèdula d'habitabilitat com a instrument mitjançant el qual s'efectua la comprovació del compliment d'aquests requisits. Aquest primer capítol fa especial referència a la coordinació necessària amb el planejament urbanístic, a fi que en la seva tramitació es pugui comprovar de manera efectiva la idoneïtat dels paràmetres que en el procés edificatori afectaran la tipologia dels habitatges, per obtenir-ne la millor racionalitat distributiva i des del punt de vista mediambiental. A banda d'això, en aquest capítol es concreta l'estàndard de superfície per persona en els habitatges i el seu llinar màxim d'ocupació, amb la finalitat de contribuir a la lluita contra una utilització anòmala dels habitatges, com ara la seva sobreocupació, de conformitat amb el que preveu la Llei del dret a l'habitatge.

El segon capítol està dedicat a la regulació de la cèdula d'habitabilitat, i n'estableix l'obligatorietat per a tots els habitatges de Catalunya. Això es pot sintetitzar en la necessitat que disposin de cèdula, abans de la seva ocupació, tant els habitatges nous com els resultants de la reconversió d'una edificació existent o d'unes obres de gran rehabilitació, mentre que per a la resta de casos, és a dir, els habitatges usats o preexistents, només caldrà que en disposin quan es procedeixi a la transmissió o la cessió del seu ús. Sens perjudici d'això, es tingui o no la cèdula d'habitabilitat vigent, tots els habitatges sempre han de mantenir com a mínim les condicions d'habitabilitat per a les quals se'ls va concedir la cèdula, en compliment del deure de conservació i rehabilitació que correspon als propietaris i propietàries de qual-sevol habitatge.

Així mateix, aquest segon capítol efectua una precisió en el sentit d'establir que en els supòsits d'exoneració de l'obligació de presentar la cèdula que estableix l'article 132.a) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, els informes que han d'emetre els tècnics competents s'han de referir a les condicions d'habitabilitat dels habitatges i no a aspectes relatius a la legalitat urbanística que, perquè també sigui de compliment obligat per a la concessió de la cèdula, s'hauran d'acreditar mitjançant un certificat de l'ajuntament on s'ubiqui la finca que es pretén transmetre. També s'afegeix la possibilitat d'exoneració als transmissors de l'obligació de lliurar la cèdula quan l'habitatge s'adquireix per al seu enderroc.

Finalment, aquest capítol es dedica també al procediment d'atorgament de la cèdula, amb incidència en la possibilitat que els ens locals puguin atorgar-la quan s'hagi produït la delegació a favor seu, de conformitat amb el que preveuen la Llei del dret a l'habitatge i la normativa de règim local de Catalunya. Per a l'efectivitat de la delegació de competències, serà necessària l'acceptació de cada ens local interessat.

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges, atès que es tracta de qüestions eminentment tècniques, es regulen en els dos annexos específics del Decret. El primer es dedica als habitatges de nova construcció i els que resultin de la reconversió d'un edifici existent o d'obres de gran rehabilitació, i el segon tracta de les condicions d'habitabilitat en els habitatges preexistents a aquest Decret.

Pel que fa al primer annex, cal destacar el seu objectiu d'adaptar el model d'habitatge que sorgeix de les normatives vigents a la realitat de les llars actuals. Si bé el fins ara vigent Decret 259/2003, de 21 d'octubre, ja declarava l'objectiu d'adaptar la tipologia dels habitatges mitjançant fórmules més flexibles que les tradicionals, en aquest Decret es dona un pas endavant en aquest sentit i s'introdueixen, entre d'altres novetats, el foment de tipologies flexibles i adaptables a diferents maneres d'habitar, l'ús universal de l'habitatge dels col·lectius amb dificultats de mobilitat temporal o permanent o el foment de l'eficiència energètica dels habitatges. En aquest sentit, l'apartat primer d'aquest annex 1 es destina a les definicions dels conceptes que es consideren necessaris per a la correcta comprensió d'allò que es regula. L'apartat segon es refereix a les condicions d'habitabilitat dels edificis de nova construcció que contenen habitatges i recull el conjunt de prestacions que han d'oferir aquests edificis, essencialment en aspectes relatius a accessibilitat o dotacions al servei de la comunitat. L'apartat tercer de l'annex 1 es refereix a les condicions d'habitabilitat dels nous habitatges, entre les quals cal destacar la seva voluntat de relacionar el dret de disposar d'un habitatge digne amb el paràmetre de la superfície desitjable, perquè aquesta condició es pugui complir. Així mateix, es concreten les condicions relatives a accessibilitat, flexibilitat, sostenibilitat i estalvi energètic, que en la nova Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, es configuren com a requisits de qualitat del parc immobiliari, i s'estableixen les prestacions que ha d'oferir l'habitatge a fi de garantir condicions de confort i qualitat de vida. Com a elements diferencials més significatius respecte de les normatives existents, es pot destacar la potenciació de la flexibilitat i la indiferenciació d'espai de les estances de l'habitatge, específicament de les habitacions d'ús individual, la llibertat en la compartimentació, la garantia d'accessibilitat, el reconeixement de dotacions necessàries, com ara l'emmagatzematge o el rentat de roba, i el foment dels espais intermedis amb l'exterior.

L'annex segon regula les condicions d'habitabilitat que han de tenir els habitatges preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decret, amb escasses modificacions respecte de la normativa anterior, atès que en aquest cas la novetat principal ha de sorgir de la generalització de les inspeccions tècniques dels edificis, aspecte ja previst en la mateixa Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Les modificacions que s'inclouen en aquest Decret tenen el doble objectiu d'adequar-

se en alguns aspectes a la realitat dels habitatges ja construïts i de permetre una adaptació gradual a les exigències de qualitat de la societat actual.

Per acabar, l'annex tercer conté els models de cèdula d'habitabilitat per a habitatges de nova construcció i per a habitatges preexistents.

Per tot això, d'acord amb els dictàmens del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya i el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Medi Ambient i Habitatge i d'acord amb el Govern,

DECRETO:

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1

Objecte

1. Aquest Decret regula les condicions d'habitabilitat que han de tenir els habitatges en el territori de Catalunya, amb independència que tinguin o no protecció oficial, diferenciant:

a) Habitatges de nova construcció, concepte en el qual s'inclouen els d'obra nova i els resultants de la reconversió d'una edificació existent o d'obres de gran rehabilitació. Aquests habitatges han de complir com a mínim les condicions d'habitabilitat previstes a l'annex 1.

b) Habitatges usats o preexistents, que han de complir com a mínim les condicions d'habitabilitat que es determinen a l'annex 2.

2. Sens perjudici del que preveu aquest Decret, tots els habitatges han de complir també les condicions que s'estableixen a la resta de les normes sectorials aplicables.

Article 2

Coordinació amb el planejament urbanístic i amb les ordenances edificatòries municipals

1. El planejament urbanístic ha de ser coherent amb les determinacions que en matèria d'habitabilitat dels habitatges regulen la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret. Amb aquesta finalitat, els instruments d'ordenació urbanística que afectin l'ús residencial han d'establir les determinacions oportunes per tal que la nova edificació que es faci en execució del Decret pugui complir les determinacions sobre habitabilitat de la Llei del dret a l'habitatge i d'aquest Decret.

2. 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.

3. 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, previstes a l'article 179 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, els ens locals han de controlar que els projectes presentats compleixen amb les determinacions d'aquest Decret.

Els ens locals que per manca de serveis tècnics ho demanin poden ser assistits en la realització d'aquest control per un altre ens local o per altres administracions d'àmbit territorial superior, de conformitat amb el que preveuen els apartats 3 i 4 de l'article 8 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

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 els 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, que han de complir les condicions d'habitabilitat previstes i que es classifiquen com a sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), habitació (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 que no siguin passadissos o distribuïdors (AP).

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'Administració de la Generalitat de Catalunya, els ens locals i els col·legis d'arquitectes i d'aparelladors i arquitectes tècnics poden establir un procediment, mitjançant la subscripció del conveni corresponent, per tal que els visats dels col·legis esmentats acreditin les condicions d'habitabilitat dels projectes d'habitatges referits a l'apartat anterior.

Article 4

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

De conformitat amb el que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la sobreocupació constitueix una utilització anòmala dels habitatges i un incompliment de la funció social de la propietat. A fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveuen els articles 5.2.c) i 41.1.b) en relació amb l'article 3.e) de la Llei esmentada, es fixa un estàndard mínim de superfície en els habitatges que resulta de l'aplicació dels paràmetres següents:

SU = Superfície útil mínima en m².

N = Nombre de persones del programa.

N	2	3	4	5	6	7	8	9	N
SU	20	30	40	48	56	64	72	80	8 + 8N

Aquest estàndard mínim, en funció del nombre de persones, determina el seu llimitar màxim d'ocupació, i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, 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.

Article 5

Manteniment de condicions d'habitabilitat de l'habitatge

Els habitatges de nova construcció que obtinguin la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell que exigeix aquest Decret, hauran de complir, com a mínim, els requisits establerts per a aquest nivell per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Article 6

Activitat d'inspecció

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, els ens locals i les altres administracions competents poden procedir a la inspecció dels habitatges per comprovar-ne les condicions d'habitabilitat.

CAPÍTOL II

La cèdula d'habitabilitat

Article 7

Definició

1. La cèdula d'habitabilitat és l'acte administratiu, contingut en un document específic anomenat així, en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat 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.

2. La cèdula s'anomena de primera ocupació quan es refereix a habitatges de nova construcció, i de segona i successives ocupacions si es refereix a habitatges usats o preexistents.

Article 8

Obligatorietat de la cèdula

1. Tots els habitatges han de disposar de cèdula d'habitabilitat, de conformitat amb aquest Decret. Aquesta cèdula té una vigència de 15 anys.

2. Els habitatges de nova construcció i els que hagin sofert modificacions en la superfície o s'hi alterin les condicions d'habitabilitat 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, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, cal que els habitatges disposin de cèdula en el moment en què es produeixi la seva transmissió entre vius, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives 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 un període de 15 anys. Un cop transcorregut aquest període des de l'expedició de la qualificació definitiva, les segones i successives transmissions requeriran l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.

Article 9

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

1. Les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de manera expressa les transmissors de l'obligació de lliurar-los la cèdula d'habitabilitat només en cas d'habitatges usats o preexistents que hagin de ser objecte d'obres de rehabilitació que permetin el compliment de les condicions d'habitabilitat, o bé si l'habitatge s'adquireix per al seu enderroc.

2. En cas d'exoneració per realització d'obres de rehabilitació, s'ha de lliurar un informe, emès per un tècnic o tècnica competent, que acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat, quant al compliment de les condicions d'habitabilitat que preveu aquest Decret, després de l'execució de les obres de rehabilitació. L'informe s'ha d'acompanyar d'un certificat vigent, emès per l'ajuntament del terme municipal on s'ubiqui la finca, en el qual s'acrediti que l'ús d'habitatge està autoritzat, d'acord amb la normativa urbanística, i que la finca no està sotmesa a cap expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Les persones adquirents dels habitatges han de finalitzar les obres que l'informe tècnic determini i sol·licitar la cèdula d'habitabilitat en el termini màxim de tres anys des de la data d'adquisició de l'habitatge i, en tot cas, abans de tornar a transmetre'l per qualsevol dels títols previstos a l'apartat 2 de l'article 8. Aquesta obligació s'ha de fer constar per nota marginal en el Registre de la Propietat, que podrà ser cancel·lada mitjançant la presentació de la cèdula d'habitabilitat un cop obtinguda.

3. En cas de previsió d'enderroc de l'habitatge adquirit, per tal que es pugui produir l'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat, caldrà que l'adquirent l'enderroqui en un termini màxim d'un any des de la seva data d'adqui-

sició. Aquesta obligació s'ha de fer constar per nota marginal en el Registre de la Propietat, que podrà ser cancel·lada mitjançant certificació municipal acreditativa que l'enderroc s'ha efectuat.

4. Els notaris i notàries han de trametre amb periodicitat mensual al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge una relació amb les dades bàsiques dels actes de transmissió d'habitatges en què s'hagin produït els supòsits d'exoneració de l'obligació de presentar la cèdula previstos en aquest article.

Article 10

Exigència de cèdula de les empreses subministradores

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 sens 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 ha d'especificar la superfície útil de l'habitatge i les estances i els espais que el componen en el moment de la seva emissió.

Article 12

Competència per a l'atorgament de la cèdula

1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge atorga la cèdula d'habitabilitat a través dels seus serveis corresponents.

També és atorgada pels ens locals quan s'hagi produït la delegació a favor seu, de conformitat amb el que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i d'acord amb les normes sobre delegació de competències de la Generalitat als ens locals que conté el Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. L'efectivitat de la delegació requerirà que aquesta sigui acceptada per cada ens local interessat.

2. Els ens locals que s'acullin a la delegació han de mantenir la comunicació per via telemàtica amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge per tal que aquest pugui disposar d'informació actualitzada sobre l'estat de tramitació de les cèdules, a fi de mantenir el seguiment de la qualitat del parc d'habitatges de Catalunya. Aquesta informació ha de tenir el contingut que es prevegi en el model establert.

3. A més, 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 cèdules d'habitabilitat. Sens perjudici d'això, mensualment han de remetre al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, preferentment en suport informàtic, una còpia dels expedients finalitzats.

Article 13

Tramitació de la cèdula de primera ocupació

1. La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació s'ha de sol·licitar mitjançant l'imprès o el suport telemàtic establert.

2. Quan la cèdula es tramiti davant els serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, i es disposi de llicència urbanística de primera ocupació concedida per l'ens local corresponent, cal acreditar-la i presentar un duplicat del certificat final d'obres i habitabilitat, degudament visat pel col·legi professional corresponent.

En el cas que no es disposi de llicència de primera ocupació, cal acreditar la documentació següent:

- a) Llicència d'obres o document equivalent.
- b) Original del certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat pel personal tècnic competent i visat pel col·legi professional respectiu, en el qual s'expressi que l'habitatge té el nivell d'habitabilitat que exigeix aquest Decret. En el cas que aquest certificat no s'aporti, els serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge poden, excepcionalment, certificar l'habitabilitat, sempre que concorrin circumstàncies justificades que així ho aconsellin.
- c) Original del certificat de compliment del programa de control de qualitat.
- d) Sol·licitud de la llicència municipal de primera ocupació.

3. En els casos en què s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació es tramita i atorga pels ens locals respectius. De conformitat amb el que preveu l'article 27 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, l'atorgament de la llicència urbanística de primera ocupació pot portar implícit l'atorgament, per mitjà d'un altre document, de la cèdula d'habitabilitat.

4. Si hi ha conflicte entre la llicència urbanística de primera ocupació i la cèdula d'habitabilitat per raons relatives a les condicions d'habitabilitat, la resolució correspon als serveis de la demarcació territorial del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge.

Article 14

Tramitació de la cèdula per a segona i successives ocupacions

1. La cèdula d'habitabilitat per a segona i successives ocupacions se sol·licita mitjançant l'imprès o el suport telemàtic establert.

2. Els serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge atorguen la cèdula per a segona i successives ocupacions, excepte quan s'hagi produït la delegació que preveu l'article 26.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, supòsit en què l'ens local corresponent tramita i atorga la cèdula.

3. En els dos supòsits previstos a l'apartat anterior, per sol·licitar la cèdula s'ha de presentar un certificat d'habitabilitat, subscrit per un tècnic o tècnica competent i visat pel col·legi respectiu, en el qual s'expressi que l'habitatge té les condicions d'habitabilitat exigides per aquest Decret. El visat ha de ser preferentment telemàtic.

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 43.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 16

Suspensió de la tramitació de la cèdula

La tramitació de la cèdula d'habitabilitat se suspèn per les causes que preveu la legislació urbanística.

Article 17

Denegació de la cèdula

1. L'incompliment de les condicions d'habitabilitat dóna lloc a la denegació de la cèdula.

2. La cèdula també s'ha de denegar en el cas d'edificis l'ocupació com a habitatge dels quals no compleixi els requeriments urbanístics o d'habitatge exigits legalment.

3. La denegació ha de contenir la motivació de les raons que fonamenten la decisió.

Article 18

Revocació de la cèdula

1. D'acord amb el que estableix l'article 26.6 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat que preveuen la Llei esmentada i aquest Decret 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. La cèdula pot ser revocada per l'òrgan de la Generalitat competent per a la seva concessió o, en els casos en què s'hagi produït la delegació, per l'ens local que la va concedir. En aquest darrer cas, l'ens local ha de posar en coneixement del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge l'expedient de revocació, de conformitat amb el que disposa l'article 12 d'aquest Decret.

2. 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

1. El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge ha de disposar d'un registre en què han de constar les cèdules atorgades a Catalunya. El Registre de cèdules ha d'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 de conformitat 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 l'article 26.5 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, també poden emetre certificacions sobre les cèdules corresponents als habitatges del seu terme municipal, de conformitat amb el que preveu el paràgraf anterior.

Article 20

Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge

De conformitat amb les funcions d'assessorament que la Llei 18/2007, de 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.

Article 21

Model de cèdula

El document de la cèdula d'habitabilitat, tant en els casos en què sigui lliurada per l'Administració de la Generalitat de Catalunya com pels ens locals amb competència delegada, ha d'ajustar-se al contingut del model que s'estableix a l'annex 3 d'aquest Decret.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Règim de les condicions d'habitabilitat en el cas d'obres de gran rehabilitació

A l'efecte del que preveu l'apartat 1.a) de l'article 1 d'aquest Decret, les obres de gran rehabilitació per a les quals s'aplicarà l'annex 1 són només les que comportin l'enderrocament d'un edifici salvant-ne únicament les façanes, tot i que en aquests supòsits no s'exigirà el compliment de l'apartat 2.7 de l'annex 1 esmentat, referit a l'alçada lliure entre forjats.

A la resta d'obres de gran rehabilitació, segons resulten definides a l'article 3.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, se'ls aplicarà l'annex 2.

Segona

Règim de les condicions d'habitabilitat en el cas d'obres de reconversió a ús d'habitatge

1. Els edificis que reconverteixin el seu ús original al d'habitatges en més del cinquanta per cent de la seva superfície sobre rasant han de complir l'annex 1, excepte el seu apartat 2.7.

2. Els edificis que reconverteixin el seu ús original al d'habitatges en superfície sobre rasant igual o menor al cinquanta per cent han de complir els apartats 1 i 3 de l'annex 1.

Tercera

Divisió d'habitatges preexistents

En cas de divisió d'un habitatge usat o preexistent, un dels habitatges resultants pot complir l'annex 2, però ha de tenir, en qualsevol cas, una superfície útil mínima de 40 m². La resta ha de complir els apartats 1 i 3 de l'annex 1.

Quarta

Mesures per potenciar els espais intermedis dels habitatges amb l'exterior

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge i el departament de la Generalitat competent en matèria d'urbanisme impulsaran de manera coordinada les actuacions necessàries per potenciar i incentivar la implantació dels espais intermedis dels habitatges amb l'exterior que preveu aquest Decret.

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.

2. No obstant això, les cèdules d'habitabilitat obtingudes amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984 només poden ser renovades si s'acredita que les entitats per a les quals es demana tenien la condició d'habitatge, de conformitat amb la legislació que els era d'aplicació en el moment de concessió de la cèdula i sempre que compleixin les condicions d'habitabilitat de l'annex 2 d'aquest Decret. En el cas que no puguin demostrar la seva condició d'habitatge, cal que acreditin l'obtenció del canvi d'ús urbanístic corresponent, si escau, per a l'entitat de què es tracti, i el compliment per a aquesta de les condicions d'habitabilitat de l'annex 1, apartat 3, d'aquest Decret.

Segona

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

1. 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 259/2003, de 21 d'octubre, sobre els requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

2. En el cas de projectes visats abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, i per als que es demani llicència d'obres abans d'un any des de la data de visat, les condicions mínimes d'habitabilitat exigibles als habitatges són les que estableix el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat. També s'aplicaran les condicions mínimes d'habitabilitat del Decret 259/2003 a les edificacions de nova construcció realitzades a l'empara d'una llicència d'obres anterior a l'entrada en vigor d'aquest Decret. En aquests supòsits, el procediment per a l'atorgament de la cèdula es regeix segons el que disposa aquest Decret.

Tercera

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

1. Tots els instruments de planejament urbanístic aprovats inicialment una vegada vigent aquest Decret s'han d'ajustar expressament a les determinacions que aquest estableix.

2. El règim transitori regulat en aquest precepte s'entén sens perjudici de la regulació específica sobre sostenibilitat i estalvi energètic que estableix l'apartat 3.2.b) i 3.2.c) de l'annex 1 d'aquest Decret.

Quarta

Termini per a l'aplicabilitat del requisit de l'alçada en supòsits de contradicció amb el planejament urbanístic i les ordenances municipals

Sens perjudici del que preveu la disposició anterior, en els casos en què l'alçada reguladora definida pel planejament urbanístic o les ordenances edificatòries municipals vigents a l'entrada en vigor d'aquest Decret no permeti el compliment de l'alçada mínima que preveu l'apartat 2.7 de l'annex 1, durant el període de tres anys prevaldrà l'alçada reguladora prevista al planejament i les ordenances. Un cop transcorregut el termini de tres anys sense que s'hagi produït la revisió o modificació del planejament urbanístic, s'aplicarà l'alçada reguladora que permeti el compliment de l'apartat 2.7 de l'annex 1 d'aquest Decret.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, queda derogat el Decret 259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat, sens perjudici de la seva aplicació en els supòsits que preveuen les disposicions transitòries d'aquest Decret.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Es manté la vigència de l'Ordre PTO/377/2003, de 9 de setembre, sobre l'adaptació a l'ús de sistemes telemàtics del procediment d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat, en tot allò que no s'oposi al contingut d'aquest Decret.

Segona

Aquest Decret entrarà en vigor al cap de sis mesos de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 7 d'abril de 2009

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
President de la Generalitat de Catalunya

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Conseller de Medi Ambient i Habitatge

ANNEX 1

Condicions 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 adaptat, 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.

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 còncav 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. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

Llums directes: en els espais d'ús comú i les habitacions, qualsevol punt de la seva apertura 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.

Apartat 2

Condicions 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 practicable per accedir a cadascun dels habitatges.

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.

2.3 Escales.

El nombre, les dimensions, la ventilació i les característiques de les escales han de correspondre amb la regulació específica de seguretat en cas d'incendis i seguretat d'utilització que determina la normativa vigent.

2.4 Ascensors.

1. Els edificis d'habitatges han de disposar d'ascensor sempre que aquest sigui imprescindible per convertir en practicables els itineraris des de l'exterior de l'edifici a l'accés a cadascun dels habitatges. Excepcionalment, en els edificis de planta baixa més una planta, situats en solars entre mitgeres i que tinguin un màxim de quatre habitatges a la planta superior, s'hi admetran les plataformes elevadores per a ús dels usuaris dels habitatges.

2. Els edificis d'habitatges de nova construcció han de disposar de dos ascensors quan es compleixi qualsevol dels supòsits següents: que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de sis o més plantes amb més de 12 habitatges o que se superi el servei a 32 habitatges o més, per sobre o per sota de la planta d'accés.

2.5 Patis de ventilació.

1. 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 la de la seva superfície en planta.

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.

2.6 Dotacions comunitàries.

A partir de vuit habitatges, els edificis han de comptar amb un espai per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes, d'una superfície mínima de 3 m² i una alçada no inferior a 2,20 m. Aquesta superfície s'ha d'incrementar en 0,20 m² per cada nou habitatge que excedeixi aquest nombre. Aquest espai ha de disposar de desguàs, punt de llum i presa d'aigua.

2.7 Alçada mínima construïda.

Als edificis d'obra nova, l'alçada lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatge ha de ser com a mínim de 2,70 m.

2.8 Infraestructura comuna de telecomunicacions.

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

Apartat 3

Condicions d'habitabilitat exigibles als habitatges

3.1 Habitabilitat i ocupació.

Tots els habitatges han de ser aptes per a l'ocupació de dues persones, i han de constar, com a mínim, d'una estança, una cambra higiènica i un equip de cuina; admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba; preveure una solució per a l'assecat natural de la roba, i tenir una superfície útil interior no inferior a 40 m².

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, i la seva concepció i compartimentació han de garantir la ventilació transversal natural provocada per la disposició de façanes i/o patis de ventilació.

Resten exclosos del compliment de la condició de ventilació transversal natural els habitatges que es trobin en qualsevol dels supòsits següents:

2.a) Els que es trobin en edificis subjectes a planejament general o derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, llevat que una modificació d'aquest planejament amb nous paràmetres i ordenació de volums que comportin alteracions en la tipologia dels habitatges permeti el seu compliment.

2.b) Els que es trobin en sòls urbans consolidats.

2.c) En tot cas, els de superfície útil inferior a 50 m².

Els habitatges que es trobin dins dels supòsits de l'apartat anterior han de dotar-se de sistemes de ventilació forçada natural o mecànica destinats específicament a la renovació interior de l'aire, o disposar d'un pati en el qual, com a mínim, es pugui inscriure un cercle de 1,80 m de diàmetre.

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.

3.4 Accessibilitat.

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

1.a) Que a la cuina (C) es pugui inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes, entre els paraments i/o l'equipament fix d'aquesta.

1.b) Que es garanteixi l'accés als aparells que integrin la dotació mínima higiènica (dutxa/banyera, vàter i rentamans) de manera que permetin la inscripció, entre 0 i 0,70 m d'alçada, d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) de diàmetre, lliure de l'afectació del gir de les portes.

1.c) Que la porta d'accés a l'habitatge i les dels espais practicables tinguin una amplada mínima de pas de 0,80 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

1.d) Que els espais destinats a la circulació tinguin una amplada mínima d'un metre (1 m) i permetin la inscripció d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) davant les portes d'accés als espais practicables.

2. En els habitatges d'una habitació, aquesta ha de ser practicable. En la resta d'habitatges, com a mínim dues habitacions han de tenir la condició de practicables. En el cas que l'habitatge es desenvolupi en diferents nivells, han de ser practicables, com a mínim, l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú o una habitació.

3. 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.

4. 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.

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 cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m.

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 Espais d'ús comú.

1. La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú –sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C)– es determina en funció del nombre d'habitacions, de conformitat amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	1	2	3	4 o més
Superfície EMC	20 m ²	24 m ²	26 m ²	30 m ²

El conjunt de l'EMC es pot reduir fins a un 10% en la seva superfície útil, sempre que aquesta reducció es compensi amb un increment de superfície igual en la resta d'habitacions del mateix habitatge.

2. Quan la cuina sigui segregada, la seva superfície mínima ve determinada en funció del nombre d'habitacions, d'acord al quadre següent:

Nre. d'habitacions	1	2 o més
Superfície cuina	5 m ²	6 m ²

3. El conjunt EMC pot constituir un espai únic.

4. 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 tres metres (3 m). En aquest espai, el contacte amb la façana serà d'una amplada mínima de dos metres (2 m), sense que s'admetin estrangulacions en planta inferiors a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m).

5. 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 i vint centímetres (1,20 m).

6. 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.

1. Les superfícies útils de les habitacions es determinen d'acord amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	1	2	3	4 o més
Superfície H 1	≥10 m ²	≥10 m ²	≥10 m ²	≥10 m ²
Superfície H 2	-	≥8 m ²	≥8 m ²	≥8 m ²

Nre. d'habitacions	1	2	3	4 o més
Superfície H 3	-	-	$\geq 8 \text{ m}^2$	$\geq 8 \text{ m}^2$
Superfície H 4	-	-	-	$\geq 8 \text{ m}^2$

Les habitacions poden reduir fins a un 10% la seva superfície útil, sempre que aquesta reducció es compensi amb un increment de superfície igual en la resta d'habitacions del mateix habitatge.

2. Com a mínim, en una de les habitacions amb superfície igual o superior a 9 m², s'hi ha de permetre la inscripció d'un cercle de 2,60 m de diàmetre, i a la resta es podrà inscriure un cercle de 2 m de diàmetre.

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 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. Tots els habitatges han de disposar, com a mínim, d'una superfície destinada a l'emmagatzematge personal i general, d'acord amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	1	2	3 o més
Emmagatzematge personal	1,00 m ²	2,00 m ²	3,00 m ²
Emmagatzematge general	0,70 m ²	0,70 m ²	0,70 m ²
Total emmagatzematge	1,70 m ²	2,70 m ²	3,70 m ²

2. Per tal que una superfície tingui la condició d'espai destinat a l'emmagatzematge personal, ha de disposar d'unes dimensions no inferiors a 0,55 m de fons, una amplada de 0,50 m, i una alçada d'1,50 m.

3. Perquè una superfície tingui la condició d'espai destinat a l'emmagatzematge general ha de disposar d'unes dimensions no inferiors a 0,30 m de fons, una amplada de 0,40 m i una alçada d'1,50 m.

4. Els espais destinats a l'emmagatzematge es poden situar fora de les habitacions, i les seves superfícies es comptabilitzaran amb independència de les superfícies dels espais on s'ubiquin.

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	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.

3.12 Espai per rentar la roba.

1. Tots els habitatges de dues o més habitacions han de disposar d'un espai reservat a la rentadora de roba, d'una superfície mínima d'1,40 m². Aquest espai ha de comptar amb ventilació a l'exterior mitjançant una apertura o ventilació forçada estàticament o mecànicament. Si la rentadora de roba s'integrés a la zona de la cuina, la superfície mínima d'aquesta s'incrementarà en un metre quadrat.

2. 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'assecat natural de la roba.

2. Quan es disposi d'un espai destinat a l'assecat natural de la roba, aquest 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, 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.

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

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'obren a l'exterior.

3.15 Dotació/equip.

Tots els habitatges han de disposar de:

a) Els serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent.

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 0,60 m han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops.

ANNEX 2

Condicions d'habitabilitat en els habitatges usats o preexistents

—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, i han de permetre la instal·lació directa d'un equip de rentat de roba.

—2 Accés

2.1 L'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.

2.2 L'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.

2.3 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.

—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.

—4 Superfície útil

4.1 La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decret és de 20 m², excepte en el supòsit que preveu la disposició addicional tercera.

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. Aquesta cèdula caducarà en el moment en què es produeixi, per qualsevol títol, la transmissió de la propietat o de la possessió d'aquests habitatges, i no podran tornar a obtenir cèdula d'habitabilitat.

—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, admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri 2,40 x 2,40 m i no contenir cap aparell higiènic. Si conté l'equip de cuina, la superfície útil mínima serà de 14 m².

La sala haurà 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 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'apertura és al pati de parcel·la, aquest no tindrà una superfície en planta inferior a 4 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 tingui, 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 en alçada no inferior a la superfície en planta de la mateixa galeria.

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.

—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 o per aforament, 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.

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 en bon estat.

b) El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica independitzable.

c) La dutxa 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

Models de cèdula d'habitabilitat

1. Model de cèdula d'habitabilitat de primera ocupació.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Medi Ambient
 i Habitatge
 Direcció General de Qualitat de l'Edificació
 i Rehabilitació de l'Habitatge

CÈDULA D'HABILITAT DE PRIMERA OCUPACIÓ NÚMERO
HABITATGE DE NOVA CONSTRUCCIÓ


L'HABITATGE SITUAT A

MUNICIPI	LOCALITAT / BARRI	CODI POSTAL
ADREÇA		UTM X: Y:


DADES DE L'HABITATGE

U / P	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA	Tipus Habit.
ESTAR-MENJADOR (EM)		HABITACIONS (H)	CUINA (C)	CAMBRA HIGIÈNICA (CH)	
ESTAR-MENJADOR-CUINA (EMC)		ALTRES PECES (AP)	SUPERFÍCIE ÚTIL	LLINDAR D'OCUPACIÓ	

COMPLEXI AMB LES CONDICIONS D'HABILITAT D'ACORD AMB EL DECRET I DISPOSICIONS CONCORDANTS


 PERÍODE VALIDESA DE LA CÈDULA (15 ANYS)
 DES DE: FINS A:
 OLH Registre: OLH Tramitació:

2. Model de cèdula d'habitabilitat per a segona i successives ocupacions.


 Generalitat de Catalunya
 Departament de Medi Ambient
 i Habitatge
 Direcció General de Qualitat de l'Edificació
 i Rehabilitació de l'Habitatge

CÈDULA D'HABILITAT DE SEGONA OCUPACIÓ NÚMERO
HABITATGE USAT O PREEXISTENT


L'HABITATGE SITUAT A

MUNICIPI	LOCALITAT / BARRI	CODI POSTAL
ADREÇA		

DADES DE L'HABITATGE

U / P	BLOC	ESCALA	PIS	PORTA	Tipus Habit.	REFERÈNCIA CADASTRAL
SALA (S)		HABITACIONS (H)	CUINA (C)	CAMBRA HIGIÈNICA (CH)		
SALA - CUINA (SC)		ALTRES PECES (AP)	SUPERFÍCIE ÚTIL	LLINDAR D'OCUPACIÓ		

COMPLEXI AMB LES CONDICIONS D'HABILITAT D'ACORD AMB EL DECRET I DISPOSICIONS CONCORDANTS


 PERÍODE VALIDESA DE LA CÈDULA (15 ANYS)
 DES DE: FINS A:
 OLH Registre: OLH Tramitació:

(09.092.022)