

DECRET ____/2008, de ____ de _____, 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 desenvolupament de l'Estatut d'Autonomia, el 28 de desembre de 2007 fou aprovada la Llei 18/2007 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, mitjançant l'aprovació de la Llei del dret a l'habitatge es desplega 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 desenvolupar la Llei esmentada, aquest Decret s'estructura seguint una sistemàtica semblant a la del Decret que es deroga, a fi de facilitar-ne la seva ràpida assimilació per part dels operadors que l'han d'aplicar. Tot i així, caldrà tenir en consideració que la Llei regula alguns aspectes de forma suficientment detallada, per la qual cosa aquests seran aplicables sense necessitat de desenvolupament normatiu.

El capítol primer del Decret es centra en el desenvolupament 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 terminologia de la Llei 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 capítol primer fa especial referència a la necessària coordinació 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 a la tipologia dels habitatges, per tal d'obtenir-ne la millor racionalitat distributiva i des del punt de vista mediambiental. A banda d'això, es concreta en aquest capítol l'estàndard de superfície per persona en els habitatges i el seu lílindar màxim d'ocupació, amb la finalitat de contribuir a la lluita contra una utilització anòmala dels habitatges com ara la seva sobreocupació.

El capítol segon està dedicat a la regulació de la cèdula d'habitabilitat i n'estableix la seva 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 a les propietàries de qualsevol habitatge.

Així mateix, aquest capítol segon efectua una precisió en el sentit d'establir que en els supòsits d'exoneració de l'obligació de presentar la cèdula que s'estableix a l'article 132 apartat a) de la Llei 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 pas a aspectes relatius a la legalitat urbanística que, per resultar també d'obligat compliment per a la concessió de la cèdula, s'hauran d'acreditar mitjançant 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 pel seu enderroc.

Finalment, aquest capítol es dedica també al procediment d'atorgament de la cèdula, amb incidència en la possibilitat que els ajuntaments que hagin subscrit el corresponent conveni de delegació amb el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge puguin atorgar-la.

Les condicions d'habitabilitat dels habitatges, en tractar-se 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 dels annexos, 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 formes d'habitar, l'ús universal de l'habitatge per part 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 d'aquells 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 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 espacial 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, donat que en aquest cas la principal novetat ha de sorgir de la generalització de les inspeccions tècniques dels edificis, aspecte ja previst en la pròpia Llei 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 últim, l'annex tercer conté els models de cèdula d'habitabilitat per habitatges de nova construcció i per habitatges preexistents.

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

Decret

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 -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 en l'annex 2.

2.- Sens perjudici del previst en 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 d'ésser coherent amb les determinacions d'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 mateix 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 comprovar que els projectes presentats compleixen amb les determinacions d'aquest Decret.

Els municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin podran ésser assistits en la realització d'aquest control pel Consell Comarcal corresponent a la seva demarcació o per

altres administracions d'àmbit territorial superior, sens perjudici que puguin sol·licitar d'altres col·laboracions.

Article 3.- Dades a incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de la Llicència urbanística d'obres

1.- Als plànols dels projectes d'habitatges de nova construcció o els que hagin sofert modificacions en la superfície o alterin les condicions d'habitabilitat s'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 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 aquells elements que, segons el criteri de flexibilitat previst en 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 ajuntaments i els col·legis d'arquitectes i d'aparelladors i arquitectes tècnics poden establir un procediment, mitjançant la subscripció del corresponent conveni, per tal que els visats dels esmentats col·legis acreditin les condicions d'habitabilitat dels projectes d'habitatges referits a l'apartat anterior.

Article 4.- Estàndard de superfície per persona i líndar màxim d'ocupació dels habitatges

De conformitat amb allò previst a la Llei del dret a l'habitatge, la sobreocupació constitueix una utilització anòmla dels habitatges i un incompliment de la funció social de la propietat. A fi de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que es preveuen en els articles 5.2.c) i 41.1.b) en relació amb l'article 3 apartat e) de la Llei esmentada, es fixa un estàndard mínim de superfície per persona en els habitatges segons el qual correspon a cada ocupant la superfície mínima 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 de superfície per persona, posat en relació amb la superfície útil de cada habitatge, determina el seu límit màxim d'ocupació, i l'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, i aquelles que compleixin les condicions previstes en la regulació de la convivència estable en parella.

Article 5.- Acció pública

Tal com preveu l'article 6 de la Llei del dret a l'habitatge, tots els ciutadans i ciutadanes poden exigir davant dels òrgans administratius i davant de la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de les determinacions contingudes en aquest Decret.

CAPÍTOL II.- LA CEDULA D'HABITABILITAT

Article 6.- Definició

1. La cèdula d'habitabilitat és el document específic en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat previstes en la Llei del dret a l'habitatge i en aquest Decret i que, per tant, és apte per ésser destinat a residència humana.

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

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 7.- 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 transmissents puguin lliurar la cèdula als adquirents de conformitat amb el previst a l'article 26.2 de la Llei 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.

Article 8.- Supòsit d'exoneració en l'obligació de lliurar la cèdula per part de les persones transmissents

1.- Les persones adquirents d'un habitatge poden exonerar de forma expressa a les transmissents 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 pel seu enderroc.

2.- En cas d'exoneració per realització d'obres de rehabilitació, caldrà lliurar un informe, emès per un tècnic o una tècnica competent i visat pel Col·legi respectiu, que acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat, quant al compliment de les condicions d'habitabilitat previstes en aquest Decret, després de l'execució de les obres de rehabilitació. L'informe s'haurà 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 7. Aquest compromís s'ha d'acceptar expressament per part dels adquirents en l'escriptura pública i 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 d'enderroc de l'habitatge adquirit, l'exoneració exigeix que l'adquirent es comprometi, en l'escriptura pública de compra venda, a enderrocar en un termini màxim

d'un any des de la data d'adquisició de l'habitatge, i que aquest compromís es faci constar per nota marginal en el Registre de la Propietat.

4.- Els notaris i les notàries trametran 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'hagi produït l'exoneració de l'obligació de presentar la cèdula prevista a l'article 132 apartat a) de la Llei del dret a l'habitatge.

Article 9.- Exigència de cèdula per part 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 còpia de la qualificació definitiva.

Article 10.- Contingut de la cèdula

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

Article 11.- Competència per a l'atorgament de la cèdula

1.- La cèdula d'habitabilitat és atorgada pel departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, a través dels seus serveis corresponents.

També serà atorgada pels ajuntaments quan s'hagi produït la delegació a favor seu de conformitat amb allò previst a l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge. Per tal que es pugui dur a terme aquesta delegació, cal subscriure el conveni corresponent entre el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge i cada ajuntament interessat. Aquests convenis s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en els butlletins oficials de les províncies corresponents.

2.- Els ajuntaments que s'acullin a la delegació hauran de mantenir 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 tindrà el contingut que es prevegi en el model establert.

3.- A més, els ajuntaments que hagin signat el conveni de delegació per a la concessió de la cèdula, han de mantenir el corresponent arxiu amb el contingut íntegre dels expedients

d'atorgament i denegació de cèdules d'habitabilitat. Sens perjudici d'això, mensualment remetran al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, preferentment en suport informàtic, còpia dels expedients finalitzats.

Article 12.- Tramitació de la cèdula de primera ocupació.

1.- La cèdula d'habitabilitat de primera ocupació se sol·licitarà mitjançant l'imprès o el suport telemàtic establert.

2.- Quan la cèdula es tramiti davant dels serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, i es disposi de llicència urbanística de primera ocupació concedida per l'ajuntament corresponent, caldrà 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, caldrà 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 exigít per aquest Decret. En el cas que aquest certificat no s'aporti, els serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge podran, 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 aquells casos en què s'hagi produït la delegació prevista a l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge, la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació es tramitarà i atorgarà pels ajuntaments respectius. De conformitat amb allò previst a l'article 27 de la Llei 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 existeix 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 13.- Tramitació de la cèdula per a segona i successives ocupacions

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

2.- La cèdula per segona i successives ocupacions s'atorgarà pels serveis del departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, excepte quan s'hagi produït la delegació prevista a l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge, supòsit en què la cèdula es tramitarà i atorgarà per l'Ajuntament corresponent.

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

Article 14.- Termini de resolució per a l'atorgament de la cèdula

1.- El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat és d'un mes des de la data de recepció en el registre de la sol·licitud amb la documentació completa.

2.- En el supòsit que no es dicti resolució expressa en el termini fixat en l'apartat anterior, s'entén atorgada la cèdula d'habitabilitat per silenci administratiu, que es podrà acreditar de conformitat amb allò previst a l'article 43.5 de la Llei de l'Estat 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats que contravinguin la Llei del dret a l'habitatge o aquest Decret.

Article 15.- Suspensió de la tramitació de la cèdula

La tramitació de la cèdula d'habitabilitat es suspèn quan l'habitatge pel qual es demana estigui afectat per acords de suspensió d'efectes de llicències atorgades o la incoació d'expedients de revisió administrativa d'aquestes, segons allò disposat a l'article 201 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, o per altres mesures de protecció a la legalitat que adoptin els òrgans competents d'acord amb la legislació urbanística.

Article 16.- Denegació de la cèdula

1.- L'incompliment de les condicions d'habitabilitat donarà lloc a la denegació de la cèdula. També s'haurà de denegar aquesta en el cas d'edificis l'ocupació dels quals com a habitatge no compleixi els requeriments urbanístics o d'habitatge legalment exigits.

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

Article 17.- Revocació de la cèdula

1.- D'acord amb allò establert a l'article 26.6 de la Llei del dret a l'habitatge, la pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat previstes per aquella i per aquest Decret podrà determinar la revocació de la cèdula d'habitabilitat, per mitjà d'un expedient contradictori, de conformitat amb allò 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'ajuntament 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.

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

Article 18.- Registre de cèdules

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge ha de disposar d'un Registre on han de constar les cèdules atorgades a Catalunya. El Registre de cèdules ha d'emetre certificats on consti si els habitatges disposen de cèdula d'habitabilitat i, en cas afirmatiu, del seu contingut. L'accés a les dades del Registre i l'emissió de les certificacions s'ha de realitzar de conformitat amb el procediment establert per la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. Els ajuntaments que s'acullin a la delegació prevista a l'article 26.5 de la Llei del dret a l'habitatge també podran emetre certificacions sobre les cèdules corresponents als habitatges del seu terme municipal, de conformitat amb allò previst al paràgraf anterior.

Article 19.- Activitat d'inspecció

El departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, els ajuntaments i les altres administracions competents poden procedir a la inspecció dels habitatges per tal de comprovar les seves condicions d'habitabilitat, de conformitat amb allò previst a l'article 108 de la Llei del dret a l'habitatge.

Article 20.- Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge.

De conformitat amb les funcions d'assessorament que la Llei del dret a l'habitatge preveu per al Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació, aquest òrgan consultiu ha d'emetre 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 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 en els casos en què es lliuri pels ajuntaments amb competència delegada, ha d'ajustar-se al contingut del model que s'estableix a l'annex 3 d'aquest Decret.

Disposicions addicionals

Primera.- Manteniment de condicions d'habitabilitat al llarg de la vida 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 reunir sempre, com a mínim, els requisits establerts per a aquest nivell per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Segona.- Aplicabilitat del Decret en cas d'obres de rehabilitació

Als efectes del previst a l'apartat 1 a) de l'article 1 d'aquest Decret, les obres de gran rehabilitació per a les que 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'esmentat annex 1, referit a l'alçada lliure entre forjats.

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

Tercera.- Aplicabilitat del Decret en 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 en 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.

Quarta.- Subdivisió d'habitatges usats o preexistents.

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

Cinquena.- 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 tal de potenciar i incentivar la implantació dels espais intermedis dels habitatges amb l'exterior previstos en aquest Decret.

Disposicions transitòries

Primera.- Cèdules obtingudes amb anterioritat a la vigència d'aquest Decret

Les cèdules d'habitabilitat obtingudes amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret mantindran la seva validesa durant el termini previst a la normativa vigent en el moment en el qual foren concedides. Per a les successives renovacions de la cèdula, s'han d'aplicar les disposicions previstes en aquest Decret.

Tanmateix, les cèdules d'habitabilitat obtingudes amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984 només podran 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 hi 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, caldrà que acreditin l'obtenció del corresponent canvi d'ús urbanístic, si escau, per a l'entitat de què es tracti i el compliment per 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 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 pels 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 del present Decret. En aquests supòsits, el procediment per a l'atorgament de la cèdula es regeix pel que disposa el present Decret.

Tercera.- Termini per a l'aplicabilitat del requisit de l'alçada en supòsits de contradicció amb el planejament urbanístic

En els casos en que l'alçada reguladora definida pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquest decret no permeti el compliment del previst a l'apartat 2.7 de l'annex 1, durant el període de tres anys prevaldrà l'alçada prevista al planejament. Un cop transcorregut el termini assenyalat, prevaldrà l'alçada reguladora que permeti l'aplicació de l'apartat 2.7 de l'annex 1 d'aquest Decret.

Quarta.- Adequació del Planejament urbanístic i les Ordenances d'edificació a les determinacions d'aquest Decret

La determinació continguda en l'article 2 d'aquest Decret relativa a que el Planejament urbanístic i les Ordenances d'edificació s'hauran d'adequar a les determinacions d'aquest Decret, s'aplicarà a tot el planejament urbanístic que s'aprovi inicialment a partir de l'entrada en vigor 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 llur aplicació en els supòsits previstos en les disposicions transitòries primera i segona d'aquest Decret.

Disposició final 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'hi oposi al contingut d'aquest Decret.

Disposició final segona

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

ANNEX 1.- CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES DE NOVA CONSTRUCCIÓ.

APARTAT 1.- DEFINICIONS

Als efectes del previst en aquest annex s'entén com:

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 forma autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides en l'apartat 3.4.

Habitatge flexible: l'habitatge concebut de forma 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: aquells que, situats fora de l'envoltant 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, tribunes, porxos i terrasses cobertes.

Dotació higiènica obligatòria: es 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.

Longitud de façana de l'habitatge: la 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 definits pel planejament vigent en cada cas, siguin aptes per a 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, no tenint 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 inscrivible en planta.

Superfície útil interior: és la superfície compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil 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 d'aquelles 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 obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre 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 3m.

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 al 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, dimensions, ventilació i característiques de les escales s'ha 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 4 habitatges a la

planta superior, s'admetran les plataformes elevadores per a ús exclusiu 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 es superi el servei a trenta-dos habitatges o més, per sobre o per sota de la planta d'accés.

2.5.- Patis de ventilació

1.- Els patis, si son 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 d'aquell nombre. Aquest espai ha de disposar de desguàs, punt de llum i pressa 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

Tot habitatge ha de ser apte per a l'ocupació de dues persones, i ha de constar, com a mínim, d'una estança, una cambra higiènica, un equip de cuina, admetre directament la

instal·lació d'un equip de rentat de roba, preveure una solució per 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 a l'aprofitament de les condicions naturals dels 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 ha de garantir la ventilació transversal natural provocada per la disposició de façanes i/o patis de ventilació. En el cas d'habitatges de superfície igual o inferior a 65 m² útils, i aquells que es trobin situats en parcel·les de dimensions o geometries que no permetin la disposició de façanes i/o patis adients per garantir l'esmentada ventilació s'admeten patis en els que es pugui inscriure un cercle de 1,80 m de diàmetre, xemeneies de ventilació o sistemes de ventilació forçada natural o mecànica destinats específicament a aquesta funció.

3.3.- Compartimentació

1.- La compartimentació de l'habitatge serà lliure, amb la única limitació que els espais destinats a les habitacions puguin independitzar-se i 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 integren l'habitatge.

3.4.- Accessibilitat

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

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

1.b.- Que es garanteixi l'accés als aparells que integren la dotació mínima higiènica (dutxa/banyera, vàter i rentamans) de forma que permetin la inscripció, entre 0 i 0,70 m.

d'alçada, d'un cercle d'un metre 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 0,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,00 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 vint centímetres (1,20m.) 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, dos habitacions han de tenir la condició de practicables. En el cas de 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 2,00 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.- Tot habitatge ha de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior a l'edifici, definit com a tal 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 (E,M), que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

2.- La longitud de la façana mínima 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 el que 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, pel còmput de longitud de façana de l'habitatge no es

comptabilitzarà la superfície útil de 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 en comú -estar (E), menjador (M), cuina (C)- es determina en funció del nombre de habitacions de conformitat amb el quadre següent:

Núm. 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 propi habitatge.

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

Núm. 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 l'estar (E) i/o el menjador(M) ha de permetre la inscripció entre paraments d'un cercle de diàmetre tres metres(3m). 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 cinquanta centímetres (1,50 m)

5.- En la cuina l'espai lliure en contacte amb el taulell de treball i el seu equipament ha de tenir una amplada mínima d'un metre vint centímetres (1,20 m)

6.- En el cas de que l'espai de la cuina s'integri a la zona del menjador (M) o de l'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 al quadre següent:

Núm. 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	--	$\geq 8 \text{ m}^2$	$\geq 8 \text{ m}^2$	$\geq 8 \text{ m}^2$
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 propi habitatge.

2.- Com a mínim en una de les habitacions amb superfície igual o superior a 9 m² s'ha de permetre la inscripció un cercle de 2,60 m. de diàmetre, i a la resta es podrà inscriure un cercle de 2,00 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 situades entre 0 i 2,00 m d'alçada respecte al paviment.

2.- A 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.- Tot habitatge ha de disposar de superfície destinada a l'emmagatzematge personal i general, d'acord amb el quadre següent :

Núm. 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 m²	2,70 m²	3,70 m²

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 de 1,50 m.

3.- Per que 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 de 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.-Tot habitatge ha de disposar com a mínim una dotació d'aparells destinats a la higiene d'acord amb el quadre següent:

Núm. D'habitacions	1,2,3	4 o més
Wàter	1	2
Rentamans	1	2
Plat de dutxa / banyera	1	1

2.- Els aparells destinats a la higiene es situaran en les cambres higièniques i la seva agrupació es lliure.

3.12.- Espai per rentar la roba

1.- Tot habitatge de dos o més habitacions ha de disposar d'un espai reservat a la rentadora de roba, d'una superfície mínima de 1,40 m². Aquest espai ha de comptar amb ventilació a l'exterior mitjançant una obertura o ventilació forçada estàtica o mecànicament.

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.- En tot habitatge s'ha de preveure una solució per l'asseccament natural de la roba.

2.- Quan es disposi d'un espai destinat al 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 obertura 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 per 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, protegits de vistes des de l'espai públic.

3.14.- Espais intermedis amb l'exterior

Si els espais intermedis amb el exterior son 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 las superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que a ell s'obrin.

3.15.- Dotació/ equip

Tot habitatge ha de disposar de:

- a) Els serveis d'aigua freda i calenta; evacuació d'aigües i electricitat, d'acord a 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, un aparell de cocció i ha de disposar 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 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

Tot habitatge usat o preexistent ha d'estar compost com a mínim per una sala, una cambra higiènica, un equip de cuina, i ha de permetre la instal·lació directe 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.- Accés de 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) El sòl trepitjable tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill 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 el supòsit contemplat en la Disposició addicional quarta.

La superfície útil interior és la compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil 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 d'aquelles 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 de 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 que 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 obertura en façana a 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'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 altre peça. Si l'obertura és a 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 obertura en façana a espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m. i 2,00 m. d'alçària tinguin, com a mínim, una superfície de 0,40 m².

5.3.- La galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la mateixa galeria.

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

6.- Equip

L'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge per a que 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 de que la sala contingui l'equip de cuina, ha de disposar com a mínim de 4 endolls.
- d) No impliqui un risc per a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

6.4.- Disposar d'un equip higiènic, entès per aquells aparells higiènics que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i 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 independentitzable.
- 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 a 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 CEDULA D'HABITABILITAT

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

(per desenvolupar)

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

Versió 25 novembre 2008

(per desenvolupar)

Aquest text és transcripció del document de treball lliurat pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.