

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA

DECRETO

55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

Preámbulo

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña prevé que la Generalidad tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. Según el artículo mencionado, la Generalidad dispone, entre otras, de competencias para regular la inspección y el control sobre la calidad de la construcción, la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas, su conservación y mantenimiento, así como la regulación en cuanto a su habitabilidad.

En el marco del desarrollo del Estatuto de autonomía, el 28 de diciembre de 2007 se aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. La disposición adicional décima de la Ley mencionada dispone que el Gobierno debe actualizar y adaptar el Decreto de condiciones de habitabilidad a las exigencias de esta Ley con respecto a los criterios de calidad y a los contenidos de la cédula de habitabilidad. En este sentido, de la aprobación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, deriva un nuevo marco de exigencias respecto de los criterios de calidad y habitabilidad que deben cumplir las viviendas en Cataluña, lo que hace necesaria una revisión del hasta ahora vigente Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

Con la finalidad de desarrollar la Ley mencionada, este Decreto se estructura siguiendo una sistemática parecida a la del Decreto que se deroga, a fin de facilitar su rápida asimilación por los operadores que lo deben aplicar. Aun así, deberá tenerse en cuenta que la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, regula algunos aspectos de forma suficientemente detallada, por lo que estos serán aplicables sin necesidad de desarrollo normativo.

El primer capítulo del Decreto se centra en el desarrollo de las disposiciones generales, con la determinación de su objeto, que es, por una parte, definir las condiciones de habitabilidad de las viviendas, distinguiendo los niveles de exigencia según sean de nueva construcción o usados –también llamados “preexistentes”, según la terminología de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda– y, por otra parte, regular la cédula de habitabilidad como instrumento mediante el que se efectúa la comprobación del cumplimiento de estos requisitos. Este primer capítulo hace especial referencia a la coordinación necesaria con el planeamiento urbanístico, a fin de que en su tramitación se pueda comprobar de forma efectiva la idoneidad de los parámetros que en el proceso de edificación afectarán a la tipología de las viviendas, para obtener la mejor racionalidad distributiva y desde el punto de vista medioambiental. Por lo demás, en este capítulo se concreta el estándar de superficie por persona en las viviendas y su umbral máximo de ocupación para contribuir a la lucha contra una utilización anómala de las viviendas, como su sobreocupación, en virtud de lo que prevé la Ley del derecho a la vivienda.

El segundo capítulo está dedicado a la regulación de la cédula de habitabilidad, y establece su obligatoriedad para todas las viviendas de Cataluña. Eso se puede sintetizar en la necesidad de que dispongan de cédula, antes de su ocupación, tanto las viviendas nuevas como las resultantes de la reconversión de una edificación existente o de unas obras de gran rehabilitación, mientras que para el resto de casos, es decir, las viviendas usadas o preexistentes, sólo hará falta que dispongan de cédula cuando se proceda a la transmisión o cesión de su uso. Sin perjuicio de ello, se tenga o no la cédula de habitabilidad vigente, todas las viviendas siempre deberán mantener como mínimo las condiciones de habitabilidad para las que se les concedió la cédula, en cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación que corresponde a los propietarios y propietarias de cualquier vivienda.

Asimismo, este segundo capítulo efectúa una precisión en el sentido de establecer que en los supuestos de exoneración de la obligación de presentar la cédula que establece el artículo 132.a) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los informes que deben emitir los técnicos competentes se deben referir a las condiciones de habitabilidad de las viviendas y no a aspectos relativos a la legalidad urbanística que, para que también sea de cumplimiento obligatorio para la concesión de la cédula, se deberán acreditar mediante un certificado del ayuntamiento en el que se ubique la finca que se pretende transmitir. También se añade la posibilidad de exoneración a los transmitentes de la obligación de entregar la cédula cuando la vivienda se adquiere para su derribo.

Finalmente, este capítulo se dedica también al procedimiento de otorgamiento de la cédula, con incidencia en la posibilidad de que los entes locales puedan otorgarla cuando se haya producido la delegación a su favor, de conformidad con lo que prevén la Ley del derecho a la vivienda y la normativa de régimen local de Cataluña. Para la efectividad de la delegación de competencias, será necesaria la aceptación de cada ente local interesado.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas, ya que se trata de cuestiones eminentemente técnicas, se regulan en los dos anexos específicos del Decreto. El primero se dedica a las viviendas de nueva construcción y las que resulten de la reconversión de un edificio existente o de obras de gran rehabilitación, y el segundo trata de las condiciones de habitabilidad en las viviendas preexistentes a este Decreto.

Con respecto al primer anexo, se debe destacar su objetivo de adaptar el modelo de vivienda que surge de las normativas vigentes a la realidad de los hogares actuales. Si bien el hasta ahora vigente Decreto 259/2003, de 21 de octubre, ya declaraba el objetivo de adaptar la tipología de las viviendas mediante fórmulas más flexibles que las tradicionales, en este Decreto se da un paso adelante en este sentido y se introducen, entre otras novedades, el fomento de tipologías flexibles y adaptables a diferentes formas de habitar, el uso universal de la vivienda de los colectivos con dificultades de movilidad temporal o permanente o el fomento de la eficiencia energética de las viviendas. En este sentido, el apartado primero de este anexo 1 se destina a las definiciones de los conceptos que se consideran necesarios para la correcta comprensión de aquello que se regula. El apartado segundo se refiere a las condiciones de habitabilidad de los edificios de nueva construcción que contienen viviendas y recoge el conjunto de prestaciones que deben ofrecer estos edificios, esencialmente en aspectos relativos a accesibilidad o dotaciones al servicio de la comunidad. El apartado tercero del anexo 1 se refiere a las condiciones de habitabilidad de las nuevas viviendas, entre las que se debe destacar su voluntad de relacionar el derecho de disponer de una vivienda digna con el parámetro de la superficie deseable, para que esta condición se pueda cumplir. Asimismo, se concretan las condiciones relativas a accesibilidad, flexibilidad, sostenibilidad y ahorro energético, que en la nueva Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se configuran como requisitos de calidad del parque inmobiliario, y se establecen las prestaciones que debe ofrecer la vivienda a fin de garantizar condiciones de confort y calidad de vida. Como elementos diferenciales más significativos respecto de las normativas existentes, se puede destacar la potenciación de la flexibilidad y la indiferenciación de espacio de las estancias de la vivienda, específicamente de las habitaciones de uso individual, la libertad en la compartimentación, la garantía de accesibilidad, el reconocimiento de dotaciones necesarias, como el almacenaje o el lavado de ropa, y el fomento de los espacios intermedios con el exterior.

El anexo segundo regula las condiciones de habitabilidad que deben tener las viviendas preexistentes a la entrada en vigor de este Decreto, con escasas modificaciones respecto de la normativa anterior, dado que en este caso la novedad principal debe surgir de la generalización de las inspecciones técnicas de los edificios, aspecto ya previsto en la propia Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Las modificaciones que se incluyen en este Decreto tienen el doble objetivo de adecuarse

en algunos aspectos a la realidad de las viviendas ya construidas y de permitir una adaptación gradual a las exigencias de calidad de la sociedad actual.

Por último, el anexo tercero contiene los modelos de cédula de habitabilidad para viviendas de nueva construcción y viviendas preexistentes.

Por ello, según los dictámenes del Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña y el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, a propuesta del consejero de Medio Ambiente y Vivienda y de conformidad con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1

Objeto

1. Este Decreto regula las condiciones de habitabilidad que deben tener las viviendas en el territorio de Cataluña, con independencia de que tengan o no protección oficial, diferenciando:

a) Viviendas de nueva construcción, concepto en el que se incluyen las de obra nueva y las resultantes de la reconversión de una edificación existente o de obras de gran rehabilitación. Estas viviendas deben cumplir como mínimo las condiciones de habitabilidad previstas en el anexo 1.

b) Viviendas usadas o preexistentes, que deben cumplir como mínimo las condiciones de habitabilidad que se determinan en el anexo 2.

2. Sin perjuicio de lo que prevé este Decreto, todas las viviendas también deben cumplir las condiciones que se establecen en el resto de normas sectoriales aplicables.

Artículo 2

Coordinación con el planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación municipales

1. El planeamiento urbanístico debe ser coherente con las determinaciones que en materia de habitabilidad de las viviendas regulan la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto. Con dicha finalidad, los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al uso residencial deben establecer las determinaciones oportunas a fin de que la nueva edificación que se haga en ejecución del Decreto pueda cumplir las determinaciones sobre habitabilidad de la Ley del derecho a la vivienda y de este Decreto.

2. Las ordenanzas de edificación municipales deben respetar las determinaciones de este Decreto, sin perjuicio de que puedan contener normas de calidad más exigentes que las normas de habitabilidad que contienen.

3. Con carácter previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas de construcción y de edificación de nueva planta y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de viviendas o edificios con viviendas, previstas en el artículo 179 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, los entes locales deben controlar que los proyectos presentados cumplan las determinaciones de este Decreto.

Los entes locales que por falta de servicios técnicos lo pidan pueden ser asistidos en la realización de dicho control por otro ente local o por otras administraciones de ámbito territorial superior, de conformidad con lo que prevén los apartados 3 y 4 del artículo 8 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Artículo 3

Datos para incluir en los proyectos técnicos a presentar para la obtención de la licencia de obras de edificación

1. En los planos de los proyectos de viviendas de nueva construcción o los que hayan sufrido modificaciones en la superficie o alteren las condiciones de

habitabilidad, se debe hacer constar, para cada vivienda, la superficie útil y el número de estancias y espacios que contiene, que deben cumplir las condiciones de habitabilidad previstas y que se clasifican como sala de estar (E), comedor (M), cocina (C), habitación (H), cámara higiénica (CH), espacio destinado al almacenaje personal (EP), espacio destinado al almacenaje general (EG), espacios intermedios con el exterior (EI) y otras estancias y espacios interiores que no sean pasadizos o distribuidores (AP).

Los planos del proyecto deben definir los elementos que, según el criterio de flexibilidad previsto en el apartado 3.3 del anexo 1 de este Decreto, sean susceptibles de ser o no efectivamente ejecutados. Asimismo, la memoria del proyecto debe justificar la viabilidad de los criterios de flexibilidad utilizados.

2. La Administración de la Generalidad de Cataluña, los entes locales y los colegios de arquitectos y de aparejadores y arquitectos técnicos pueden establecer un procedimiento, mediante la suscripción del convenio correspondiente, a fin de que los visados de los colegios mencionados acrediten las condiciones de habitabilidad de los proyectos de viviendas referidos en el apartado anterior.

Artículo 4

Estándar de superficie por persona y máximo umbral de ocupación de las viviendas

De conformidad con lo que prevé la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la sobreocupación constituye una utilización anómala de las viviendas y un incumplimiento de la función social de la propiedad. Con el fin de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación que prevén los artículos 5.2.c) y 41.1.b) en relación con el artículo 3.e) de la Ley mencionada, se fija un estándar mínimo de superficie en las viviendas que resulta de la aplicación de los siguientes parámetros:

SU = Superficie útil mínima en m².

N = Número de personas del programa.

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

Este estándar mínimo, en función del número de personas, determina su máximo umbral de ocupación, y su incumplimiento tiene los efectos que se derivan de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Son una excepción las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no conlleva incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno. A efectos de dicho Decreto, se entiende que existe parentesco entre los cónyuges, las personas unidas por relación de consanguinidad y afinidad hasta el cuarto grado o por adopción, y las que cumplen las condiciones previstas en la regulación de la convivencia estable en pareja.

Artículo 5

Mantenimiento de condiciones de habitabilidad de la vivienda

Las viviendas de nueva construcción que obtengan la cédula de habitabilidad, de conformidad con el nivel que exige este Decreto, deberán reunir, como mínimo, los requisitos establecidos para este nivel para obtener las sucesivas cédulas que se soliciten.

Artículo 6

Actividad de inspección

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, los entes locales y las otras administraciones competentes pueden proceder a la inspección de las viviendas para comprobar sus condiciones de habitabilidad.

CAPÍTULO II

La cédula de habitabilidad

Artículo 7

Definición

1. La cédula de habitabilidad es el acto administrativo, contenido en un documento específico del mismo nombre, en virtud del que se acredita que una vivienda cumple las condiciones de calidad previstas en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y en este Decreto y que, por lo tanto, es apto para residencia humana.

2. La cédula se llama de primera ocupación cuando se refiere a viviendas de nueva construcción, y de segunda y sucesivas ocupaciones si se refiere a viviendas usadas o preexistentes.

Artículo 8

Obligatoriedad de la cédula

1. Todas las viviendas deben disponer de cédula de habitabilidad, de conformidad con este Decreto. Esta cédula tiene una vigencia de 15 años.

2. Las viviendas de nueva construcción y las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o se alteren sus condiciones de habitabilidad deben disponer de cédula, previa a su ocupación.

En los otros supuestos, y a fin de que las personas transmitentes puedan entregar la cédula a los adquirentes, de conformidad con lo que prevé el artículo 26.2 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, es necesario que las viviendas dispongan de cédula en el momento en que se produzca su transmisión entre vivos, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones.

3. En el caso de viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva sustituye la cédula de habitabilidad de primera ocupación durante un periodo de 15 años. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva, las segundas y sucesivas transmisiones requerirán la obtención de la cédula de habitabilidad.

Artículo 9

Supuesto de exoneración de la obligación de entrega de la cédula

1. Las personas adquirentes de una vivienda pueden exonerar de forma expresa a las transmitentes de la obligación de entregarles la cédula de habitabilidad sólo en caso de viviendas usadas o preexistentes que deban ser objeto de obras de rehabilitación que permitan el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, o si la vivienda se adquiere para su derribo.

2. En el caso de exoneración por realización de obras de rehabilitación, se debe entregar un informe, emitido por un técnico o técnica competente, que acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad, en cuanto al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, después de la ejecución de las obras de rehabilitación. El informe debe ir acompañado de un certificado vigente, emitido por el ayuntamiento del término municipal donde se ubique la finca, en el que se acredite que el uso de vivienda está autorizado, según la normativa urbanística, y que la finca no está sometida a ningún expediente de protección de la legalidad urbanística.

Las personas adquirentes de las viviendas deben finalizar las obras que el informe técnico determine y solicitar la cédula de habitabilidad en el plazo máximo de tres años desde la fecha de adquisición de la vivienda y, en todo caso, antes de volver a transmitirla por cualquiera de los títulos previstos en el apartado 2 del artículo 8. Esta obligación se debe hacer constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, que podrá ser cancelada mediante la presentación de la cédula de habitabilidad una vez obtenida.

3. En el caso de previsión de derribo de la vivienda adquirida, a fin de que se pueda producir la exoneración de la obligación de entregar la cédula de habitabilidad, será

necesario que el adquirente la derribe en un plazo máximo de un año desde su fecha de adquisición. Esta obligación se debe hacer constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, que podrá ser cancelada mediante certificación municipal acreditativa de que el derribo se ha efectuado.

4. Los notarios y notarias deben enviar con periodicidad mensual al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda una relación con los datos básicos de los actos de transmisión de viviendas en que se hayan producido los supuestos de exoneración de la obligación de presentar la cédula previstos en este artículo.

Artículo 10

Exigencia de cédula de las empresas suministradoras

Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios deben exigir la cédula de habitabilidad vigente a los usuarios finales para que estos puedan contratar los servicios, y deben incorporar una copia en su expediente de contratación, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de otras normas sectoriales aplicables.

En el caso de viviendas con protección oficial destinadas a primera ocupación, se debe adjuntar una copia de la calificación definitiva.

Artículo 11

Contenido de la cédula

La cédula debe especificar la superficie útil de la vivienda y las estancias y los espacios que la componen en el momento de su emisión.

Artículo 12

Competencia para el otorgamiento de la cédula

1. La cédula de habitabilidad es otorgada por el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, a través de sus servicios correspondientes.

También será otorgada por los entes locales cuando se haya producido la delegación a su favor, de conformidad con lo que prevé el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y de acuerdo con las normas sobre delegación de competencias de la Generalidad a los entes locales contenidas en el Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña. La efectividad de la delegación requerirá que esta sea aceptada por cada ente local interesado.

2. Los entes locales que se acojan a la delegación deben mantener la comunicación por vía telemática con el departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda a fin de que este pueda disponer de información actualizada sobre el estado de tramitación de las cédulas para mantener el seguimiento de la calidad del parque de viviendas de Cataluña. Esta información debe tener el contenido que se prevea en el modelo establecido.

3. Además, los entes locales que se acojan a la delegación deben mantener el archivo correspondiente con el contenido íntegro de los expedientes de otorgamiento, denegación y revocación de cédulas de habitabilidad. Sin perjuicio de ello, mensualmente deben remitir al departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, preferentemente en soporte informático, una copia de los expedientes finalizados.

Artículo 13

Tramitación de la cédula de primera ocupación

1. La cédula de habitabilidad de primera ocupación se debe solicitar mediante el impreso o el soporte telemático establecido.

2. Cuando la cédula se tramite ante los servicios del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda, y se disponga de licencia urbanística de primera ocupación concedida por el ente local correspondiente, es preciso acreditarla y presentar un duplicado del certificado final de obras y habitabilidad, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.

En el caso de que no se disponga de licencia de primera ocupación, es preciso acreditar la siguiente documentación:

- a) Licencia de obras o documento equivalente.
- b) Original del certificado final de obra y de habitabilidad, firmado por el personal técnico competente y visado por el colegio profesional respectivo, en el que se exprese que la vivienda tiene el nivel de habitabilidad exigido por este Decreto. En el caso de que este certificado no se aporte, los servicios del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda pueden certificar, excepcionalmente, la habitabilidad, siempre que concurren circunstancias justificadas que así lo aconsejen.
- c) Original del certificado de cumplimiento del programa de control de calidad.
- d) Solicitud de la licencia municipal de primera ocupación.

3. En aquellos casos en que se haya producido la delegación prevista en el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, los entes locales respectivos tramitan y otorgan la cédula de habitabilidad de primera ocupación. De conformidad con lo que prevé el artículo 27 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, el otorgamiento de la licencia urbanística de primera ocupación puede llevar implícito el otorgamiento, por medio de otro documento, de la cédula de habitabilidad.

4. Si existe conflicto entre la licencia urbanística de primera ocupación y la cédula de habitabilidad por razones relativas a las condiciones de habitabilidad, la resolución corresponde a los servicios de la demarcación territorial del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda.

Artículo 14

Tramitación de la cédula para segunda y sucesivas ocupaciones

1. La cédula de habitabilidad para segunda y sucesivas ocupaciones se solicita mediante el impreso o el soporte telemático establecido.

2. Los servicios del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda otorgan la cédula para segunda y sucesivas ocupaciones, excepto cuando se haya producido la delegación prevista en el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, supuesto en el que la cédula es tramitada y otorgada por el ente local correspondiente.

3. En los dos supuestos previstos en el apartado anterior, para solicitar la cédula es preciso presentar un certificado de habitabilidad, suscrito por un técnico o técnica competente y visado por el respectivo colegio, en el que se exprese que la vivienda tiene las condiciones de habitabilidad exigidas por este Decreto. El visado debe ser preferentemente telemático.

Artículo 15

Plazo de resolución

1. El plazo para notificar el otorgamiento o la denegación de la cédula de habitabilidad es de 30 días hábiles desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa.

2. Si en el plazo fijado en el apartado anterior no se ha notificado resolución expresa, las personas interesadas pueden entender estimada la solicitud de obtención de la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo, circunstancia que se puede acreditar de conformidad con lo que prevé el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 16

Suspensión de la tramitación de la cédula

La tramitación de la cédula de habitabilidad se suspende por las causas previstas en la legislación urbanística.

Artículo 17

Denegación de la cédula

1. El incumplimiento de las condiciones de habitabilidad da lugar a la denegación de la cédula.
2. La cédula también se debe denegar en el caso de edificios cuya ocupación como vivienda no cumpla los requerimientos urbanísticos o de vivienda exigidos legalmente.
3. La denegación debe contener la motivación de las razones que fundamentan la decisión.

Artículo 18

Revocación de la cédula

1. De conformidad con lo que establece el artículo 26.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad previstas por dicha Ley y por este Decreto comporta la revocación de la cédula de habitabilidad, mediante el procedimiento correspondiente con audiencia de la persona interesada, de conformidad con lo que establece la normativa de procedimiento administrativo común. La cédula puede ser revocada por el órgano de la Generalidad competente para su concesión o, en los casos en que se haya producido la delegación, por el ente local que la concedió. En dicho caso, el ente local debe poner en conocimiento del departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda el expediente de revocación, de conformidad con lo que dispone el artículo 12 de este Decreto.
2. La revocación de la cédula se puede llevar a cabo sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador que sean aplicables.

Artículo 19

Registro de cédulas

1. El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda debe disponer de un registro en el que deben constar las cédulas otorgadas en Cataluña. El Registro de cédulas debe emitir certificados en los que conste si las viviendas disponen de cédula de habitabilidad y, en caso afirmativo, su contenido. El acceso a los datos del Registro y la emisión de las certificaciones se deben realizar de conformidad con el procedimiento establecido por la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. Los entes locales que se acojan a la delegación prevista en el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, también pueden emitir certificaciones sobre las cédulas correspondientes a las viviendas de su término municipal, de conformidad con lo que prevé el párrafo anterior.

Artículo 20

Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda

De conformidad con las funciones de asesoramiento que la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, prevé para el Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación, dicho órgano consultivo debe emitir un informe a petición de los órganos competentes para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad en relación con las discrepancias que puedan aparecer, en cuanto a la interpretación y el cumplimiento de las previsiones técnicas de habitabilidad.

Artículo 21

Modelo de cédula

El documento de la cédula de habitabilidad, tanto si es entregada por la Administración de la Generalidad de Cataluña como por los entes locales con competencia delegada, debe ajustarse al contenido del modelo que se establece en el anexo 3 de este Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Régimen de las condiciones de habitabilidad en el caso de obras de gran rehabilitación

A efectos de lo que prevé el apartado 1.a) del artículo 1 de este Decreto, las obras de gran rehabilitación para las que se aplicará el anexo 1 son sólo las que conllevan el derribo de un edificio salvando únicamente las fachadas, aunque en estos supuestos no se exigirá el cumplimiento del apartado 2.7 del anexo 1 mencionado, referido a la altura libre entre forjados.

En el resto de obras de gran rehabilitación, según resultan definidas en el artículo 3.h) de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se les aplicará el anexo 2.

Segunda

Régimen de las condiciones de habitabilidad en el caso de obras de reconversión a uso de vivienda

1. Los edificios que reconviertan su uso original al de viviendas en más del cincuenta por ciento de su superficie sobre rasante deben cumplir el anexo 1, excepto su apartado 2.7.

2. Los edificios que reconviertan su uso original al de viviendas en superficie sobre rasante igual o menor al cincuenta por ciento deben cumplir los apartados 1 y 3 del anexo 1.

Tercera

División de viviendas preexistentes

En el caso de división de una vivienda usada o preexistente, una de las viviendas resultantes puede cumplir el anexo 2, pero es preciso que tenga, en cualquier caso, una superficie útil mínima de 40 m². El resto debe cumplir los apartados 1 y 3 del anexo 1.

Cuarta

Medidas para potenciar los espacios intermedios de las viviendas con el exterior

El departamento de la Generalidad competente en materia de vivienda y el departamento de la Generalidad competente en materia de urbanismo impulsarán de forma coordinada las actuaciones necesarias para potenciar e incentivar la implantación de los espacios intermedios de las viviendas con el exterior previstas en este Decreto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Régimen de habitabilidad de las viviendas anteriores a la vigencia de este Decreto

1. Las cédulas de habitabilidad válidamente obtenidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto mantienen su eficacia durante el plazo previsto en la normativa vigente en el momento en el que fueron concedidas. Para las sucesivas renovaciones de la cédula, es preciso aplicar las disposiciones previstas en este Decreto.

2. No obstante, las cédulas de habitabilidad obtenidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984 sólo pueden ser renovadas si se acredita que las entidades para las que se pide tenían la condición de vivienda, de conformidad con la legislación que les era de aplicación en el momento de la concesión de la cédula y siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad del anexo 2 de este Decreto. En el caso de que no puedan demostrar su condición de vivienda, es preciso acreditar la obtención

del cambio de uso urbanístico correspondiente, si procede, para la entidad de que se trate, y el cumplimiento para esta de las condiciones de habitabilidad del anexo 1, apartado 3, de este Decreto.

Segunda

Cédulas solicitadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto

1. Las solicitudes de cédula de habitabilidad presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se resolverán de conformidad con el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre los requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad.

2. En el caso de proyectos visados antes de la entrada en vigor de este Decreto, y para los que se pida licencia de obras antes de un año desde la fecha de visado, las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas son las que establece el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad. También se aplicarán las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto 259/2003 a las edificaciones de nueva construcción realizadas al amparo de una licencia de obras anterior a la entrada en vigor de este Decreto. En estos supuestos, el procedimiento para el otorgamiento de la cédula se rige por lo que dispone este Decreto.

Tercera

Adecuación del planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación a las determinaciones de este Decreto

1. Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente una vez vigente este Decreto se deben ajustar expresamente a las determinaciones que este establece.

2. El régimen transitorio regulado en este precepto se entiende sin perjuicio de la regulación específica sobre sostenibilidad y ahorro energético que establece el apartado 3.2.b) y 3.2.c) del anexo 1 de este Decreto.

Cuarta

Plazo para la aplicabilidad del requisito de la altura en supuestos de contradicción con el planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales

Sin perjuicio de lo que prevé la disposición anterior, en los casos en que la altura reguladora definida por el planeamiento urbanístico o las ordenanzas de edificación municipales vigentes en la entrada en vigor de este Decreto no permita el cumplimiento de la altura mínima prevista en el apartado 2.7 del anexo 1, durante el periodo de tres años prevalecerá la altura reguladora prevista en el planeamiento y las ordenanzas. Una vez transcurrido el plazo de tres años sin que se haya producido la revisión o modificación del planeamiento urbanístico, se aplicará la altura reguladora que permita el cumplimiento del apartado 2.7 del anexo 1 de este Decreto.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, queda derogado el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de su aplicación en los supuestos previstos en las disposiciones transitorias de este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Se mantiene la vigencia de la Orden PTO/377/2003, de 9 de septiembre, sobre la adaptación al uso de sistemas telemáticos del procedimiento de otorgamiento de la cédula de habitabilidad, en todo aquello que no se oponga al contenido de este Decreto.

Segunda

Este Decreto entrará en vigor al cabo de seis meses de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 7 de abril de 2009

JOSÉ MONTILLA I AGUILERA
Presidente de la Generalidad de Cataluña

FRANCESC BALTASAR I ALBESA
Consejero de Medio Ambiente y Vivienda

ANEXO I

Condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción

Apartado 1

Definiciones

A efectos de lo que se prevé en este anexo, se entiende como:

Vivienda practicable: la vivienda que, sin ajustarse a todos los requerimientos de la vivienda adaptada, permite, a las personas con movilidad reducida, el acceso y la utilización de forma autónoma de los espacios de uso común, las habitaciones, la dotación higiénica mínima y el equipo de cocina en las condiciones definidas en el apartado 3.4.

Vivienda flexible: la vivienda concebida de forma que facilite su adaptabilidad a las necesidades cambiantes de sus ocupantes y que quede abierta a la intervención de los usuarios en su compartimentación.

Espacios intermedios con el exterior: los que, situados fuera del envolvente térmico de la superficie habitable interior y que no dispongan de calefacción ni refrigeración, puedan ofrecer una respuesta versátil y eficaz ante los condicionamientos térmicos, acústicos o de mejora de las posibilidades de ahorro energético de la vivienda en las diferentes estaciones climáticas y orientaciones. Se consideran como espacios intermedios con el exterior las galerías, las tribunas, los porches y las terrazas cubiertas.

Dotación higiénica obligatoria: es el conjunto de aparatos higiénicos que corresponde a una vivienda, según su número de habitaciones.

Longitud de fachada: la resultante de medir la línea recta que une los puntos extremos de la porción de fachada que limita la vivienda.

Perímetro de fachada de la vivienda: el que resulta de la suma de las longitudes de cada una de las fachadas que den a un espacio abierto, patio de manzana o de parcela, que definidas por el planeamiento vigente en cada caso sean aptas para cumplir las condiciones exigidas de ventilación e iluminación. Para considerar porciones de fachadas diferentes, las longitudes de estas fachadas deben formar entre sí un ángulo con un valor situado entre 60 y 120 grados, sin tener en cuenta los cuerpos salientes, y en el caso de una fachada en patio de parcela, la longitud de fachada es el máximo polígono cóncavo que se puede inscribir en planta.

Superficie útil interior: es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por las particiones interiores de la vivienda, sean fijas o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

Luces directas: en los espacios de uso común y las habitaciones, cualquier punto de su apertura obligatoria hacia el exterior debe tener la visión, dentro de un ángulo de 90 grados cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m situado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 m.

Apartado 2

Condiciones de habitabilidad exigibles en los edificios de viviendas

2.1 Accesibilidad.

Todos los edificios plurifamiliares de obra nueva y los que resulten de la reconversión de un edificio existente y de obras de gran rehabilitación que afecten al conjunto del edificio deben disponer de un itinerario practicable para acceder a cada vivienda.

2.2 Acceso y espacios comunes de circulación.

1. El acceso a la vivienda se debe hacer a través de un espacio de uso público, de un espacio común o de un espacio anexo a la misma al que se tenga acceso de la misma forma.

2. Los espacios comunes situados delante de la puerta del ascensor deben permitir la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro.

2.3 Escaleras.

El número, las dimensiones, la ventilación y las características de las escaleras deben corresponder con la regulación específica de seguridad en el caso de incendios y seguridad de utilización que determine la normativa vigente.

2.4 Ascensores.

1. Los edificios de viviendas deben disponer de ascensor siempre que el mismo sea imprescindible para convertir en practicables los itinerarios desde el exterior del edificio al acceso a cada vivienda. Excepcionalmente, en los edificios de planta baja más una planta, situados en solares entre medianeras y que tengan un máximo de cuatro viviendas en la planta superior, se admitirán las plataformas elevadoras para uso de los usuarios de las viviendas.

2. Los edificios de viviendas de nueva construcción deben disponer de dos ascensores cuando se cumpla cualquiera de los siguientes supuestos: que el recorrido de acceso que une la vía pública con cualquier vivienda implique subir o bajar un desnivel de seis o más plantas con más de 12 viviendas o que se supere el servicio a 32 viviendas o más, por encima o por debajo de la planta de acceso.

2.5 Patios de ventilación.

1. Los patios, si están cubiertos por una claraboya, deben tener una salida de aire en su coronamiento con una superficie no inferior a la de su superficie en planta.

2. Los patios de ventilación o relacionados con el uso de la vivienda no podrán utilizarse para la ventilación directa de aparcamientos colectivos ni de locales con actividades industriales o ruidosas.

2.6 Dotaciones comunitarias.

A partir de ocho viviendas, los edificios deben tener un espacio para uso de la comunidad, accesible desde el exterior o zonas comunes, con una superficie mínima de 3 m² y una altura no inferior a 2,20 m. Esta superficie se debe incrementar en 0,20 m² por cada nueva vivienda que supere aquel número. Este espacio debe tener desagüe, punto de luz y toma de agua.

2.7 Altura mínima construida.

En los edificios de obra nueva, la altura libre entre forjados de plantas con uso de vivienda debe ser como mínimo de 2,70 m.

2.8 Infraestructura común de telecomunicaciones.

Es preciso que los edificios de viviendas tengan una infraestructura común de telecomunicaciones, de conformidad con la normativa vigente en materia de telecomunicaciones.

Apartado 3

Condiciones de habitabilidad exigibles en las viviendas

3.1 Habitabilidad y ocupación.

Toda vivienda debe ser apta para la ocupación de dos personas, y deben constar, como mínimo, de una estancia, una cámara higiénica y un equipo de cocina; admitir directamente la instalación de un equipo de lavado de ropa; prever una solución para el secado natural de la ropa, y tener una superficie útil interior no inferior a 40 m².

3.2 Sostenibilidad y ahorro energético.

Las viviendas deben ser concebidas atendiendo al aprovechamiento de las condiciones naturales del clima. En particular, dispondrán de elementos arquitectónicos que, teniendo en cuenta la relación interior-exterior, proporcionen una respuesta sostenible a los requerimientos climáticos, y su concepción y compartimentación deben garantizar la ventilación transversal natural provocada por la disposición de fachadas y/o patios de ventilación.

Están excluidas del cumplimiento de la condición de ventilación transversal natural las viviendas que estén en cualquiera de los siguientes supuestos:

2.a) Las que se encuentren en edificios sujetos a planeamiento general o derivado aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de este Decreto, a menos que una modificación de este planeamiento con nuevos parámetros y ordenación de volúmenes que conlleven alteraciones en la tipología de las viviendas permita su cumplimiento.

2.b) Las que se encuentren en suelos urbanos consolidados.

2.c) En cualquier caso, las de superficie útil inferior a 50 m².

Las viviendas que se encuentren dentro de los supuestos del apartado anterior deben dotarse de sistemas de ventilación forzada natural o mecánica destinados específicamente a la renovación interior del aire, o disponer de un patio donde, como mínimo, se pueda inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

3.3 Compartimentación.

1. La compartimentación de la vivienda será libre, con la única limitación de que los espacios destinados a las habitaciones puedan independizarse y que los destinados a cámaras higiénicas sean recintos independientes.

2. La compartimentación de la vivienda podrá ser concebida con criterios de flexibilidad, siempre que se mantengan inalterables, de conformidad con el proyecto técnico original: la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y las cámaras higiénicas, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

3. Ningún espacio de la vivienda puede servir de acceso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la misma.

4. Las cámaras higiénicas no pueden servir de paso obligado al resto de piezas que integren la vivienda.

3.4 Accesibilidad.

1. Las viviendas deben ser, como mínimo, practicables, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1.a) Que en la cocina (C) se pueda inscribir un círculo de un metro y veinte centímetros de diámetro (1,20 m), libre de la afectación del giro de las puertas, entre los paramentos y/o el equipamiento fijo de la cocina.

1.b) Que se garantice el acceso a los aparatos que integren la dotación mínima higiénica (ducha/bañera, inodoro y lavamanos) de forma que permitan la inscripción, entre 0 y 0,70 m de altura, de un círculo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) de diámetro, libre de la afectación del giro de las puertas.

1.c) Que la puerta de acceso a la vivienda y las de los espacios practicables tengan una anchura mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

1.d) Que los espacios destinados a la circulación tengan una anchura mínima de un metro (1 m) y permitan la inscripción de un círculo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) delante de las puertas de acceso a los espacios practicables.

2. En las viviendas de una habitación, esta debe ser practicable. En el resto de viviendas, como mínimo dos habitaciones deben tener la condición de practicables. En el caso de que la vivienda se desarrolle en diferentes niveles, deben ser practicables, como mínimo, el acceso, una cámara higiénica, la cocina, un espacio de uso común o una habitación.

3. Las puertas de acceso a los espacios internos de la vivienda que no sean practicables deben tener una anchura libre mínima de paso de 0,70 m y una altura libre mínima de 2 m.

4. La anchura libre mínima de las escaleras interiores de una misma vivienda será de 0,90 m. Dispondrán de barandillas no escalables de 0,90 m de altura.

3.5 Altura mínima habitable.

La altura libre entre el pavimento acabado y el techo debe ser como mínimo de 2,50 m. En el caso de cámaras higiénicas, cocinas y espacios de circulación, esta altura no será inferior a 2,20 m. En el caso de cubiertas inclinadas, el valor medio de la altura mínima no debe ser inferior a 2,50 m.

3.6 Fachada mínima.

1. Toda vivienda debe disponer como mínimo de una fachada abierta al espacio libre exterior al edificio, definido así en el planeamiento correspondiente, sea este público o privado. Dicha fachada debe ofrecer ventilación e iluminación como mínimo a uno de los espacios de la zona de uso común de la vivienda (ME), que no podrá ser exclusivamente la cocina cuando esta sea segregada.

2. El perímetro mínimo de fachada exigible en las viviendas (L) se determina en función de su superficie útil (S), y no podrá ser inferior a la relación S/9 medida en metros lineales.

3. En la vivienda desarrollada en diferentes plantas, se contabilizarán las longitudes de fachada de cada nivel en el que el forjado limite con la fachada.

En el supuesto de una planta con altillo sin aperturas directas al exterior y separado de la fachada a través de un doble espacio, para el cómputo del perímetro de fachada de la vivienda no se contabilizará la superficie útil de la planta altillo si el requisito de disponer de las piezas obligatorias se cumple en la planta inferior.

3.7 Espacios de uso común.

1. La superficie mínima del conjunto de espacios que integran la zona de uso común –sala de estar (E), comedor (M), cocina (C)– se determina en función del número de habitaciones, de conformidad con el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	1	2	3	4 o más
Superficie EMC	20 m ²	24 m ²	26 m ²	30 m ²

El conjunto del EMC se puede reducir hasta un 10% en su superficie útil, siempre que esta reducción se compense con un incremento de superficie igual en el resto de habitaciones de la propia vivienda.

2. Cuando la cocina sea segregada, su superficie mínima viene determinada en función del número de habitaciones, según el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	1	2 o más
Superficie cocina	5 m ²	6 m ²

3. El conjunto EMC puede ser un espacio único.

4. El espacio que contenga la sala de estar (E) y/o el comedor (M) debe permitir la inscripción entre paramentos de un círculo de diámetro de tres metros (3 m). En este espacio, el contacto con la fachada será de una anchura mínima de dos metros (2 m), sin que se admitan estrangulamientos en planta inferiores a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

5. En la cocina, el espacio libre entre el mostrador de trabajo y el resto de equipamiento o paramentos debe tener una anchura mínima de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

6. En el caso de que el espacio de la cocina se integre en la zona del comedor (M) o de la sala de estar-comedor (ME), la superficie vertical abierta que relaciona estos espacios no debe ser inferior a tres metros y medio cuadrados (3,50 m²).

3.8 Habitaciones.

1. Las superficies útiles de las habitaciones se determinan según el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	1	2	3	4 o más
Superficie H 1	≥10 m ²	≥10 m ²	≥10 m ²	≥10 m ²
Superficie H 2	-	≥8 m ²	≥8 m ²	≥8 m ²
Superficie H 3	-	-	≥8 m ²	≥8 m ²
Superficie H 4	-	-	-	≥8 m ²

Las habitaciones pueden reducir hasta un 10% su superficie útil, siempre que esta reducción se compense con un incremento de superficie igual en el resto de habitaciones de la propia vivienda.

2. Como mínimo, en una de las habitaciones con superficie igual o superior a 9 m², se debe permitir la inscripción de un círculo de 2,60 m de diámetro, y en el resto se podrá inscribir un círculo de 2 m de diámetro.

3.9 Ventilación e iluminación natural.

1. Los espacios de uso común y las habitaciones deben tener ventilación e iluminación natural directa desde el exterior mediante aperturas de una superficie no inferior a 1/8 de su superficie útil contabilizada entre 0 y 2 m de altura respecto del pavimento.

2. A efectos del cálculo de la superficie de ventilación e iluminación, los espacios intermedios tienen la consideración de espacios exteriores.

3.10 Espacios para el almacenaje.

1. Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de una superficie destinada al almacenaje personal y general, según el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	1	2	3 o más
Almacenaje personal	1,00 m ²	2,00 m ²	3,00 m ²
Almacenaje general	0,70 m ²	0,70 m ²	0,70 m ²
Total almacenaje	1,70 m ²	2,70 m ²	3,70 m ²

2. A fin de que una superficie tenga la condición de espacio destinado al almacenaje personal, debe disponer de unas dimensiones no inferiores a 0,55 m de fondo, una anchura de 0,50 m y una altura de 1,50 m.

3. Para que una superficie tenga la condición de espacio destinado al almacenaje general debe disponer de unas dimensiones no inferiores a 0,30 m de fondo, una anchura de 0,40 m y una altura de 1,50 m.

4. Los espacios destinados al almacenaje se pueden situar fuera de las habitaciones, y sus superficies se contabilizarán con independencia de las superficies de los espacios donde se ubiquen.

3.11 Cámaras higiénicas.

1. Toda vivienda debe disponer, como mínimo, de una dotación de aparatos destinados a la higiene, según el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	1, 2 o 3	4 o más
Inodoro	1	2
Lavamanos	1	2
Plato de ducha/bañera	1	1

2. Los aparatos destinados a la higiene se situarán en las cámaras higiénicas, y su agrupación es libre.

3.12 Espacio para lavar la ropa.

1. Toda vivienda de dos o más habitaciones debe disponer de un espacio reservado a la lavadora de ropa, de una superficie mínima de 1,40 m². Este espacio debe contar con ventilación al exterior mediante una apertura o ventilación forzada estática o mecánicamente. Si la lavadora de ropa se integra en la zona de la cocina, la superficie mínima de esta se incrementará en un metro cuadrado.

2. Si la lavadora de ropa se integra en una cámara higiénica, tendrá la consideración de dotación fija a efectos del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

3.13 Tendedero.

1. En toda vivienda se debe prever una solución para el secado natural de la ropa.

2. Cuando se disponga de un espacio destinado al secado natural de la ropa, este contará con un sistema permanente de ventilación, estará protegido de vistas desde el espacio público y no deberá interferir en las luces directas de ninguna apertura

necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o habitaciones.

3. Además de los patios de ventilación, se puede disponer de patios destinados a tender la ropa siempre que sus dimensiones permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

4. Los tendederos podrán ser colectivos, cubiertos o descubiertos, y protegidos de vistas desde el espacio público.

3.14 Espacios intermedios con el exterior.

Si los espacios intermedios con el exterior son cerrados, deben disponer de una superficie vidriada no inferior al 60% de su superficie de fachada. La superficie de iluminación y ventilación no debe ser inferior a la suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que se abran al exterior.

3.15 Dotación/equipo.

Toda vivienda debe disponer de:

a) Los servicios de agua fría y caliente, evacuación de aguas y electricidad, según la normativa vigente.

b) Un equipo higiénico que esté formado, como mínimo, por un lavamanos, un inodoro y una ducha.

c) Un equipo de cocina que esté formado, como mínimo, por un fregadero y un aparato de cocción, y que disponga de un sistema específico de extracción mecánica sobre el aparato de cocción conectado que permita la extracción de vahos y humos hasta la cubierta.

d) La instalación completa para un equipo de lavado de ropa.

e) Un portero electrónico o sistema similar que facilite la entrada y permita la comunicación interactiva desde el acceso al edificio con cualquier vivienda.

f) Un sistema de acceso a los servicios de telecomunicaciones de forma que la vivienda pueda disponer, como mínimo, de los servicios especificados en la normativa que regula las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

3.16 Elementos de protección de la vivienda.

Los desniveles superiores a 0,60 m deben estar protegidos por elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

ANEXO 2

Condiciones de habitabilidad en las viviendas usadas o preexistentes

—1 *Composición*

Toda vivienda usada o preexistente debe estar compuesta, como mínimo, por una sala, una cámara higiénica y un equipo de cocina, y debe permitir la instalación directa de un equipo de lavado de ropa.

—2 *Acceso*

2.1 El acceso a la vivienda se debe hacer a través de un espacio público, un espacio común o un espacio anexo a la misma al que se tenga acceso de la misma forma.

2.2 El acceso a la vivienda es la puerta que comunica la vivienda con el exterior. Este acceso no puede servir de acceso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la misma o comunitario.

2.3 Los espacios de acceso del edificio que lo contiene precisan un sistema eléctrico de iluminación de forma que cuando se transite por ellos puedan quedar iluminados.

—3 *Construcción*

La construcción que forma o afecta a la vivienda debe:

a) Ser sólida.

b) Evitar que rezume humedad.

c) Ser estanca en aguas pluviales.

d) Evitar la inundación de la vivienda.

e) Tener el suelo pisable, tanto de la vivienda como de su acceso. El suelo debe estar completamente pavimentado, no ser polvoriento y no implicar un peligro para las personas. Donde haya un desnivel superior a 0,60 m, se deberá disponer de elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

—4 Superficie útil

4.1 La superficie útil mínima de las viviendas usadas o preexistentes a la entrada en vigor de este Decreto es de 20 m², excepto en el supuesto previsto en la disposición adicional tercera.

La superficie útil interior es la que está comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de las particiones de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por los cierres interiores de la vivienda, sean fijos o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m y las superficies de terrazas y otros elementos exteriores.

4.2 Excepcionalmente, se admiten viviendas con una superficie útil mínima de entre 15 m² y 20 m² que hayan sido construidas con licencia de obras solicitada antes del 1 de febrero de 1984 y que dispongan de cédula de habitabilidad vigente obtenida antes de la entrada en vigor de este Decreto. Esta cédula caducará en el momento en que se produzca, por cualquier título, la transmisión de la propiedad o de la posesión de estas viviendas, y no podrán volver a obtener cédula de habitabilidad.

—5 Piezas

5.1 La sala es un espacio de uso común que deberá disponer de una superficie útil no inferior a 10 m², sin ningún estrangulamiento en planta inferior a 1,40 m, admitir la inscripción de un cuadrado que mida 2,40 x 2,40 m y no contener ningún aparato higiénico. Si contiene el equipo de cocina, la superficie útil mínima será de 14 m².

La sala deberá disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de forma que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tenga, como mínimo, una superficie de 0,80 m², y no podrá hacerse, en ningún caso, a través de la sala la ventilación obligatoria de ninguna otra pieza. Si la apertura es en el patio de parcela, este no tendrá una superficie en planta inferior a 4 m².

5.2 Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 5 m² y admitir la inscripción de un cuadrado que mida en planta 1,80 x 1,80 m. Se deberán poder independizar y no podrán contener ningún inodoro, lavadero o vertedero, ni el equipo obligatorio de cocina o de lavado de ropa.

Las habitaciones deberán disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de forma que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tengan, como mínimo, una superficie de 0,40 m².

5.3 La galería es la pieza que tiene un ventanal que da directamente al aire libre con una superficie en altura no inferior a la superficie en planta de la misma galería.

5.4 Una apertura es una puerta o ventana practicable. La superficie de una apertura es la de su paso abierto o de su superficie traslúcida.

—6 Equipo

El equipo mínimo del que debe estar dotada una vivienda para que sea habitable debe cumplir los siguientes requisitos:


- 6.1 Tener una instalación de agua fría y caliente que:
 - a) Esté en buen estado.
 - b) Como mínimo, sirva al fregadero de la cocina, a un lavabo y a una ducha o bañera.
 - c) Si el suministro es por captación propia o por aforamiento, que disponga de un depósito de reserva de 200 litros.
 - d) Permita un consumo seguido de 50 litros de agua a una temperatura de 40 grados y con un caudal de 10 litros por minuto.

- 6.2 Disponer de un sistema de evacuación de aguas residuales de forma que:
- Esté en buen estado.
 - Conecte con todo el equipo que lo requiera.
 - Todos los desagües tengan un dispositivo sifónico.
 - Si en su entorno hay una red pública de alcantarillado, que conecte con esta, y si no la hay, que las aguas sucias no se viertan al exterior si no han sido previamente depuradas.
- 6.3 Si la vivienda está situada en un núcleo urbano, o tiene la posibilidad de estar conectada a una red exterior de suministro de energía eléctrica con condiciones económicas similares a las de una vivienda situada en el núcleo urbano, debe disponer de una instalación interior de forma que:
- Tenga un punto de luz con interruptor independiente en cada pieza.
 - Tenga un enchufe para cada aparato de equipo obligatorio.
 - Tenga dos enchufes en la sala y en la cocina, y uno en las habitaciones. En el caso de que la sala contenga el equipo de cocina, debe disponer como mínimo de cuatro enchufes.
 - No implique un riesgo para las personas ni perturbaciones en el funcionamiento normal de otras instalaciones.
- 6.4 Disponer de un equipo higiénico, entendido como los aparatos higiénicos que, con la dotación de agua corriente correspondiente y el desagüe, están destinados a la higiene y la evacuación del cuerpo humano, de forma que:
- Esté formado como mínimo por un lavabo, un inodoro y una ducha en buen estado.
 - El inodoro debe estar incluido en una cámara higiénica independizable.
 - La ducha debe tener impermeabilizado su suelo y sus paramentos hasta una altura de 2,10 m.
 - La cámara higiénica tenga una ventilación al aire libre directa o a través de un conducto en el que se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical, la ventilación puede ser activada estáticamente.
- 6.5 Tener instalado un equipo de cocina de forma que:
- Esté formado como mínimo por un fregadero y un aparato de cocción eléctrico o de gas.
 - Esté en una misma pieza.
 - La pieza donde esté incluido no contenga ningún aparato del equipo higiénico.
 - La pieza donde esté incluido tenga una ventilación al aire libre directa o a través de un conducto en el que se active mecánicamente la ventilación. Si el conducto es vertical, la ventilación puede ser activada estáticamente.
- 6.6 Tener instalado o admitir directamente la instalación de un equipo de lavado de ropa de forma que en el espacio previsto haya, como mínimo, una toma de agua fría, un desagüe y una toma de corriente.

ANEXO 3

Modelos de cédula de habitabilidad

1. Modelo de cédula de habitabilidad de primera ocupación.


 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	

COMPLEX 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. Modelo de cédula de habitabilidad para segunda y sucesivas ocupaciones.


 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		

COMPLEX 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)