

## DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

### DECRETO

*141/2012, de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.*

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña dispone que la Generalidad tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejercicio de esta competencia, se aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, modificada por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica.

El artículo 26 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, establece la nueva regulación de la cédula de habitabilidad, y es por eso que corresponde modificar el reglamento que desarrolla esta materia, a fin de adaptar los preceptos que regulan la cédula de habitabilidad y determinar condiciones técnicas de habitabilidad más asequibles y ajustadas a los actuales procesos de construcción y rehabilitación, sin olvidar los requerimientos mínimos de los que tienen que disponer las viviendas del parque existente.

Asimismo, esta modificación debe tener en cuenta que la Ley 13/2009, de 22 de julio, atribuye a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, como órgano de ejecución y gestión de las políticas de vivienda competencia de la Generalidad, bajo las directrices del departamento competente en materia de vivienda, las funciones relativas a la tramitación, inspección, control y concesión de las cédulas de habitabilidad que otorga directamente la Generalidad.

Con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, se regularon las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el marco de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y se establecieron niveles elevados de calidad para las viviendas, con importantes exigencias en aplicación de criterios de sostenibilidad y de ecoeficiencia deseables, que hay que respetar considerando a su vez otros parámetros que permitan flexibilizar las exigencias reglamentarias, y adecuar las disposiciones al contexto actual.

El objeto de este Decreto es establecer las condiciones mínimas que tienen que reunir las viviendas, tanto de nueva construcción como preexistentes, dejando la promoción de acciones de fomento de la excelencia, la distinción con la creación de distintivos de calidad y la aplicación de otras medidas similares que prevé el artículo 22.7 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, para una regulación específica en la que se podrán recoger medidas para la consecución de cualquier otro nivel superior de calidad relativo a la funcionalidad, seguridad, salubridad, confortabilidad y sostenibilidad, que no son el objeto de esta disposición, con la que se ha pretendido regular las exigencias para las viviendas, con carácter de mínimos de habitabilidad.

La problemática existente entorno a la vivienda y las dificultades en las que se encuentra el sector hacen aconsejable regular nuevas condiciones de habitabilidad que permitan flexibilizar y adecuar los niveles exigibles al contexto actual, sin que eso suponga dejar de fomentar la calidad que ha establecido la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, como objetivo para la mejora de las condiciones de las viviendas.

Asimismo, una de las modificaciones introducidas por la Ley 9/2011, de 29 de diciembre, de promoción de la actividad económica, determina que la cédula de habitabilidad tiene la función de acreditar que una vivienda reúne las condiciones de habitabilidad que la hacen apta para el uso y residencia de las personas, y que el otorgamiento de la cédula implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de la normativa vigente y no supone la legalización de las construcciones respecto a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística.

Por otra parte, se cree conveniente diferenciar las condiciones de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción o procedentes de actuaciones de rehabilitación, otras condiciones de habitabilidad para las viviendas usadas o preexistentes, y las que conviene fijar para las viviendas denominadas dotacionales públicas.

También, se ha considerado conveniente establecer condiciones de habitabilidad específicas para las viviendas que han seguido un proceso de rehabilitación, a fin de potenciar y estimular las actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas y, especialmente, que su marco normativo sea un elemento mucho más flexible y permita hacer viable técnica y económicamente la rehabilitación, vista la casuística tan variada que comporta generalmente un proceso constructivo y de rehabilitación, contribuyendo a disminuir el proceso de degradación que sufre el parque de viviendas, principalmente en los cascos antiguos de las poblaciones y ciudades de Cataluña. En este sentido se ha considerado conveniente que las viviendas resultantes de un proceso de intervención en edificios existentes consistente en una rehabilitación o gran rehabilitación obtengan una cédula de habitabilidad de primera ocupación de rehabilitación, ya que las condiciones mínimas de habitabilidad son nuevas o diferentes a las preexistentes.

Este Decreto se estructura en 2 capítulos con 20 artículos. El primer capítulo contiene disposiciones generales que determinan el objeto, la coordinación con las ordenanzas edificatorias y las licencias, los datos a incluir en los proyectos técnicos a presentar para la obtención de licencia de obras de edificación, el estándar de superficie por persona y el umbral máximo de ocupación de las viviendas, el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, los principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación y la actividad de inspección. El segundo capítulo regula y define la cédula de habitabilidad, la obligatoriedad de la cédula, los plazos de vigencia, los supuestos de exoneración, el contenido del documento de la cédula, la competencia para el otorgamiento, la tramitación de la cédula de primera ocupación y para viviendas procedentes de actuaciones de rehabilitación, la tramitación de la cédula para segundas y posteriores ocupaciones, el plazo para la resolución de las solicitudes, los supuestos de denegación y de revocación de la cédula de habitabilidad, el Registro de cédulas y los informes de asesoramiento del Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda.

El Decreto incluye cinco disposiciones transitorias, que regulan el régimen de habitabilidad de las viviendas anteriores a la vigencia de este Decreto; las disposiciones aplicables a las cédulas solicitadas con anterioridad, las condiciones de habitabilidad aplicables a construcciones iniciadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto, la adecuación del planeamiento urbanístico y las ordenanzas de edificación a las determinaciones de este Decreto y la adecuación del modelo de cédula de habitabilidad. También incorpora una disposición derogatoria de la normativa vigente sobre condiciones de habitabilidad y cédula de habitabilidad y demás normativa afectada, a fin de disponer de un único cuerpo normativo regulador de estos aspectos, y dos disposiciones finales, la primera de facultades para la persona titular del departamento competente en materia de vivienda, y la segunda, que determina la entrada en vigor del Decreto al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Completan la norma cuatro anexos que regulan las cuestiones técnicas relativas a la habitabilidad, en función de las diversas tipologías de las viviendas. El primer anexo se dedica a las viviendas de nueva construcción. El segundo anexo se dedica a las viviendas usadas del parque existente. El tercer anexo se refiere a las viviendas dotacionales públicas, y el cuarto anexo, a las viviendas nuevas procedentes de la intervención en edificios de viviendas existentes.

Visto el dictamen emitido por el Consejo de Trabajo, Económico y Social de Cataluña;

Por todo ello, a propuesta del consejero de Territorio y Sostenibilidad, de acuerdo con el dictamen de la Comisión Jurídica Asesora y de acuerdo con el Gobierno,

DECRETO:

CAPÍTULO I

*Disposiciones generales*

Artículo 1

*Objeto*

1.1 Este Decreto regula las condiciones mínimas de habitabilidad que deben tener todas las viviendas en el territorio de Cataluña, diferenciando:

- a) Viviendas de nueva construcción, para las que se aplica el anexo 1.
- b) Viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984, para las que se aplica el anexo 2.
- c) Viviendas preexistentes, construidas con posterioridad al 11 de agosto de 1984, para las que se aplica la disposición transitoria primera.
- d) Viviendas dotacionales públicas, para las que se aplica el anexo 3.

1.2 En el caso de viviendas que han sido sometidas a alguno de los procesos de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación descritos en el anexo 4, se aplicará el anexo 1 o el 2, con las excepciones que se determinan en el mencionado anexo 4.

Artículo 2

*Coordinación con las ordenanzas edificatorias municipales y las licencias urbanísticas*

2.1 Las ordenanzas edificatorias municipales tienen que respetar las determinaciones de este Decreto, sin perjuicio de que puedan contener normas de calidad más exigentes que las normas de habitabilidad que contiene.

2.2 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, o cualquier otra prevista en la legislación urbanística aplicable, los entes locales tienen que velar por que los proyectos presentados cumplan con las determinaciones de este Decreto.

Artículo 3

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

3.1 En los planos de los proyectos de viviendas de nueva construcción o de las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o alteren las condiciones de habitabilidad, se tiene que hacer constar, para cada vivienda, la superficie útil y el número de estancias y espacios que contiene, debiendo cumplir las condiciones de habitabilidad previstas, que se clasifican como espacios de uso común: sala de estar (E), comedor (M) y cocina (C); como habitaciones (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 incluido pasillos o distribuidores (AP), así como la demostración gráfica de todos los parámetros de accesibilidad de los espacios practicables.

Los planos del proyecto tienen que definir los elementos que, según el criterio de flexibilidad que prevé el apartado 3.3 del anexo 1 de este Decreto, sean susceptibles de ser o no efectivamente ejecutados. En el mismo sentido, la memoria del proyecto tiene que justificar la viabilidad de los criterios de flexibilidad utilizados.

3.2 La Agencia de la Vivienda de Cataluña y los entes locales pueden delegar en los colegios profesionales competentes por razón de la materia las funciones públicas relativas a la comprobación documental y técnica de los trabajos realizados por los profesionales que certifican las condiciones de habitabilidad de los proyectos de viviendas referidos en el apartado anterior, de conformidad con lo que se establece en el artículo 10.8 de la Ley de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

#### Artículo 4

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

4.1 Con la finalidad de determinar la existencia de los supuestos de sobreocupación que prevé la Ley del derecho a la vivienda, se fija el número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de habitaciones y de la superficie de estas, con aplicación de los siguientes parámetros:

- 1 persona por habitación  $\geq 5$  m<sup>2</sup>
- 2 personas por habitación  $\geq 8$  m<sup>2</sup>
- 3 personas por habitación  $\geq 12$  m<sup>2</sup>
- 2 personas en viviendas sin habitaciones y únicamente con espacio de uso común (E, M, E-M o E-M-C).

Este estándar determina el umbral máximo de ocupación de una vivienda y su incumplimiento tiene los efectos que se derivan de la Ley del derecho a la vivienda. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno.

A efectos de este 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 cumplan las condiciones previstas en la regulación de la convivencia estable en pareja.

4.2 Cuando en las nuevas altas de empadronamiento se detecte que puede producirse un exceso de ocupación sobre el umbral máximo establecido en este Decreto, las corporaciones locales podrán solicitar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña los datos relativos a la cédula de habitabilidad de las viviendas que de forma presunta se encuentran sobreocupadas. La Agencia facilitará la consulta por medios telemáticos, al objeto de que la Administración local pueda iniciar, si procede, expediente sancionador de acuerdo con lo que establece la Ley para el derecho a la vivienda.

#### Artículo 5

##### *Mantenimiento de las condiciones de habitabilidad*

Las viviendas que obtengan la cédula de habitabilidad, de acuerdo con alguno de los niveles que exige este Decreto, deberán mantener a lo largo del tiempo las condiciones mínimas establecidas para este nivel, para obtener las sucesivas cédulas que se soliciten.

#### Artículo 6

##### *Principios generales de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes que se destinan al uso de vivienda*

6.1 Los requisitos que se establecen en los cuadros de condiciones expuestos en el anexo 4, para los diferentes tipos de intervención en edificios existentes, pueden ser exceptuados motivadamente por el ente que tiene que otorgar la licencia de obras, atendiendo a los siguientes principios:

- a) Principio de no empeoramiento, por el cual la reforma que se propone no puede empeorar las condiciones y requisitos de habitabilidad preexistentes, incluido cuando la reforma que se propone comporta la división de la vivienda existente.
- b) Principio de proporcionalidad, atendiendo a la relación entre el alcance de la intervención exigida y la mejora que esta conlleva sobre las condiciones mínimas de habitabilidad, sin que el requisito establecido pueda suponer un coste no proporcionado a la mejora en la habitabilidad o bien que la haga inviable económicamente.
- c) Principio de no intervención, por el cual la intervención parcial sobre el edificio o la vivienda no debe comportar la intervención sobre la totalidad.
- d) Principio de incompatibilidad, cuando el requisito establecido es de imposible cumplimiento porque una parte o la totalidad del edificio está protegido.
- e) Principio de mejora, por el cual cualquier criterio de flexibilidad solo se puede aplicar parcialmente y en la medida en que sea totalmente justificado que no hay que aplicar íntegramente el requisito de habitabilidad exigido.

6.2 Cuando se apliquen los criterios de flexibilidad que eximan total o parcialmente de algún requisito de habitabilidad, se tendrá que justificar en un apartado específico del proyecto cada uno de los requisitos de habitabilidad afectado. La

aplicación de los criterios de flexibilidad no puede suponer una disminución por debajo del nivel mínimo exigido en el anexo 2, o del nivel superior que sea exigible, de conformidad con las previsiones del anexo 4.

6.3 El ente local competente para otorgar la licencia de obras tiene que ponderar la justificación de los criterios de flexibilidad utilizados en el proyecto a la hora de otorgarla o denegarla, haciendo mención expresa en la resolución de la aceptación de los requisitos de habitabilidad afectados de la exención total o parcial, y en el caso de no ser aceptado alguno de los criterios de flexibilidad utilizado en el proyecto, o en el caso de denegación de la licencia por este motivo, deberán justificarse razonadamente los motivos por los que no se acepta la propuesta de cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados. La aplicación de estas exenciones se tiene que poner en conocimiento de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

#### Artículo 7

##### *Actividad de inspección*

La Agencia de la Vivienda de Cataluña, los entes locales y las demás administraciones competentes pueden proceder a la inspección de las viviendas para comprobar las condiciones de habitabilidad que exige este Decreto.

## CAPÍTULO II

### *La cédula de habitabilidad*

#### Artículo 8

##### *Definición*

8.1 La cédula de habitabilidad es el acto administrativo en cuya virtud se acredita que una vivienda cumple las condiciones mínimas de habitabilidad que prevén la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y este Decreto y que, por lo tanto, es apta para ser destinada a residencia humana, sin perjuicio de que se desarrollen otras actividades debidamente autorizadas.

8.2 La cédula se denomina de primera ocupación cuando se refiere a viviendas de nueva construcción; de segunda ocupación si se refiere a viviendas preexistentes y de primera ocupación de rehabilitación cuando se otorga para aquellas viviendas que son el resultado de una intervención o proceso de rehabilitación o gran rehabilitación.

#### Artículo 9

##### *Vigencia y obligatoriedad de la cédula de habitabilidad*

9.1 Todas las viviendas tienen que disponer de cédula de habitabilidad, de conformidad con este Decreto. Esta cédula tiene una vigencia de 25 años para las viviendas de nueva construcción y de 15 años para las cédulas de segundas ocupaciones y de primera ocupación de rehabilitación.

9.2 Las viviendas de nueva construcción, las que hayan sufrido modificaciones en la superficie o se alteren las condiciones de habitabilidad y las que hayan sido sometidas a alguno de los procesos de intervención de rehabilitación o gran rehabilitación como consecuencia de haber sufrido daños derivados de riesgos colectivos con afectación catastrófica tienen que disponer de cédula previamente a su ocupación.

En el resto de 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 de habitabilidad en el momento en que se produzca su transmisión entre vivos, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y posteriores transmisiones.

9.3 En caso de viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva sustituye la cédula de habitabilidad de primera ocupación durante el mismo periodo de 25 años. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva, las segundas y posteriores transmisiones requerirán la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### Artículo 10

##### *Supuestos de exoneración de la obligación de entregar la cédula*

En el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, de acuerdo con lo que dispone la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las personas adquirentes de una vivienda pueden exonerar de forma expresa a las personas transmitentes de la obligación de entregarles la cédula de habitabilidad en los siguientes supuestos:

Primero. Cuando la vivienda usada o preexistente tenga que ser objeto de rehabilitación o de derribo. En el supuesto de rehabilitación, la exoneración comporta la obligación de presentar al fedatario público autorizante un informe emitido por una persona técnica competente, en el que se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad una vez ejecutadas las obras de rehabilitación necesarias para cumplir la normativa técnica de habitabilidad. En estos supuestos los registradores tienen que hacer constar, en nota marginal a la inscripción, que la vivienda transmitida queda sujeta a la ejecución de las obras de rehabilitación o de derribo. Esta nota marginal se cancela con la presentación de la cédula de habitabilidad una vez finalizadas las obras de rehabilitación o, en el caso de derribo, con la certificación municipal acreditativa del derribo realizado con un informe emitido por una persona técnica competente que confirme el derribo.

Segundo. Cuando el destino del inmueble o entidad objeto de transmisión no sea el del uso como vivienda, si el transmitente y el adquirente lo reconocen de forma expresa.

Tercero. Cuando por causas excepcionales y debidamente motivadas las personas transmitentes y adquirentes acuerden ante fedatario público la entrega de la cédula de habitabilidad en un momento posterior a la fecha en que se produzca el acto de transmisión de la vivienda, siempre y cuando presenten al fedatario la solicitud de cédula de habitabilidad registrada, con el certificado de habitabilidad emitido por una persona técnica competente, que acredite que la vivienda reúne las condiciones necesarias para obtener la cédula de habitabilidad de segunda ocupación.

#### Artículo 11

##### *Exigencia de la cédula de habitabilidad por parte de las empresas suministradoras*

De conformidad con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios tienen que exigir la cédula de habitabilidad vigente a los usuarios finales para que estos puedan contratar los servicios, y tienen que incorporar una copia a 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 tiene que incorporar una copia de la calificación definitiva.

#### Artículo 12

##### *Contenido de la cédula*

La cédula y en el caso de viviendas con protección oficial, la calificación definitiva, tienen que especificar como mínimo los siguientes datos:

- los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda
- la superficie útil de la vivienda y de las habitaciones
- las estancias y los espacios que componen la vivienda
- el umbral máximo de ocupación

la identificación y titulación de la persona técnica que certifica la habitabilidad.

#### Artículo 13

##### *Competencia para el otorgamiento de la cédula*

13.1 La Agencia de la Vivienda de Cataluña otorga la cédula de habitabilidad por medio de los servicios que tienen atribuida la competencia en cada demarcación territorial.

También es otorgada por los entes locales interesados cuando se haya producido una delegación de la competencia de otorgamiento de la cédula de habitabilidad a su

favor. La efectividad de la delegación requerirá que esta sea aceptada expresamente por cada ente local interesado.

El acuerdo de delegación determinará el alcance, la duración de la delegación y las facultades de dirección y control de competencias que se reserva la Agencia.

13.2 Los entes locales que se acojan a la delegación tienen que mantener la comunicación por vía telemática con la Agencia de la Vivienda de Cataluña, a fin de que esta disponga de la información actualizada sobre el estado de tramitación de las cédulas de habitabilidad y poder hacer el seguimiento de las condiciones de habitabilidad del parque de viviendas de Cataluña. Para facilitar esta información la Agencia de la Vivienda tiene que elaborar un modelo de comunicación con el contenido de los datos que el ente local deberá completar.

13.3 Los entes locales que se acojan a la delegación tienen que mantener el archivo correspondiente con el contenido íntegro de los expedientes de otorgamiento, denegación y revocación de las cédulas de habitabilidad. Sin perjuicio de ello, mensualmente tienen que remitir a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, preferentemente en soporte informático, una copia de los expedientes finalizados.

#### Artículo 14

*Tramitación de la cédula de primera ocupación para las viviendas de nueva construcción y para las viviendas nuevas procedentes de una intervención de rehabilitación o gran rehabilitación de edificios existentes*

14.1 La cédula de habitabilidad de primera ocupación que se otorga con los parámetros del anexo 1 y la que corresponde a las viviendas procedentes de una intervención del anexo 4 se tiene que solicitar con posterioridad a la comunicación previa al ayuntamiento de la primera utilización y ocupación del edificio, salvo en aquellos supuestos exentos, por tratarse de procesos de rehabilitación o de intervención del anexo 4 que no comportan modificaciones de las condiciones de habitabilidad de que dispone la vivienda.

14.2 La solicitud se tiene que formular por vía telemática o, en su defecto, mediante el impreso normalizado y se tiene que acompañar del certificado final de obra y de habitabilidad con sus anexos, firmado por el personal técnico competente y con el visado, solo cuando sea preceptivo, del respectivo colegio profesional. También se tiene que aportar copia de la comunicación previa de primera ocupación a efectos de acreditar la fecha de presentación ante el ayuntamiento.

14.3 En los casos en que se haya producido la delegación que prevé el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la cédula de primera ocupación será tramitada y otorgada por los ayuntamientos que hayan aceptado la delegación, de acuerdo con el procedimiento que establece este artículo.

14.4 En caso de que no se aporte el certificado final de obra y de habitabilidad, los servicios de la Agencia de la Vivienda o del ente local correspondiente pueden certificar, excepcionalmente, la habitabilidad, siempre que concurren circunstancias justificadas que así lo aconsejen, y deberán ponerlo en conocimiento de los agentes intervinientes.

#### Artículo 15

*Tramitación de la cédula para segunda y posteriores ocupaciones*

15.1 La cédula de habitabilidad para segunda y posteriores ocupaciones se solicita por vía telemática o, en su defecto, mediante el impreso normalizado.

15.2 En el caso de que se haya producido la delegación que prevé el artículo 26.5 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, la cédula para segunda y posteriores ocupaciones será tramitada y otorgada por los ayuntamientos que hayan aceptado la delegación, de acuerdo con el procedimiento que establece este artículo.

15.3 Para solicitar la cédula se tiene que presentar un certificado de habitabilidad, suscrito por un técnico o técnica competente, en el que debe expresarse que la vivienda tiene las condiciones de habitabilidad exigidas por este Decreto.

15.4 En el caso de viviendas construidas posteriormente a 1984 que no hayan obtenido anteriormente la cédula de habitabilidad de primera ocupación, tienen que solicitar la cédula y aportar un certificado de idoneidad acreditativo de las

condiciones de habitabilidad vigentes en la fecha de finalización de la construcción y de las condiciones de solidez y seguridad actuales.

#### Artículo 16

##### *Plazo de resolución*

16.1 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.

16.2 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 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

#### Artículo 17

##### *Denegación de la cédula de habitabilidad*

17.1 El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad da lugar a la denegación de la cédula de habitabilidad. También es motivo de denegación el incumplimiento de las normas técnicas o las exigencias básicas de obligado cumplimiento para las viviendas de nueva construcción o para las sometidas a una intervención de rehabilitación o de gran rehabilitación.

17.2 La no adecuación a los requerimientos urbanísticos no es causa de denegación de la cédula de habitabilidad. Solo en caso de que la Administración otorgante tenga conocimiento de esta circunstancia, se hará constar la no adecuación en el documento de otorgamiento de la cédula sin perjuicio de iniciar el procedimiento que habilite la legislación urbanística a efectos de restaurar, en su caso, la legalidad infringida.

17.3 La denegación tiene que ser motivada, con las razones de hecho y la fundamentación jurídica.

#### Artículo 18

##### *Revocación de la cédula de habitabilidad*

18.1 La pérdida de las condiciones mínimas de habitabilidad 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.

18.2 La cédula puede ser revocada por el órgano que la concedió o, en los casos en que se haya producido la delegación, por el ente local que haya asumido la competencia.

En este último caso, el ente local tiene que poner en conocimiento de la Agencia de la Vivienda de Cataluña el expediente de revocación, de conformidad con lo que dispone el artículo 13 de este Decreto.

18.3 La revocación de la cédula se puede llevar a cabo sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y a la rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador que sean aplicables.

#### Artículo 19

##### *Registro de cédulas de habitabilidad*

19.1 La Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene que disponer de un registro con la base de datos relativa a las cédulas de habitabilidad otorgadas en Cataluña. De conformidad con los datos de este registro, se pueden 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 tienen que realizar de acuerdo con el procedimiento que establece la Ley de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

19.2 Los entes locales que se acojan a la delegación prevista en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, también pueden emitir certificaciones sobre las cédulas de habitabilidad correspondientes a las viviendas de su término municipal, de conformidad con lo que prevé el apartado anterior.

## Artículo 20

### *Informes del 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, este órgano consultivo tiene que emitir un informe a petición de los órganos competentes para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad en relación con las discrepancias que puedan surgir, en cuanto a la interpretación y el cumplimiento de las previsiones técnicas de habitabilidad. Los informes, con los acuerdos adoptados, deben hacerse públicos por medios electrónicos a través de la página web de la Agencia de la Vivienda de Cataluña.

## 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 que fueron concedidas. Para las sucesivas renovaciones de la cédula, se tienen que aplicar las disposiciones que prevé este Decreto.

Las cédulas de habitabilidad vigentes a la entrada en vigor de este Decreto no producen efectos respecto al número máximo de ocupantes que se indica en la cédula otorgada.

El umbral máximo de ocupación de las viviendas se determina, en cualquier caso, con los parámetros que se regulan en el artículo 4.

2. Las viviendas construidas o que hayan obtenido cédula antes del 11 de agosto de 1984, pueden obtenerla o renovarla si se acredita que las entidades para las que se solicita cumplen las condiciones de habitabilidad del anexo 2 de este Decreto.

3. Las viviendas construidas o que hayan obtenido la cédula a partir del 11 de agosto de 1984, hasta la fecha de entrada en vigor de este Decreto, pueden obtenerla o renovarla de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 15, si se cumplen los siguientes requisitos:

Que se reúnan y se acrediten los requisitos técnicos de habitabilidad de aplicación en la fecha de obtención de la licencia de obras o, en su caso, en la fecha de finalización de las obras de construcción, con cualquier medio probatorio admitido en derecho para la primera concesión de la cédula.

Que se reúnan y se acrediten los requisitos técnicos de habitabilidad de aplicación en la fecha de expedición de la primera cédula de habitabilidad, en caso de que se trate de renovación.

En este caso, también se puede otorgar o renovar la cédula de habitabilidad si se cumplen los niveles exigidos para las viviendas de nueva construcción, en el anexo 1 de este Decreto.

### Segunda

#### *Cédulas solicitadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto*

Las solicitudes de cédula de habitabilidad presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se resolverán de conformidad con el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, a menos que el solicitante manifieste expresamente la voluntad de que se aplique el régimen jurídico establecido en este Decreto.

### Tercera

#### *Condiciones de habitabilidad aplicables a construcciones de nuevas edificaciones iniciadas con anterioridad a la vigencia del presente Decreto*

1. En el caso de viviendas construidas en una fecha anterior a la entrada en vigor de este Decreto, serán de aplicación las condiciones de habitabilidad reguladas por el decreto de habitabilidad vigente en la fecha de finalización de la construcción de las viviendas, a menos que el promotor manifieste expresamente la voluntad de que se apliquen las condiciones de habitabilidad que regula este Decreto. En estos

supuestos, el procedimiento de otorgamiento y el régimen jurídico de la cédula de habitabilidad, que incluye el plazo de vigencia, serán los de este Decreto.

2. En el caso de proyectos visados antes de la entrada en vigor de este Decreto, y siempre que se solicite licencia de obras para iniciar la construcción antes de un año desde la fecha del visado, las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas son las que establece el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

#### Cuarta

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

Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de este Decreto deben adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad que este establece.

#### Quinta

##### *Adecuación del modelo de la cédula de habitabilidad*

Hasta la entrada en vigor del nuevo modelo de cédula de habitabilidad que tiene que aprobar el departamento competente en materia de vivienda, la cédula se otorgará según el modelo que regula el anexo 3 del Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Se deroga el Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad, sin perjuicio de su aplicación en los supuestos que prevén las disposiciones transitorias de este Decreto.

2. Se deroga el artículo 6 del Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación, relativo al certificado de cumplimiento del programa de control de calidad.

3. Se derogan las órdenes de 25 de enero de 1989, de desarrollo del Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación; la Orden de 13 de septiembre de 1989, por la que se desarrolla el Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre control de calidad de la edificación, y la Orden de 16 de abril de 1992, por la que se desarrolla el Decreto 375/1988, de 1 de diciembre, sobre el control de calidad de la edificación.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### Primera

*Se faculta al departamento competente en materia de vivienda para:*

a) Adaptar el procedimiento de otorgamiento de la cédula de habitabilidad a las disposiciones que permitan simplificar y agilizar la tramitación de las solicitudes, con medios electrónicos o similares.

b) Aprobar la adaptación y actualización de los requisitos técnicos no sustanciales contenidos en los anexos 1, 2, 3 y 4 a la normativa técnica vigente en cada momento. A estos efectos, se consideran sustanciales la superficie útil de la vivienda y de las habitaciones y el número de habitaciones, estancias y espacios.

c) Aprobar el modelo de la cédula de habitabilidad.

##### Segunda

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 30 de octubre de 2012

ARTUR MAS I GAVARRÓ  
Presidente de la Generalidad de Cataluña

LLUÍS RECODER I MIRALLES  
Consejero de Territorio y Sostenibilidad

## ANEXO 1

*Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción*

## Apartado 1

*Definiciones*

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

**Vivienda practicable:** la vivienda que, sin ajustarse a todos los requerimientos de la vivienda accesible, permite, a las personas con movilidad reducida, el acceso y la utilización de manera 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 manera 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 de la envolvente térmica de la superficie habitable interior y que no dispongan de calefacción ni refrigeración, puedan ofrecer una respuesta versátil y eficaz ante los acondicionamientos térmicos, acústicos o de mejora de las posibilidades de ahorro energético de la vivienda en las diferentes estaciones climáticas y orientaciones. Se consideran 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 que resulta 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 tienen que formar entre sí un ángulo con un valor situado entre 60° y 120°, sin tener en cuenta los cuerpos salientes, y en caso de una fachada a 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 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 m<sup>2</sup>, así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m bajo techo horizontal o a 1,50 m en los espacios bajo cubierta con pendiente igual o superior a los 45°. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, aunque existan medios de circulación mecánica, estos tendrán que comunicarse siempre por una escalera interior y la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil.

**Luces directas:** en los espacios de uso común (salvo cocinas) y las habitaciones, cualquier punto de su apertura obligatoria al exterior debe tener la visión, dentro de un ángulo de 90° 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. Se excluyen de esta exigencia los edificios que se implantan en cascos urbanos antiguos con calles de anchura inferior a los 3 m. En este caso se tiene que justificar la luz directa resultante.

## Apartado 2

*Requisitos de habitabilidad exigibles a 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 tienen que disponer de un itinerario accesible para acceder a cada una de las viviendas. Excepcionalmente, en los casos de imposibilidad técnica y que el

entorno existente no lo permita, se tendrá que garantizar el itinerario practicable o prever espacios suficientes para poder instalar en el futuro los productos de apoyo necesarios para disponer de estos itinerarios.

#### 2.2 Acceso y espacios comunes de circulación.

2.2.1 El acceso a la vivienda se tiene que efectuar a través de un espacio de uso público, un espacio común o un espacio anexo a la misma vivienda al que se tenga acceso de la misma forma.

2.2.2 Los espacios comunes situados delante de la puerta del ascensor tienen que permitir la inscripción de un círculo de 1,50 m de diámetro. Excepcionalmente, y tan solo en el caso de que no exista ninguna vivienda accesible, en edificios hasta PB+2 se admitirá que este espacio permita la inscripción de un círculo de 1,20 m.

#### 2.3 Escaleras.

El número, las dimensiones, la ventilación y las características de las escaleras tienen que respetar las exigencias básicas de la regulación específica de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad de los edificios de viviendas que determina la normativa vigente.

##### 2.4.1 Ascensor.

a) Los edificios plurifamiliares de nueva construcción deben tener ascensor si no son directamente accesibles para las personas con movilidad reducida, excepto en los casos de imposibilidad técnica o económica regulados en los siguientes apartados. A estos efectos, para determinar la condición de edificio plurifamiliar no se computan las viviendas de la planta de acceso.

b) Excepcionalmente, en los edificios que tengan un número de hasta 4 viviendas sin contar las ubicadas en planta baja y que tengan un desnivel entre la cota de entrada al edificio y el acceso a cualquier vivienda igual o inferior a 8 m (PB+2), se admitirá sustituir el ascensor por una provisión de espacio, que permita su instalación posterior, dejando un hueco de dimensiones mínimas 1,60 m × 1,60 m (embarque simple o doble a 180°) o 1,90 m × 1,60 m (embarque doble a 90°) y el proyecto debe prever la conexión con las zonas comunes y las viviendas de acuerdo con el código de accesibilidad vigente.

c) Asimismo se admite que en los edificios que tengan un máximo de dos viviendas en plantas diferentes a la de acceso al inmueble, la provisión de espacio pueda ser instalar una plataforma elevadora en lugar de un ascensor. En este caso hay que prever un hueco de dimensiones mínimas 1,50 m × 1,50 m, para ubicar una plataforma elevadora vertical o una escalera de anchura mínima 1,20 m en todo el recorrido para admitir una plataforma elevadora inclinada. El diseño de los espacios y elementos de la zona común y la distribución de puertas tienen que prever la continuidad de la guía de la plataforma.

En los casos de reserva de espacio para el ascensor o para la plataforma elevadora previstos en los apartados b) y c), el promotor tendrá que hacerlo constar en el título constitutivo del régimen de comunidad de tal forma que en caso de que se decida posteriormente la instalación del elemento no sea necesaria su modificación.

d) En solares en suelo urbano consolidado con longitud de fachada inferior a 6,5 m y hasta un máximo de PB+2, se podrán aplicar las soluciones descritas en el punto C aunque tenga más de dos viviendas.

##### 2.4.2 Segundo ascensor.

Los edificios de viviendas de nueva construcción tienen que disponer como mínimo de dos ascensores cuando se cumpla cualquiera de los siguientes supuestos:

Hasta PB+3 con más de 32 viviendas por encima PB.

PB+4 con más de 28 viviendas por encima PB.

PB+5 con más de 26 viviendas por encima PB.

PB+6 con más de 24 viviendas por encima PB.

PB+7 con más de 21 viviendas por encima PB.

PB+8 con más de 16 viviendas por encima PB.

PB+9 o superior con independencia número viviendas.

##### 2.5.1 Patios de ventilación.

Los patios en planta permitirán la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro cuando ventilen habitaciones, y de 2,5 m de diámetro cuando ventilen cocinas, baños o escaleras, y las superficies mínimas serán, respectivamente, de 9 m<sup>2</sup> y 6 m<sup>2</sup>, las

cuales tendrán que aumentarse, respectivamente, en 1,80 m<sup>2</sup> y 0,90 m<sup>2</sup> por cada planta que se añada a las 3 plantas de altura de patio. Se admitirá la inscripción de un círculo de 1,80 m de diámetro para ventilar e iluminar cajas de escaleras y cámaras higiénicas hasta un máximo de 3 plantas de altura, diámetro que se aumentará en 0,10 m por cada planta que se añada.

Los patios superiores a dos plantas de altura tendrán que disponer de una toma de aire desde el exterior, situada entre su parte inferior y el primer forjado inmediatamente superior, de una superficie mínima de 1/100 parte de la superficie del patio.

Las condiciones anteriores tendrán el carácter de mínimos, sin perjuicio de que ordenanzas, normas urbanísticas o normas de seguridad en caso de incendio establezcan otras más exigentes con carácter obligatorio.

Los patios, si son cubiertos por una claraboya, deben tener una salida de aire en su coronamiento con una superficie no inferior a 2/3 de su superficie en planta.

2.5.2 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, salvo que esta se haga a través de conductos hasta la cubierta o el final de la misma esté por encima de la parte más alta del edificio, cuyas superficies no computarán a efectos de superficie mínima de patio aunque no se instalen los conductos. Los conductos tendrán que protegerse para evitar que se produzca ningún tipo de escape o de mal olor que pueda afectar al patio de ventilación.

#### 2.6 Dotaciones comunitarias.

Los edificios plurifamiliares, a partir de 8 viviendas, tienen que contar con un espacio, por edificio o escalera, para uso de la comunidad, accesible desde el exterior o zonas comunes, de 1,20 m × 0,80 m como mínimo y una altura no inferior a 2,20 m. A partir de 12 viviendas por edificio o escalera se incrementará a razón de 0,05 m<sup>2</sup> por cada nueva vivienda, pudiendo disponerse también del espacio como cámara si tiene una anchura superior a 1,20 m. Estos espacios tienen que disponer de desagüe, punto de luz y toma de agua.

Este espacio de dotación comunitaria mínima podrá aumentarse de acuerdo con lo que establecen las ordenanzas municipales para dar servicio a otros usos.

En defecto de regulación municipal específica, el espacio previsto por otras normativas de aplicación para almacén de contenedores se entenderá sustituido por las superficies previstas en este apartado para usos comunitarios.

#### 2.7 Infraestructura común de telecomunicaciones.

Los edificios de viviendas tienen que disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones, de conformidad con la normativa vigente en esta materia.

### Apartado 3

#### *Requisitos de habitabilidad exigibles a las viviendas*

##### 3.1 Habitabilidad y ocupación.

Todas las viviendas tienen que constar, como mínimo, de una estancia o sala de estar-comedor, una cámara higiénica y un equipo de cocina; y tener una superficie útil interior no inferior a 36 m<sup>2</sup>. Cuando la estancia sea un único espacio tendrá que permitir la compartimentación de una habitación de 8 m<sup>2</sup>, sin que la sala de estar ni la habitación pierdan sus requisitos obligatorios.

##### 3.2 Sostenibilidad y ahorro energético.

Las viviendas tienen que 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; en este sentido deberán cumplir la normativa vigente en materia de eficiencia energética.

##### 3.3 Compartimentación.

3.3.1 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.

3.3.2 La compartimentación de la vivienda podrá ser concebida con criterios de flexibilidad, siempre que se mantengan inalterables, conforme al 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.

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

3.3.4 Las cámaras higiénicas no pueden servir de acceso obligado al resto de piezas que integren la vivienda. Se admite que el lavamanos esté instalado en un espacio de circulación sin considerar este como cámara higiénica.

#### 3.4 Accesibilidad.

3.4.1 Las viviendas tienen que ser, como mínimo, practicables y tienen que cumplir las siguientes condiciones:

3.4.1.a) Si la vivienda se desarrolla en un nivel debe tener practicables los siguientes espacios: el acceso, una cámara higiénica, la cocina, un espacio de uso común y una habitación.

3.4.1.b) Si la vivienda se desarrolla en diferentes niveles debe tener practicables los siguientes espacios: el acceso, una cámara higiénica, la cocina y un espacio de uso común o una habitación.

3.4.1.c) La puerta de acceso a la vivienda y las de los espacios practicables deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m y una altura libre mínima de 2 m.

3.4.1.d) Los espacios interiores destinados a la circulación que conecten el acceso a la vivienda y los espacios practicables deben tener una anchura mínima de un metro (1 m) y permitir la inscripción de un círculo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) delante de las puertas de acceso a los espacios practicables, se admite que el círculo de 1,20 m se inscriba con las puertas abiertas, y 0,90 m para el resto de espacios destinados a la circulación que den acceso a los espacios no practicables de la vivienda.

3.4.1.e) En los espacios practicables se tiene que poder inscribir un círculo de un metro y veinte centímetros de diámetro (1,20 m), libre de la afectación del giro de las puertas y de los equipamientos fijos de hasta 0,70 m de altura (sanitarios y mobiliario). Los recorridos interiores de estos espacios deben tener una anchura mínima de paso de 0,80 m.

3.4.1.f) Cuando la cámara higiénica practicable disponga de una ducha enrasada con el suelo, su superficie computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m.

3.4.2 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.

3.4.3 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 mínima.

#### 3.5 Altura mínima habitable.

La altura libre entre el pavimento acabado y el techo tiene que 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 comedor, sala de estar y habitaciones se admitirá, excepcionalmente, 2,30 m de altura para el paso técnico de instalaciones y para elementos estructurales que no afecten a más del 20% de la superficie de la pieza. En el caso de cubiertas inclinadas, el valor medio de la altura mínima no debe ser inferior a 2,50 m, calculado sobre su superficie habitable.

#### 3.6 Fachada mínima.

3.6.1 Todas las viviendas tienen que disponer como mínimo de una fachada abierta al espacio libre exterior del edificio, definido así en el planeamiento correspondiente, sea este público o privado. Esta fachada tiene que ofrecer ventilación e iluminación como mínimo a uno de los espacios de la zona de uso común de la vivienda (EM), que no podrá ser exclusivamente la cocina cuando esta sea segregada.

3.6.2 El perímetro mínimo de fachada exigible a 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.

3.6.3 En la vivienda desarrollada en diferentes plantas se contabilizarán las longitudes de fachada de cada nivel en 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.

3.7.1 Espacios de uso común (EMC) estar + comedor + cocina.

La superficie mínima del conjunto de espacios que integran la zona de uso común, sala de estar (E), comedor (M), cocina (C), tiene que ser suficientemente amplia, como espacio único o compartimentado, para dar servicio al umbral máximo de personas que pueden residir en la vivienda y permitir la movilidad adecuada de acuerdo con los criterios de accesibilidad expuestos en este Decreto. Su superficie mínima, en caso de que no venga regulada por la normativa municipal, en ningún caso será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

3.7.2 Dimensiones de los espacios de uso común.

El espacio que contenga la sala de estar (E) y/o el comedor (M) tiene que permitir la inscripción entre paramentos de un círculo de diámetro de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). En este espacio, el contacto con la fachada será de una anchura mínima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m), sin que se admitan estrangulamientos en planta inferiores a un metro y sesenta centímetros (1,60 m), salvo pilares, no contabilizando como superficie útil de espacios de uso común aquellas zonas de anchura inferior como serían recibidores, pasillos o similares que se encuentren anexas a pesar de no tener puerta.

3.7.3 Dimensiones de la cocina.

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 (1,00 m), sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3.4.1.e). Estas condiciones tienen que garantizarse tanto si es pieza independiente como integrada con EM.

En caso de que el espacio de la cocina se integre en la zona del comedor (M) o de la sala de estar-comedor (EM), la superficie vertical abierta que relacione estos espacios no tiene que ser inferior a tres metros y medio cuadrados (3,50 m<sup>2</sup>).

3.8 Habitaciones.

La habitación mínima será de 6 m<sup>2</sup>, no admitiéndose superficies inferiores.

Salvo que la normativa municipal disponga otras exigencias superiores, en viviendas de tres habitaciones o más, al menos en una de las habitaciones se tendrá que poder inscribir un cuadrado de 2,60 m de lado. En el resto de habitaciones, y en las viviendas de hasta 2 habitaciones, se tiene que poder inscribir un cuadrado de 2,00 m de lado.

En estas habitaciones, los cuadrados de 2,60 m y de 2,00 m no podrán ser invadidos por el batiente de las puertas ni por el espacio destinado a almacenaje, y solo se admitirán reducciones puntuales de 0,30 m por pilares siempre y cuando no alteren la normal disposición de las camas, teniendo que acreditarse todas estas circunstancias gráficamente en el proyecto.

3.9 Ventilación e iluminación natural.

3.9.1 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 2,5 m de altura respecto del pavimento.

3.9.2 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.

3.10.1 Cada habitación tiene que prever un espacio individual de almacenaje que estará dibujado en el plano para su comprobación. El espacio que ocupe computará a efectos de superficie mínima en el caso de situarse en el interior de la habitación. El espacio tendrá una profundidad mínima de 0,60 m y 2,20 m de altura y un largo de 1 m en el caso de una habitación de más de 6 m<sup>2</sup> y 1,5 m si la habitación es de más de 8 m<sup>2</sup>.

3.10.2 En caso de armarios empotrados computará como superficie útil el espacio de puertas y marcos dentro de los 0,6 m de fondo. Se admitirán los espacios frac-

cionados siempre que tengan una anchura mínima de 0,30 m. Se admitirán alturas inferiores a las establecidas, con un mínimo de 1,50 m, siempre que se aumente la anchura hasta obtener el volumen equivalente establecido.

### 3.11 Cámaras higiénicas.

3.11.1 Todas las viviendas tienen que disponer, como mínimo, de una dotación de aparatos destinados a la higiene, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Núm. de habitaciones	0, 1, 2 o 3	4 o más
Inodoro	1	2
Lavamanos	1	2
Plato de ducha/bañera	1	1

3.11.2 Los aparatos destinados a la higiene se situarán en las cámaras higiénicas y su agrupación es libre, salvo el lavamanos, que se podrá situar fuera.

### 3.12 Espacio para lavar la ropa.

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 Tendadero.

3.13.1 En todas las viviendas se tiene que prever una solución para el secado natural de la ropa, salvo imposibilidad derivada de normativa o de ordenanzas municipales que habrá que acreditar. En estos casos deberá preverse el secado mecánico.

3.13.2 Este espacio destinado al secado natural de la ropa contará con un sistema permanente de ventilación, estará protegido de vistas desde el espacio público y no podrá interferir en las luces directas de ninguna apertura necesaria para la iluminación o ventilación exigidas en los espacios de uso común o habitaciones.

3.13.3 Además de los patios de ventilación regulados en el apartado 2.5.1, se puede disponer de patios destinados a tender la ropa siempre que sus dimensiones permitan inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro. Podrán ventilar e iluminar cajas de escaleras y cámaras higiénicas.

3.13.4 Los tendaderos podrán ser también colectivos, cubiertos o descubiertos, protegidos en todo caso de vistas desde el espacio público.

3.13.5 Cuando el espacio común de secado de la ropa dé servicio a alguna vivienda accesible habrá que garantizar la accesibilidad al mismo. Si el espacio común de secado está en la cubierta del edificio, no será necesario hacer subir el ascensor o plataforma elevadora hasta esta, si se prevé otro sistema en el interior de la vivienda o en las zonas comunes del edificio (secado mecánico, sala de secado, etc.).

### 3.14 Espacios intermedios con el exterior.

Si los espacios intermedios con el exterior están cerrados, tienen que disponer de una superficie acristalada 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.

Todas las viviendas tienen que disponer de:

a) Servicios de agua fría y caliente, evacuación de aguas y electricidad, de acuerdo con la normativa vigente, y que el edificio las tenga conectadas a las redes de servicio públicas, salvo los contadores individuales necesarios para el usuario final.

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 0,55 m tienen que estar protegidos por elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

#### Apartado 4

Todas las viviendas de nueva construcción también tienen que cumplir los requisitos que se determinan en el anexo 2 y que no están regulados específicamente en este anexo 1.

#### ANEXO 2

*Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas preexistentes, construidas con anterioridad al 11 de agosto de 1984*

#### Apartado 1

##### *Composición*

Todas las viviendas usadas o preexistentes tienen que estar compuestas, como mínimo, por una sala, una cámara higiénica y un equipo de cocina.

#### Apartado 2

##### *Acceso*

2.1 El acceso a la vivienda se tiene que realizar a través de un espacio público, un espacio común o de espacio anexo a la misma vivienda 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 vivienda o comunitario.

2.3 Los espacios de acceso del edificio que la contiene deben tener un sistema eléctrico de iluminación de modo que cuando se transite puedan quedar iluminados.

#### Apartado 3

##### *Construcción*

La construcción que conforma o afecta a la vivienda debe:

- a) Ser sólida.
- b) Evitar que rezume humedad.
- c) Ser estanca a las aguas pluviales.
- d) Evitar la inundación de la vivienda.
- e) Tener el suelo pisable, tanto de la vivienda como de su acceso. El suelo tiene que estar completamente pavimentado, no ser polvoriento y no implicar peligro para las personas. Donde haya un desnivel superior a 0,60 m se tendrá que disponer de elementos protectores o barandillas resistentes a los golpes.

#### Apartado 4

##### *Superficie útil interior*

4.1 La superficie útil mínima de las viviendas usadas o preexistentes a la entrada en vigor de este Decreto es de 20 m<sup>2</sup>.

La superficie útil interior es la 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y 20 m<sup>2</sup> 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.

## Apartado 5

### *Piezas*

5.1 La sala es un espacio de uso común que tendrá que disponer de una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>, sin ningún estrangulamiento en planta inferior a 1,40 m, excepto en el paso entre sala de estar-cocina, admitirá la inscripción de un cuadrado que mida 2,40 × 2,40 m y no contendrá ningún aparato higiénico.

La sala tendrá que disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de modo que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tenga como mínimo una superficie de 0,80 m<sup>2</sup>, y no podrá hacerse, en ningún caso, a través de la sala, la ventilación obligatoria de ninguna otra pieza. Si la apertura es al patio de parcela, este no tendrá una superficie en planta inferior a 4 m<sup>2</sup> y permitirá la inscripción de un círculo de 1,80 m de diámetro.

Si la sala de estar-comedor integra el espacio del equipo de cocina (EMC), la superficie útil mínima será de 14 m<sup>2</sup>. La superficie vertical abierta que relacione estos dos espacios no será inferior a 1,40 m<sup>2</sup>.

5.2 Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 5 m<sup>2</sup> y admitir la inscripción de un cuadrado que mida en planta 1,80 × 1,80 m. Se tendrán que poder independizar y no podrán contener ningún inodoro, lavadero o vertedero, ni el equipo obligatorio de cocina o de lavado de ropa.

Las habitaciones tendrán que disponer de una apertura en fachada al espacio público, patio de manzana o patio de parcela, directa o a través de una galería, de manera que entre 0,80 m y 2,00 m de altura tengan, como mínimo, una superficie de 0,40 m<sup>2</sup>.

5.3 La galería es la pieza que tiene un ventanal que da directamente al aire libre con una superficie acristalada no inferior al 60% de su superficie de fachada. La superficie de iluminación y ventilación no tiene que ser inferior a la suma de las superficies de iluminación y ventilación de las estancias que se abran al exterior.

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 translúcida.

## Apartado 6

### *Equipo*

El equipo mínimo del que tiene que 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, 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:

- a) Esté en buen estado.
- b) Conecte con todo el equipo que lo requiera.
- c) Todos los desagües tengan un dispositivo sifónico.
- d) Si en su entorno existe una red pública de alcantarillas, que conecte con esta, y si no existe, que las aguas sucias no se viertan al exterior si no se depuran previamente.

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, tiene que disponer de una instalación interior de forma que:

- a) Tenga un punto de luz con interruptor independiente en cada pieza.
- b) Tenga un enchufe para cada aparato de equipo obligatorio.
- c) Tenga dos enchufes en la sala y en la cocina, y uno en las habitaciones. En caso de que la sala contenga el equipo de cocina, tiene que disponer como mínimo de cuatro enchufes.
- d) No implique un riesgo para las personas ni perturbaciones en el funcionamiento normal de otras instalaciones.

- e) Disponga, como mínimo, de un interruptor de control de potencia (ICP).
- 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 evacuación del cuerpo humano, de forma que:
- a) Esté formado como mínimo por un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera en buen estado.
  - b) El inodoro tiene que estar incluido en una cámara higiénica independizable.
  - c) La ducha o bañera debe tener impermeabilizado su suelo y sus paramentos hasta una altura de 2,10 m.
  - d) 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:
- a) Esté formado como mínimo por un fregadero y un aparato de cocción eléctrico o de gas.
  - b) Esté en una misma pieza.
  - c) La pieza donde esté incluido no contenga ningún aparato del equipo higiénico.
  - d) 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 modo que en el espacio previsto haya, como mínimo, una toma de agua fría, un desagüe y una toma de corriente.

### ANEXO 3

#### *Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas dotacionales públicas*

##### Requisitos mínimos

De acuerdo con la definición establecida en la Ley del derecho a la vivienda y en base a los colectivos a los que están destinadas, las viviendas dotacionales tienen que contar como mínimo con una sala de estar, una cámara higiénica y un equipo de cocina.

Estas viviendas tienen que cumplir los requisitos del anexo 1 de este Decreto de habitabilidad, con las excepciones que se indican en los siguientes apartados del mismo anexo:

3.1 Habitabilidad y ocupación. Podrán tener una superficie útil interior no inferior a 30 m<sup>2</sup>. Cuando la estancia sea un único espacio tendrá que permitir la compartimentación de una habitación de 6 m<sup>2</sup>, sin que la sala de estar ni la habitación pierdan sus requisitos obligatorios.

3.2 Espacio para lavar ropa. Se admite que el espacio para lavar ropa esté ubicado en una zona comunitaria practicable donde se pueda acceder a través de un itinerario accesible y con las mismas excepciones establecidas en el anexo 1.

Queda excluido del cumplimiento obligatorio, a efectos de habitabilidad, el apartado 2.6 del anexo I, que regula las dotaciones comunitarias.

### ANEXO 4

#### *Condiciones de habitabilidad de las viviendas resultantes de las intervenciones de rehabilitación o gran rehabilitación de edificio existente*

##### Apartado 1

##### *Definiciones de las tipologías de intervenciones en edificios existentes*

De acuerdo con el artículo 3.g) y h) de la Ley del derecho a la vivienda, las obras en edificios de viviendas existentes se clasifican en rehabilitación y gran rehabilitación.

A efectos de obtener la cédula de habitabilidad, la rehabilitación definida en el apartado 3.g) del mencionado texto legal comprende, también, el conjunto de obras

que consisten en la remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de viviendas, y también la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga como objetivo crearlas.

## Apartado 2

### *Requisitos mínimos en las intervenciones de edificios existentes*

#### Grupo A

Intervenciones: edificación con derribo del edificio con mantenimiento de fachadas.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

#### Grupo B

Intervenciones: cambio de uso total de un edificio (sobre o bajo rasante).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

#### Grupo C

Intervenciones: cambio de uso de un edificio ( $\leq 50\%$  de la superficie construida sobre o bajo rasante).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2 íntegramente exento, salvo 2.2.1.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

#### Grupo D

Intervenciones: cambio de uso de un edificio ( $> 50\%$  de la superficie construida sobre o bajo rasante).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

#### Grupo E

Intervenciones: aumento del número de viviendas por división de vivienda pre-existente ( $\leq 50\%$  de la totalidad de las viviendas).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2 íntegramente exento, salvo 2.2.1.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Una de las viviendas debería tener la consideración de usada y dar cumplimiento al anexo 2 excepto en cuanto a la superficie útil, que debe tener una superficie útil mínima de 36 m<sup>2</sup>.

#### Grupo F

Intervenciones: aumento del número de viviendas por división de vivienda pre-existente ( $> 50\%$  de la totalidad de las viviendas).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2.1: exento.

Apartado 2.5.1 se acepta una reducción del 10% en las superficies.

Apartado 3.5: mínimo de 2,40 m en lugar de 2,50 m, el resto igual.

Una de las viviendas debería tener la consideración de usada y dar cumplimiento al anexo 2 excepto en cuanto a la superficie útil, que debe tener una superficie útil mínima de 36 m<sup>2</sup>.

#### Grupo G

Intervenciones: aumento del número de plantas de un edificio y viviendas (acaballado de un edificio).

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2: íntegramente exento, salvo apartados 2.1, 2.2, 2.4 si el número total de plantas es  $> 2$  plantas.

La altura libre entre forjados tiene que ser igual que la del resto de las viviendas del edificio existente, siempre que se mantenga la altura mínima habitable de 2,50 m.

#### Grupo H

Intervenciones: aumento de superficie útil de una vivienda existente sin afectación de estructura.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 2 con las siguientes excepciones:

Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 6 m<sup>2</sup> (habitación del anexo 1).

Si se obtiene una habitación o una cámara higiénica (nuevas) tendrá que cumplir del anexo 1 los apartados 3.8, 3.11.

#### Grupo I

Intervenciones: aumento de superficie útil de una vivienda existente con afectación de estructura.

1. Aumento de plantas.

2. Aumento de superficie en planta.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 1 con las siguientes excepciones:

Apartado 2: íntegramente exento, salvo apartados 2.1, 2.2, 2.4 si el número total de plantas es > 2 plantas.

CAS I.2 Aumento de superficie en planta:

La altura mínima habitable puede reducirse a la existente en la vivienda, pero las piezas principales no podrán tener una altura libre entre el pavimento acabado y el techo inferior a 2,20 m.

#### Grupo J

Intervenciones: redistribución total del interior de la vivienda sin modificación de la superficie.

Anexo aplicable y excepciones: anexo 2 con las siguientes excepciones:

Las habitaciones deberán tener una superficie útil no inferior a 6 m<sup>2</sup> (habitación del anexo 1).

Si se obtiene una habitación o una cámara higiénica (nuevas) tendrá que cumplir del anexo 1 los apartados 3.8, 3.11.

#### Apartado 3

Las condiciones mínimas de habitabilidad que se establecen para cada grupo en el apartado 2 anterior, incluido su régimen de excepciones, son de aplicación directa a cualquier intervención de su grupo. No obstante pueden ser rebajadas, aplicando el procedimiento y los requisitos que se establecen en el artículo 6 de este Decreto, de acuerdo con los principios de flexibilidad previstos, sin sobrepasar el umbral mínimo de habitabilidad que se establece en el anexo 2, excepto aquellas en que el apartado anterior fije un nivel superior.

(12.298.038)