



NUEVO DECRETO DE HABITABILIDAD

De acuerdo con la revisión del Decret d'Habitabilitat exigida por la Llei del Dret a l'Habitatge, el Govern de la Generalitat aprobó el 7 de abril de 2.009 el Decret 55/2009 sobre les Condicions d'Habitabilitat dels Habitatges i de la Cèdula d'Habitabilitat.

Con fecha 9 de abril de 2.009 se publicó el citado decreto en el DOGC nº 5357, que entrará en vigor a los seis meses de su publicación, **el 9 de octubre de 2009.**

El nuevo decreto incluye novedades para potenciar la accesibilidad y adaptación de las viviendas a las necesidades cambiantes de sus ocupantes.

Asimismo otra novedad para contribuir a la lucha contra la utilización anómala de las viviendas, con es la sobreocupación es la fijación de la ocupación máxima por vivienda o la ampliación de la superficie mínima útil de 30 a 40 m² (viviendas de nueva construcción).

Otro aspecto tenido en cuenta es la sostenibilidad y el ahorro energético, precisando que se dispongan de elementos arquitectónicos que tengan en cuenta la relación interior-exterior y que respondan de manera sostenible a los requerimientos climáticos actuales.

Se establece que la cédula tendrá una vigencia de 15 años y determina que en el caso de las viviendas usadas o preexistentes, es preciso que dispongan de cédula cuando se proceda a la transmisión, alquiler o cesión de uso. Se establecen casos excepcionales como el de transmisión para derribo o transmisión con acreditación de poder obtener cédula de habitabilidad una vez realizadas obras de rehabilitación que permitan el cumplimiento de la normativa de habitabilidad (dicha excepción no se contemplaba anteriormente).

(Se elimina la obligatoriedad de tener cédula en todas las viviendas usadas, prescrita en el Decret del 2003).

Respecto a las viviendas usadas o preexistentes las modificaciones son escasas pero en la línea de adecuarse a la realidad existente en las viviendas ya construidas y permitir una adaptación gradual a las exigencias de calidad de la sociedad actual. No se hace mención alguna sobre la altura mínima obligatoria en viviendas usadas.

Asimismo se indican las condiciones de habitabilidad, cuestiones técnicas, en dos anexos específicos. El anexo 1 para viviendas nuevas y en el anexo 2 para viviendas preexistentes. Existe un anexo 3 que indica los modelos de las cédulas de habitabilidad de primera y segunda ocupación.



ESQUEMA DE DECRETO SOBRE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y DE LA CÉDULA D'HABITABILIDAD

❖ CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1: Objeto

Regular las condiciones de habitabilidad en viviendas nuevas y usadas.

Art. 2: Coordinación con planeamiento urbanístico y ordenanzas municipales

Coherencia entre planeamientos y ordenanzas con determinaciones de habitabilidad. Control de habitabilidad en concesión de licencias.

Art. 3: Datos a incluir en proyectos técnicos para obtener licencias.

Art. 4: Estándar de superficie por persona y linde máximo de ocupación de viviendas.

Establece nº de personas en función de superficie, exceptuando las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco.

Art.5: Mantenimiento de las condiciones de habitabilidad

Art.6: Actividad de inspección

Es competencia del *Departament d'Habitatge de la Generalitat*, de los entes locales y de otras administraciones competentes.

❖ CAPITULO II: LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

Art. 7: Definición

Documento que acredita que una vivienda cumple las condiciones de calidad que prevé la Llei del Dret a l'Habitatge y de este Decreto.

Art.8: Obligatoriedad de la cédula

Vigencia de 15 años. Las viviendas de nueva construcción precisan cédula o calificación definitiva en caso de viviendas de protección pública antes de su ocupación. Las de segunda ocupación precisan cédula en transmisiones intervivos, alquileres o cesiones de uso.

Art.9: Supuestos de exoneración de entregar la cédula

En caso de viviendas usadas mediante entrega de informe de técnico que acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad, una vez efectuadas las pertinentes obras de rehabilitación. Se da un plazo de tres años. En el caso de derribo de la vivienda el plazo es de un año.

Art.10: Exigencia de cédula de las empresas suministradoras

Deberán exigir la cédula de habitabilidad o copia de calificación definitiva en caso de viviendas de protección definitiva a los usuarios finales para que puedan contratar los servicios.



Art. 11: Contenido de la cédula

Deberán especificarse la superficie útil de la vivienda, las estancias y los espacios que la componen en el momento de su emisión.

Art. 12: Competencia para la concesión de la cédula

Es competencia del Departament d'Habitatge de la Generalitat y de los entes locales que cumplan ciertos requisitos y que deben mantener comunicación telemática con la Generalitat

Art. 13: Tramitación de la cédula de primera ocupación

- Si se dispone de licencia de 1ª ocupación, se aportará con la copia del Certificado Final de Obra (CFO)
- Si NO se dispone de licencia de 1ª ocupación, se aportarán: licencia de obras, original de CFO, original de certificado de control de calidad, solicitud de licencia de 1ª ocupación.
- Se puede solicitar telemáticamente .

Art. 14: Tramitación de la cédula de segunda y sucesivas ocupación

Se ha de presentar un certificado de habitabilidad suscrito por técnico competente
Se puede solicitar telemáticamente.

Art. 15: Plazo de resolución

Treinta días desde su entrada en el Registro.

Se entiende otorgada por silencio administrativo positivo si en ese plazo no existe notificación de resolución expresa.

Art. 16: Suspensión de tramitación de la cédula

Se suspende por las causas que se prevén en la legislación urbanística

Art. 17: Denegación de la cédula

Por incumplimiento de las condiciones de habitabilidad, de los requerimientos urbanísticos o de la vivienda exigidos legalmente

Art. 18: Revocación de la cédula

Por pérdida de las condiciones de habitabilidad sin perjuicio de las medidas dirigidas a la conservación y rehabilitación del inmueble y del régimen sancionador que sean aplicables

Art. 19: Registro de cédulas

Es competencia de la Generalitat y se podrán emitir certificados sobre las viviendas que dispongan de cédula. Los Entes locales con delegación también podrán emitir los certificados.

Art. 20: Consejo de Calidad, Sostenibilidad e Innovación de la Vivienda

De conformidad con la Llei del Dret a l'Habitatge podrá emitir informe a petición de los órganos competentes de concesión de la cédula en relación con las discrepancias que puedan aparecer, relativas a interpretación y cumplimiento de las previsiones técnicas de habitabilidad.

Art. 21: Modelo de cédula

El modelo figura en el anexo tercero del presente Decreto.



❖ DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera: Régimen de las condiciones de habitabilidad en obras de gran rehabilitación

- Será de aplicación el Anexo 1 (obra nueva), con excepción del apartado 2.7 referente a las alturas libres entre forjados en obras con derribo pero manteniendo solo fachadas.

- Resto de obras de gran rehabilitación que afecten a la estructura o al uso general del edificio o de la vivienda rehabilitada será de aplicación el Anexo 2 (viviendas usadas)

Segunda: Régimen de las condiciones de habitabilidad en obras de reconversión a uso de vivienda

Será de aplicación el Anexo 1 (obra nueva), con excepción del apartado 2.7, en edificios si la reconversión en viviendas afecta a más del 50% de su superficie sobre rasante.

Será de aplicación el Anexo 1, apartados 1 y 3 (obra nueva), con excepción del apartado 2.7, en edificios si la reconversión en viviendas afecta al 50% o menos de su superficie sobre rasante.

Tercera: División de viviendas preexistentes

Una de las viviendas puede cumplir el Anexo 2 (viviendas usadas), pero deberá tener una superficie útil mínima de 40m². El resto de viviendas deberán cumplir los apartados 1 y 3 del Anexo 1 (viviendas nuevas).

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

Se potenciarán desde los Departamentos competentes de la Generalitat

❖ DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Régimen de habitabilidad de las viviendas anteriores a este Decreto

Las cédulas anteriores mantienen su vigencia hasta el plazo previsto en su normativa. Las cédulas obtenidas antes de 1984 solo podrán ser renovadas si se acredita que las entidades ya tenían condición de vivienda en el momento de concesión de la cédula y siempre que cumplan con el Anexo 2 (viviendas usadas).

Segunda: Cédulas solicitadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto

Se resolverán de acuerdo con el Decreto de 2.003. Los proyectos visados anteriormente y con solicitud de licencia hasta un año después del visado se registrarán por el Decreto de 2003, excepto en el procedimiento de concesión que se seguirá el presente Decreto.

Tercera: Adecuación del Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas de la Edificación al presente Decreto

Todos los instrumentos de planeamiento aprobados inicialmente una vez vigente el presente Decreto se ajustarán al mismo.



Bufete Pérez - Pozo

Abogados y economistas asociados



Cuarta: Plazo de aplicación del requisito de altura en los supuestos de contradicción con el Planeamiento Urbanístico y las Ordenanzas Municipales

La aplicación del apartado 2.7 del Anexo 1 (altura mínima) no será de aplicación durante un período de tres años en caso de imposibilidad de cumplimiento por aplicación de altura reguladora definida por el Planeamiento o las Ordenanzas Municipales.

❖ **DISPOSICION DEROGATORIA**

A partir de la entrada en vigor del presente Decreto queda derogado el Decreto 259/2.003 de 21 de octubre sobre los requisitos mínimos de habitabilidad en edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad

❖ **DISPOSICION FINAL**

Este Decreto entrará en vigor a los seis meses de su publicación (9 de abril de 2.009)

******* EXISTEN TRES ANEXOS DE CARÁCTER TÉCNICO:**

Anexo 1: Condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción

Anexo 2: Condiciones de habitabilidad de las viviendas usadas o preexistentes

Anexo 3: Modelos de cédula de habitabilidad

Paseo de Gracia 27, 3º 3ª – 08007 Barcelona – Tel.: 93.488.15.15 – Fax: 93.488.29.29

www.perez-pozo.com – e-mail: juridico@perez-pozo.com

Pérez Pozo, S.L. – C.I.F. B-60458924 – Inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona tomo 26.578, folio 149, hoja B-106626

