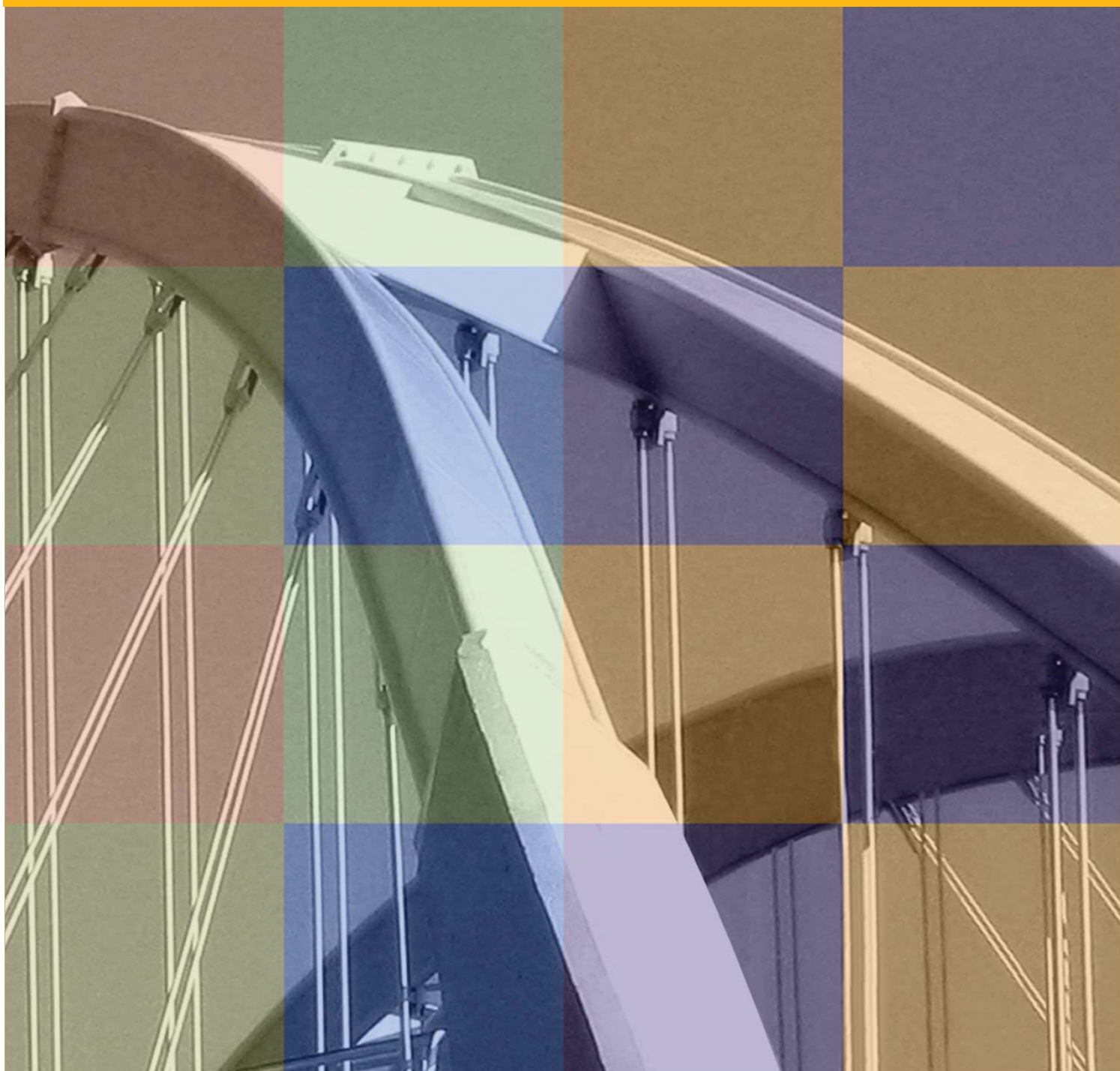


Dictamen 32.2008

sobre el Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.



Consell de Treball
econòmic i Social
Catalunya



Dictamen 32.2008

sobre el Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Índex

DICTAMEN 32/2008 sobre el Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.....	2
--	---

DICTAMEN 32/2008 sobre el Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió ordinària del dia 22 de desembre de 2008, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 20 de novembre de 2008 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 16 de desembre i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'un preàmbul, vint-i-un articles englobats en dos capítols, cinc disposicions addicionals, quatre disposicions transitòries, una disposició derogatòria, dues disposicions finals i tres annexos.

En el preàmbul es posa de manifest que la Generalitat té competència exclusiva en matèria d'habitatge i que al desembre de 2007 es va aprovar la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. El motiu i objectiu del present Projecte de decret és adaptar el Decret de condicions d'habitabilitat a les exigències de la Llei pel que fa als criteris de qualitat i als continguts de la cèdula d'habitabilitat.

El capítol I s'anomena disposicions generals i engloba els articles de l'1 al 5. L'article 1 estableix l'objecte de la norma que és regular les condicions d'habitabilitat que han de tenir els habitatges. En l'article 2 s'estableix que tant el planejament urbanístic com les ordenances edificatòries municipals han de ser coherents i respectar les determinacions d'aquesta norma. En l'article 3 s'estableix les dades que s'han d'incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de la llicència urbanística d'obres. L'article 4 estableix l'estàndard mínim de superfície per persona i el llindar màxim d'ocupació dels habitatges. En l'article 5 es regula que la ciutadania pot exigir davant els òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment del contingut d'aquesta norma.

El capítol II s'anomena la cèdula d'habitabilitat i engloba els articles del 6 al 21. En l'article 6 es defineix la cèdula d'habitabilitat. L'article 7 estableix l'obligatorietat de la cèdula d'habitabilitat. L'article 8 exonera, a les persones

transmitents, de l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat en el cas que l'habitatge hagi de ser objecte d'obres de rehabilitació o bé s'adquireixi l'habitatge pel seu enderroc. En l'article 9 s'estableix que les empreses subministradores de serveis han d'exigir la cèdula d'habitabilitat als usuaris perquè aquests puguin contractar els serveis. En l'article 10 s'estableix el contingut de la cèdula. En l'article 11 s'estableix que la competència per atorgar la cèdula correspon al departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge o als ajuntaments, si s'ha produït la delegació a favor seu. En els articles 12 i 13 s'estableix com s'ha de tramitar la cèdula de primera ocupació i la cèdula per a segona i successives ocupacions. En l'article 14 es regula el termini de resolució per a l'atorgament de la cèdula. En els articles 15, 16 i 17 es regulen els casos de suspensió de la tramitació de la cèdula, de denegació i revocació de la cèdula. En l'article 18 es regula un registre de les cèdules atorgades a Catalunya. En l'article 19 s'estableix que el Departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge, els ajuntaments i altres administracions competents poden inspeccionar els habitatges per comprovar les seves condicions d'habitabilitat. En l'article 20 s'estableix que el Consell de Qualitat, Sostenibilitat i Innovació de l'Habitatge ha d'emetre informe quan li sol·liciten els òrgans competents per emetre la cèdula d'habitabilitat en relació amb les discrepàncies que puguin sorgir sobre la interpretació i compliment de les previsions tècniques d'habitabilitat. L'article 21 es remet a l'annex 3 per establir el model de cèdula d'habitabilitat.

La disposició addicional primera estableix que s'han de mantenir les condicions d'habitabilitat al llarg de la vida de l'habitatge.

La disposició addicional segona estableix els casos en que s'ha d'aplicar l'annex 1 o l'annex 2 en el cas d'obres de rehabilitació.

Les disposicions addicionals tercera i quarta estableixen quins apartats dels annexos del Projecte de decret s'han d'aplicar en cas d'obres de reconversió a ús d'habitatge i en cas de subdivisió d'habitatges usats o preexistents.

La disposició addicional cinquena estableix que l'administració ha d'impulsar actuacions per tal de potenciar i incentivar la implantació dels espais intermedis dels habitatges amb l'exterior.

La disposició transitòria primera regula la validesa i renovació de les cèdules obtingudes amb anterioritat a la vigència d'aquest Projecte de decret.

La disposició transitòria segona estableix la normativa aplicable a les cèdules sol·licitades amb anterioritat a la vigència d'aquest Projecte de decret.

La disposició transitòria tercera estableix el termini per a l'aplicabilitat del requisit de l'alçada en supòsits de contradicció amb el planejament urbanístic.

La disposició transitòria quarta estableix l'adequació del planejament urbanístic i les ordenances d'edificació a les determinacions del Projecte de decret.

La disposició derogatòria deroga el Decret 259/2003, de 21 d'octubre.

La disposició final primera estableix la vigència de l'Ordre PTO/377/2003, de 9 de setembre, sobre l'adaptació a l'ús de sistemes telemàtics del procediment d'atorgament de la cèdula d'habitabilitat.

La disposició final segona estableix l'entrada en vigor de la norma.

En l'annex 1 s'estableixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció.

En l'annex 2 s'estableixen les condicions d'habitabilitat en els habitatges usats o preexistents.

En l'annex 3 s'estableixen els models de cèdula d'habitabilitat, un model de cèdula d'habitabilitat de primera ocupació i un model de cèdula d'habitabilitat per segona i successives ocupacions.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. El CTEESC considera que l'apartat 4 de la memòria econòmica no contempla acuradament els costos que pot suposar l'aplicació de la normativa en el procés de construcció.

L'augment dels espais comuns i de la superfície de les habitacions, en els habitatges, i l'increment d'espais comunitaris i nous requeriments en escales i ascensors, en els edificis, comportarà la necessitat de més m² per les mateixes funcions i, alhora, una reducció de metres útils de superfície construïda que és la que determina el preu final de l'habitatge amb protecció.

Per això, el CTEESC considera que les condicions d'habitabilitat que s'estableixen en aquest Projecte de decret afecten la viabilitat de les promocions d'habitatges amb protecció oficial.

Per aquest motiu, el CTEESC considera que el Govern ha d'establir els mecanismes adients per evitar que la nova normativa d'habitabilitat vagi en detriment de la promoció d'habitatges protegits, sobretot atenent a la necessitat actual d'habitatge assequible.

Segona. El CTEESC valora positivament que el Projecte de decret concreti un estàndard mínim de superfície per persona en els habitatges, perquè pot contribuir a evitar el fenomen negatiu de la sobreocupació d'habitatges.

Tercera. El CTEESC considera oportú que el Projecte de decret estableixi l'obligatorietat que els habitatges usats disposin de la cèdula d'habitabilitat quan es procedeixi a la seva transmissió entre vius, lloguer o cessió d'ús, per tal de garantir la qualitat i condicions d'habitabilitat del parc d'habitatge construït i contribuir a eradicar del mercat els infrahabitatges.

Quarta. El CTEESC considera que en matèria de sostenibilitat i estalvi energètic hauria de fer-se compatible aquest Decret amb el Codi Tècnic d'Edificació, el Certificat d'Eficiència Energètica dels Edificis i el Decret d'Ecoeficiència, normes aquestes que permeten quantificar la sostenibilitat i l'estalvi energètic dels habitatges.

Cinquena. Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en l'exposició de motius es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. En l'article 4, el CTESC considera que el mínim de 20 m² de superfície útil d'un habitatge per a dues persones és insuficient.
2. En l'article 4, primer paràgraf, el CTESC proposa substituir l'expressió "l'aplicació dels paràmetres següents" per "aplicació de la ràtio SU/m² segons els paràmetres següents".
3. El CTESC considera que l'article 17.1 s'hauria d'adaptar al que estableix l'article 26.6 de la Llei pel dret a l'habitatge, sobre la pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat.
4. En la disposició addicional segona, el CTESC considera que l'apartat al que fa referència aquesta disposició no és l'1 a) de l'article 1, sinó l'apartat a) de l'article 1.
5. Els supòsits contemplats a la disposició addicional segona no inclouen totes les casuístiques habituals (manteniment de forjats; manteniment d'escaleres; existència d'elements catalogats...), sense que es faci una previsió general per determinar el règim al que queden subjectes les obres de gran rehabilitació no especificades. La solució que sembla més adient és la de que es doni un tractament diferenciat a la rehabilitació mitjançant l'aplicació d'un tipus de cèdula d'habitabilitat específica diferenciada dels altres dos (nova construcció i usats o preexistents).
6. Pel que fa a la disposició addicional quarta, el CTESC considera que no està justificada la distinció en les condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de la divisió d'un habitatge usat. El CTESC considera que s'ha de tendir a la unificació dels requeriments d'habitabilitat.
7. En l'annex 1, apartat 1, en la definició de superfície útil interior, el CTESC proposa mantenir com alçada a partir de la qual es compten els metres útils, la d'1,50 m., que es la que s'ha utilitzat sempre als planejaments generals.
8. El CTESC demana la supressió de l'apartat 2.6 de l'annex I, ja que l'espai projectat com a dotació comunitària vindria a sumar-se al previst pel Codi Tècnic d'Edificació, per zona d'escombraries, que alhora, probablement, no serà utilitzat, generant una superfície innecessària per l'ús de la comunitat.
9. Per tal d'evitar diferents interpretacions de la norma, el CTESC considera que l'apartat 3.2 de l'annex 1 requereix de major concreció quan es refereix a que els habitatges "disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als requeriments climàtics".
10. A l'apartat 3.2 de l'annex 1, el CTESC proposa la següent modificació de la redacció: "... ha de garantir la ventilació transversal natural provocada per la disposició de façanes i/o patis de ventilació, en els que com a mínim s'haurà de poder inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre. En el cas d'habitatges de ..."
11. A l'apartat 3.4 1 d) de l'annex 1, el CTESC considera que per garantir la mobilitat dins l'habitatge fora suficient fixar que els espais destinats a la circulació han de tenir una amplada mínima d'un metre, i que aquest espai ha de permetre en algun punt la inscripció d'un cercle d'un metre vint centímetres.

12. El CTESC considera que el valor mitjà d'alçada mínima recollit a l'apartat 3.5 de l'annex 1, pel cas de cobertes inclinades, hauria de ser aplicable a la resta de casos. En aquest sentit es proposa un nou redactat per l'apartat referit: "El valor mitjà de l'alçada mínima entre el paviment acabat i el sostre no ha de ser inferior a 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines, i espais de circulació, aquesta alçada mínima no serà inferior a 2,20 m."

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 22 de desembre de 2008



El president
Josep Maria Rañé i Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz i Cruells