

LEXT 2009\198 Legislación (Pendiente de entrar en vigor a 10/6/2009)

Decreto 113/2009, de 21 mayo

CONSEJERÍA FOMENTO

DO. Extremadura 28 mayo 2009, núm. 101, [pág. 15248];

VIVIENDA. Regula las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad

Texto:

La Constitución Española (RCL 1978\2836; ApNDL 2875) establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna. Teniendo en cuenta el citado mandato constitucional, y de conformidad con la competencia exclusiva que la Comunidad Autónoma de Extremadura tiene atribuida en materia de vivienda, corresponde a dicha Administración aprobar y actualizar las exigencias mínimas que debe reunir una vivienda para ser utilizada como tal. De igual modo se fija el proceso y los condicionantes a cumplir para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, con el fin de velar por el cumplimiento de dichas exigencias.

Desde la aprobación, en el año 1944 por el Ministerio de la Gobernación, de las normas que establecieron las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, de las posteriores normas de diseño de las viviendas de protección oficial del año 1969, y del anterior Decreto 195/1999 (LEXT 1999\274), por el que se establecían las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, hasta hoy en día, se hace necesaria una modificación de las exigencias de manera que sean capaces de dar respuesta al nuevo concepto de vivienda demandado y, que a su vez, estén acordes con las recientes normativas aprobadas tales como el reciente Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (RCL 2006\655), texto modificado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (RCL 2007\1917) (BOE de 23 de octubre de 2007), y corrección de errores (BOE de 25 de enero de 2008).

Las exigencias que se recogen en el actual Decreto apuestan por permitir una mayor libertad en el diseño. Así, se deja en manos del promotor y de los técnicos competentes la elección tanto del programa que mejor se adecúe a las necesidades, como de las dimensiones que mejor respondan a lo proyectado.

La tendencia dominante en la actualidad está orientada a modelos de viviendas menos estandarizadas con programas que no vengan determinados por la composición familiar y que permitan una mayor flexibilidad. Con las nuevas exigencias básicas propuestas, se posibilita no sólo el enriquecimiento de la vivienda con espacios más innovadores y versátiles, sino que también se abren nuevos horizontes a la creación de tipos de vivienda que se adapten mejor a las necesidades de la población y que permitan, entre otros objetivos, la conciliación de la vida familiar y laboral.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Extremadura y previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su sesión de 21 de mayo de 2009, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Es objeto del presente Decreto regular las exigencias básicas, contenidas en los Anexos, que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. Dichas condiciones mínimas tienen el carácter de obligatorias y serán exigibles tanto por las Administraciones Públicas con competencia en materia de

vivienda, como por los organismos y empresas vinculados a la edificación y uso de la vivienda.

2. Las disposiciones del Anexo I del presente Decreto serán de aplicación a:

¾ Todas las viviendas de nueva construcción, y a las ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad.

3. Las disposiciones del Anexo II del presente Decreto serán de aplicación a:

¾ Las viviendas existentes detalladas en dicho Anexo, en función de la fecha de visado del proyecto, cumplirán las condiciones establecidas bien para el Primer Grupo o bien para el Segundo. En el caso de que, bien desde los servicios técnicos municipales o bien desde la Consejería competente, se emita un informe en el que se justifique que es técnicamente imposible ajustar, total o parcialmente, la vivienda a sus condiciones correspondientes, las viviendas deberán cumplir únicamente las condiciones de habitabilidad del Anexo II.

4. En el caso de edificios catalogados o con algún tipo de protección ambiental o histórico-artística, el presente Decreto será de aplicación siempre que las obras de adecuación necesarias sean compatibles con el grado de protección de los edificios afectados.

5. La Administración exigirá el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el supuesto de graves defectos constructivos que afecten a las viviendas construidas, mediante procedimiento iniciado de oficio o a petición de parte.

Artículo 2. Concepto de vivienda, superficie útil y construida.

1. Se entiende por vivienda, a los efectos del presente Decreto, toda construcción destinada a ser residencia de personas físicas de forma permanente o por temporada, ya sea libre o protegida, que, cumpliendo las exigencias básicas establecidas en el presente Decreto, disponga de cédula de habitabilidad si es vivienda libre, o de calificación definitiva si es vivienda protegida.

El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso, higiene personal, ingestión y preparación de alimentos, relación y ocio, acceso a los servicios de telecomunicación, almacenaje doméstico, apartado de residuos domésticos y mantenimiento de efectos personales y de la propia vivienda.

2. Se entiende por superficie útil, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Se descontará la superficie ocupada por:

¾ La tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios interiores de la misma.

¾ Los elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm².

¾ La superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Se incluirá:

¾ La mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, entendiendo como tales terrazas, galerías, balcones, tendedores, porches u otros espacios cubiertos con una profundidad igual o superior a 50 cm.

¾ La superficie ocupada por la escalera interior desde el primer al último peldaño.

3. Se entiende por superficie útil habitable, la superficie útil que cuenta con la altura libre mínima exigida en este Decreto.

4. Se entiende por superficie construida el área definida por la arista exterior de los cerramientos y ejes de

las paredes medianeras. A estos efectos, se computará el 50% de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo, tales como terrazas o balcones.

5. A efectos del presente Decreto, se considerarán las definiciones de "Edificios de viviendas" y "Vivienda Unifamiliar" recogidas en el artículo 21LEXT 2001\123 de la Ley 3/2001, de 26 de abril (LEXT 2001\123), de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

6. Asimismo, para la interpretación y aplicación de este Decreto, habrán de tenerse en cuenta las definiciones de los elementos contenidas en el Anexo IV del mismo.

CAPÍTULO II

Exigencias básicas, normas de obligado cumplimiento y medidas de mejora

Artículo 3.Exigencias básicas y normas de obligado cumplimiento.

1. Todas las viviendas de nueva construcción, y las ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad, que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habrán de cumplir obligatoriamente con las prescripciones contenidas en el Anexo I del presente Decreto, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y otras disposiciones de obligado cumplimiento.

2. Las viviendas existentes, considerando como tales, a efectos de lo dispuesto en el artículo 16LEXT 2001\123 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, las que a la entrada en vigor del presente Decreto contaran con cédula de habitabilidad o calificación definitiva, se seguirán rigiendo, en cuanto a exigencias básicas, por las que les fueron exigidas para el otorgamiento de la cédula o calificación, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y otras disposiciones de obligado cumplimiento. Así:

¾ Las viviendas existentes con proyecto visado en el Colegio Oficial correspondiente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del Decreto 195/1999, es decir el 24 de diciembre de 1999, cumplirán las exigencias establecidas en el Anexo II, Primer Grupo.

¾ Las viviendas existentes, cuyos proyectos fueron visados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, con posterioridad a la fecha de entrada en vigor del Decreto 195/1999, el 24 de diciembre de 1999, y anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, cumplirán las prescripciones de la Norma que les fuera de aplicación en el momento de otorgarle la cédula o calificación.

Artículo 4.Medidas de mejora.

La Administración podrá proponer medidas para fomentar el empleo de técnicas constructivas pasivas que contribuyan a mejorar el confort acústico, velando por el cumplimiento de los nuevos índices de aislamiento y el ahorro energético en los edificios, mediante el otorgamiento de Certificados o etiquetas energéticas y/o medioambientales que acrediten las medidas de ahorro de agua y energías, la utilización de materiales autóctonos y no contaminantes y de energías renovables.

CAPÍTULO III

La cédula de habitabilidad

Artículo 5.Concepto de cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 15LEXT 2001\123 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, es el documento que sirve para acreditar que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas

establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia humana.

2. La cédula de habitabilidad se expedirá mediante los modelos oficiales aprobados en el presente Decreto y recogidos en el Anexo V.

3. Ninguna edificación destinada a vivienda podrá ser ocupada sin obtener previamente la cédula de habitabilidad.

Artículo 6. Solicitud, documentación y concesión de la cédula de habitabilidad.

Las solicitudes, realizadas conforme a los modelos recogidos en el Anexo V, se dirigirán al Órgano competente, acompañadas de la documentación necesaria según se trate de viviendas de nueva construcción, viviendas ya construidas o renovación de cédula:

¾ Viviendas de nueva construcción: Pueden solicitar la cédula de habitabilidad el promotor, el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma.

Se acompañará a la solicitud la siguiente documentación:

Fotocopia del DNI del solicitante. Si lo solicita un promotor, CIF de la empresa promotora junto con fotocopia del DNI de cada comprador.

Certificado final de obras expedido por la dirección facultativa debidamente visado, en el que conste como mínimo el número e identificación de las edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren terminadas.

Documentación acreditativa del otorgamiento de licencia de 1.ª ocupación, o la que acredite que dicha licencia está solicitada.

Ejemplar del Volumen I "Documentación de la Obra Ejecutada" del Libro del Edificio, excepto la relativa a la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.

Copia autenticada del acta de entrega del Libro del Edificio al presidente o representante de la comunidad si ésta se ha constituido, o en caso contrario, y de no existir aún algún adquirente de unidad de ocupación, declaración jurada asegurando este extremo.

¾ Viviendas ya construidas y renovación de cédula de habitabilidad: Pueden solicitar la cédula de habitabilidad o renovar la ya existente, el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma.

Se acompañará a la solicitud la siguiente documentación:

Fotocopia del DNI del solicitante. Si lo solicita un promotor, CIF de la empresa promotora junto con fotocopia del DNI de cada comprador.

Informe del técnico competente, cuyo contenido mínimo se recoge en el Anexo V, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Copia autenticada del Volumen II "Documentación del Periodo de Uso y Mantenimiento del Edificio o Unidad de Ocupación" del Libro del Edificio (*).

(*) Únicamente se exigirá cuando se trate de renovación de cédula y además, a la vivienda, le haya sido de aplicación el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre (LEXT 2006\274), por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

Volumen relativo a "Documentación del Periodo de Uso y Mantenimiento del Edificio o Unidad de Ocupación" correspondiente al Libro del Edificio simplificado (**).

(**) Únicamente será exigible una vez se haya aprobado el Decreto que reglamente su contenido.

La cédula podrá otorgarse de manera independiente por cada vivienda promovida, o de forma conjunta.

Artículo 7. Otorgamiento y plazo de expedición de la cédula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad será otorgada por el Órgano municipal competente, excepto en los supuestos de viviendas protegidas en los que se estará a lo dispuesto en el artículo 11 de este Decreto.

2. El plazo máximo para el otorgamiento de la cédula de habitabilidad por el Órgano municipal competente será de 2 meses desde la fecha de recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para resolver. En el supuesto de que no haya recaído resolución expresa en el mencionado plazo, se considerará otorgada por silencio administrativo. Su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido que pudiera solicitarse del órgano competente para resolver. Solicitado el certificado, éste deberá emitirse en el plazo máximo de quince días.

En ningún caso se considerarán otorgadas por silencio administrativo facultades contrarias al ordenamiento jurídico.

Artículo 8. Vigencia y renovación de la cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad se otorgará por un periodo inicial de 10 años, transcurridos los cuales será obligatorio solicitar la correspondiente prórroga en su vigencia, la cual se expedirá por iguales periodos.

Para renovar la cédula de habitabilidad se aportará la documentación exigida en el artículo 6.

Cualquier cédula de habitabilidad perderá su eficacia en el momento en que se solicite licencia municipal de obras que afecten a la habitabilidad reconocida del edificio. Con el certificado final de obras debe solicitarse de nuevo la efectividad o renovación anticipada de dicha cédula.

Artículo 9. Exigencia de presentación de la cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad, al ser el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, gas, servicios de telecomunicaciones y demás servicios comunitarios con que deba contar la vivienda o el edificio de nueva planta, habrá de ser exigido por todas las empresas y sociedades encargadas del suministro, cualquiera que sea su carácter público o privado, previamente a la contratación del mismo.

Será imprescindible su presentación, además de en los supuestos anteriores, en las siguientes situaciones:

¾ Cuando como consecuencia de un cambio de usuarios de la vivienda fuere necesaria la obtención de nuevos boletines de enganche de los diferentes servicios de la vivienda.

¾ En aquellos casos en los que a consecuencia de la realización de obras de rehabilitación o acondicionamiento, éstas hubieran implicado la desconexión de los mencionados suministros.

Artículo 10. Registro y estadística de las cédulas de habitabilidad.

1. Los Órganos municipales competentes establecerán un sistema de registro de las cédulas de habitabilidad que concedan, en el cual figurarán los siguientes datos:

- a) Ubicación de la vivienda o edificio. En este caso se anotarán el número de viviendas que alberga.
- b) Titular o titulares de las viviendas.
- c) Plazo de vigencia de la cédula de habitabilidad.
- d) Fecha de expedición.

De los datos que figuren en el Registro se podrán expedir las oportunas certificaciones que podrán hacer las veces de duplicados de las cédulas de habitabilidad en caso de extravío o destrucción por sus titulares.

2. Los órganos municipales competentes remitirán anualmente en el primer trimestre del año a la Dirección General competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma, el parte estadístico de acuerdo con el modelo incluido en el Anexo V de este Decreto.

3. De igual modo, la Dirección General competente en materia de vivienda notificará, con igual periodicidad, al Órgano municipal competente las cédulas de habitabilidad que otorgue a viviendas protegidas.

Artículo 11. Cédula de habitabilidad para viviendas protegidas.

1. En el caso de viviendas protegidas, la cédula de habitabilidad vendrá acreditada por la concesión de la Calificación Definitiva por la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. En caso de viviendas promovidas por la Administración, el certificado final de obras expedido por la dirección facultativa determinará el otorgamiento por la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 12. Otorgamiento e inscripción de escrituras.

Cuando deban los notarios autorizar y los registradores inscribir escrituras públicas de declaración de obra nueva y de división material u horizontal o la transmisión de viviendas usadas, que ya estuvieran dotadas de cédula de habitabilidad, comunicarán a los comparecientes la obligatoriedad de presentar, en virtud de lo dispuesto en la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda, la cédula de habitabilidad. En caso de no contar con dicha cédula se deberá comunicar a la Dirección General competente en materia de vivienda y al Órgano municipal competente la no presentación de la misma.

No obstante, cuando se trate de otorgamiento de escrituras públicas de declaración de obras nuevas en construcción, el requisito de la presentación de la cédula de habitabilidad quedará pospuesto hasta la conclusión de obra y su reflejo en el Registro de la Propiedad.

Las comunicaciones que deban remitir los notarios y registradores, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15.3 LEXT 2001\123 de la Ley 3/2001, tendrán que presentarse trimestralmente, coincidiendo con los primeros diez días siguientes al vencimiento del trimestre, los meses de enero, abril, julio y octubre.

Disposición adicional única. Inaplicabilidad de normativa anterior

A partir de la entrada en vigor de este Decreto, no serán aplicables en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas fijadas por Orden de 29 de febrero de 1944 (RCL 1944\299), así como las Ordenanzas provisionales aprobadas por la Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969 (RCL 1969\941), modificadas por la Orden Ministerial de 4 de mayo de 1970 (RCL 1970\823) y ampliadas por la Orden Ministerial de 16 de mayo de 1974 (RCL 1974\1066) y corregidas por la Orden Ministerial de 21 de febrero de 1981 (RCL 1981\250) y el artículo 4 y 5 RCL 1979\126 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre (RCL 1979\126; ApNDL 14199), así como cuantas normas de igual e inferior rango se opongán a lo dispuesto en el mismo.

Disposición transitoria primera. Aplicación retroactiva del presente Decreto a determinadas situaciones anteriores

Las disposiciones del Anexo I del presente Decreto serán aplicables a aquellos proyectos de viviendas de nueva construcción y a las ya construidas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que afecten a las condiciones mínimas de habitabilidad, que no hubieren solicitado visado por el Colegio correspondiente en la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, y a aquellos proyectos con licencia urbanística concedida hasta la fecha de entrada en vigor del Decreto, que no hayan comenzado las obras en el plazo de seis meses desde la concesión de licencia.

Disposición transitoria segunda. Aplicación anticipada

Desde la publicación del presente Decreto hasta su entrada en vigor, se podrá optar por aplicar las exigencias contenidas en este Decreto.

Disposición transitoria tercera. Aplicabilidad temporal del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre (LEXT 1999, 274), a viviendas protegidas

Hasta la entrada en vigor del Decreto por el que se establezca el nuevo Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2009-2012, se aplicarán las exigencias relativas a viviendas protegidas recogidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas las siguientes disposiciones normativas:

I. Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

II. Decreto 158/2001, de 9 de octubre (LEXT 2001\212), por el que se regula la tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

III. Orden de 26 de noviembre de 2001 (LEXT 2001\233), por la que se aprueba el modelo de cédula de habitabilidad y se fijan las condiciones que han de cumplir las viviendas ya construidas para su obtención.

IV. Orden de 26 de diciembre de 2002 (LEXT 2003\1), por la que se modifica la Orden de 26 de noviembre de 2001, por la que se aprueba el modelo de cédula de habitabilidad y se fijan las condiciones que han de cumplir las viviendas ya construidas para su obtención.

V. Cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo normativo

Se faculta al titular de la Consejería de Fomento para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.