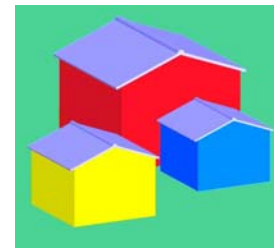




## ACCESSIBILITAT EN L'HABITABILITAT DELS HABITATGES NOUS

DECRET 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat



REFERENCIA	DECRET 141/2012 Condicions mínimes habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat	COMENTARIS
<b>Capítol I</b> <b>Disposicions generals</b>		
<b>Article 1</b> <b>Objecte</b>	<p>1. Aquest Decret regula les condicions mínimes d'habitabilitat que han de tenir tots els habitatges en el territori de Catalunya, diferenciant:</p> <p>a) Habitatges de nova construcció, aplicació l'annex 1</p> <p>b) Habitatges dotacionals públics (*1), aplicació annex 3</p> <p>En el cas d'habitatges que han estat sotmesos a algun dels processos d'intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació descrits a l'annex 4, s'aplicarà l'annex 1 ó el 2, amb les excepcions que es determinen en l'esmentat annex 4.</p>	<p>(*1) veure definició i contingut al punt corresponent a l'annex 3</p>
<b>Article 3</b> <b>Dades per incloure en els projectes tècnics a presentar per a l'obtenció de la llicència d'obres d'edificació.</b>	<p>1. En els plànols dels projectes d'habitatges de nova construcció o dels que hagin sofert modificacions en la superfície o alterin les condicions d'habitabilitat, s'hi ha de fer constar, per a cada habitatge, la superfície útil i el nombre d'estances i espais que conté, i han de complir les condicions d'habitabilitat previstes, que es classifiquen com a espais d'ús comú: sala d'estar (E), menjador (M) i cuina (C); com a habitacions: habitació doble (HD) i habitació individual (HI); cambra higiènica (CH), espai destinat a l'emmagatzematge personal (EP), espai destinat a l'emmagatzematge general (EG), espais intermedis amb l'exterior (EI) i altres estances i espais interiors inclòs passadissos o distribuïdors (AP), <b>així com la demostració gràfica de tots els paràmetres d'accessibilitat dels espais practicables.</b></p> <p>Els plànols del projecte han de definir els elements que, segons el criteri de flexibilitat que preveu l'apartat 3.3 de l'annex 1 d'aquest Decret, siguin susceptibles de ser o no efectivament executats. En el mateix sentit, la memòria del projecte ha de justificar la viabilitat dels criteris de flexibilitat emprats.</p>	
<b>ANNEX 1 Condicions mínimes habitabilitat dels habitatges de nova construcció</b>		
<b>Apartat 1: Definicions</b> A l'efecte del que preveu aquest annex, s'entén com a:		
<b>Habitatge practicable:</b>	l'habitatge que, sense ajustar-se a tots els requeriments de l'habitatge <b>accessible (*2)</b> permet, a les persones amb mobilitat reduïda, l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides a l'apartat 3.4.  Habitatge flexible (*3): l'habitatge concebut de manera que faciliti la seva adaptabilitat a les necessitats canviants dels seus ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.	<p>(*2) <b>habitatge accessible = habitatge adaptat</b></p> <p>(*3) <b>Es pot considerar com a tal l'habitatge que, mitjançant modificacions d'escassa entitat i baix cost que no afectin la seva configuració essencial pot transformar-se en adaptat, o almenys en practicable.</b></p>
<div style="float: right;"> </div>		

**Apartat 2:**

**Requisits d'habitabilitat exigibles als edificis d'habitatge**

**2.1 Accessibilitat**

Tots els edificis plurifamiliars d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici existent i d'obres de gran rehabilitació que afectin el conjunt de l'edifici han de disposar d'un itinerari **accessible** per accedir a cadascun dels habitatges. **Excepcionalment, en els casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, s'haurà de garantir l'itinerari practicable o preveure espais suficients per poder instal·lar en el futur els productes de suport (\*4) necessaris per disposar d'aquests itineraris.**

(\*4) Aquest productes de suport fan referència a rampes metàl·liques desmuntables, plataformes elevadores, ...i qualsevol altre tipus d'ajut tècnic que permeti eliminar la barrera arquitectònica de l'espai tractat en qüestió.

**2.41 Ascensor**

a. Els edificis plurifamiliars de nova construcció han de tenir ascensor si no són directament accessibles per a les persones amb mobilitat reduïda, excepte en els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica regulats als apartats següents. A aquests efectes, per a determinar la condició d'edifici plurifamiliar no es computen els habitatges de la planta d'accés.

b. Excepcionalment, en els edificis que tinguin un nombre de fins a 4 habitatges sense contar els ubicats en planta baixa i que tinguin un desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge igual o inferior a 8 m (PB+2), s'admetrà substituir l'ascensor per una provisió d'espai, que permeti la seva instal·lació posterior, deixant un buit de dimensions mínimes 1,60 m x 1,60 m (embarcament simple o doble a 180°) o 1,90 m x 1,60 m (embarcament doble a 90°) i el projecte ha de contemplar la connexió amb les zones comuns i els habitatges d'acord amb el codi d'accessibilitat vigent.

c. Així mateix s'admet que als edificis que tinguin un màxim de dos habitatges en plantes diferents a la d'accés a l'immoble, la previsió d'espai pugui ser instal·lar una plataforma elevadora enlloc d'un ascensor. En aquest cas cal preveure un buit de dimensions mínimes 1,50 m x 1,50 m, per ubicar-hi una plataforma elevadora vertical o una escala d'amplada mínima 1,20 m en tot el recorregut per admetre una plataforma elevadora inclinada. El disseny dels espais i elements de la zona comú i la distribució de portes han de preveure la continuïtat de la guia de la plataforma.

En els casos de reserva d'espai per l'ascensor o per la plataforma elevadora previstos als apartats b) i c), el promotor haurà de fer-ho constar en el títol constituïu del règim de comunitat de tal forma que en el cas que es decideixi posteriorment la instal·lació de l'element no sigui necessària la seva modificació.

d. En solars en sòl urbà consolidat amb longitud de façana inferior a 6,5 metres i fins a un màxim de PB+2, es podrà aplicar les solucions descrites al punt C encara que tingui més de dos habitatges

**Provisió espai**

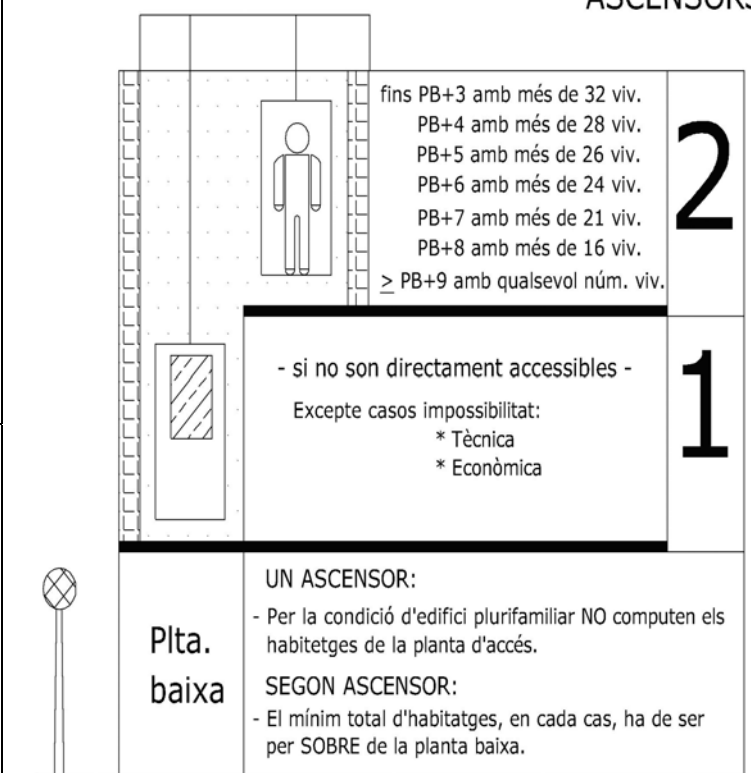
	ASCENSOR	PLATAFORMA	ESCALA
dimensions mínimes buit	1,60m X 1,60m (embarcament 180°)	1,50m X 1,50m	amplada ≥ 1,20 m
	1,90m X 1,60m (embarcament 90°)		
	EDIFICIS MÀX. 4 HABITATGES (sense contar els de planta baixa)	EDIFICIS MÀX. 2 HABITATGES (en plantes diferents al accés immoble)	EDIFICIS MÀX. 2 HABITATGES (en plantes diferents al accés immoble)
	recorregut PB-habitatge ≤ 8 m (PB+2)		

**2.4.2 Segon ascensor**

Els edificis d'habitatges de nova construcció han de disposar com a mínim de dos ascensors quan es compleixi qualsevol dels supòsits següents:

- Fins a PB+3 amb més de 32 habitatges per sobre PB.
- PB+4 amb més de 28 habitatges per sobre PB.
- PB+5 amb més de 26 habitatges per sobre PB
- PB+6 amb més de 24 habitatges per sobre PB
- PB+7 amb més de 21 habitatges per sobre PB
- PB+8 amb més de 16 habitatges per sobre PB
- PB+9 o superior amb independència nombre habitatges

**Nre. ASCENSORS**



Fundació Tarragona Unida

**Apartat 3:**  
**Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges**

**3.4 Accessibilitat**

3.4.1 Els habitatges han de ser, com a mínim, practicables i han de complir les condicions següents:

3.4.1.a) Si l'habitatge es desenvolupa en un nivell ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú i una habitació.

3.4.1.b) Si l'habitatge es desenvolupa en diferents nivells ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina i un espai d'ús comú o una habitació.

3.4.1.c) La porta d'accés a l'habitatge i les dels espais practicables han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

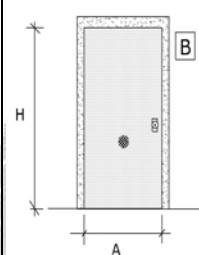
3.4.1.d) Els espais interiors destinats a la circulació que connectin l'accés a l'habitatge i els espais practicables han de tenir una amplada mínima d'un metre (1 m) i permetre la inscripció d'un cercle d'un metre i vint centímetres (1,20 m) davant les portes d'accés als espais practicables, s'admet que el cercle d'1,20 m s'inscriu amb les portes obertes, i 0,90 m per a la resta d'espais destinats a la circulació que donin accés als espais no practicables de l'habitatge

3.4.1.e) En els espais practicables s'ha de poder inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes i dels equipaments fixos de fins a 0,70 m d'alçada (sanitaris i mobiliari). Els recorreguts interiors d'aquests espais han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m.

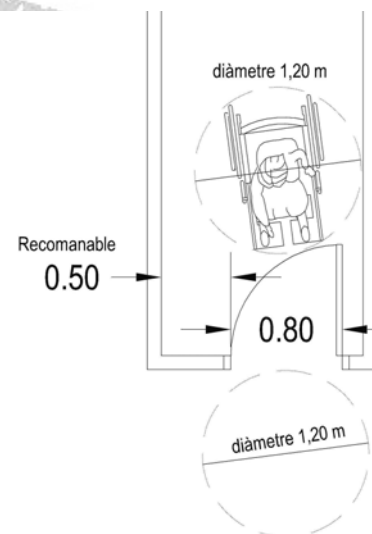
3.4.1.f) Quan la cambra higiènica practicable disposa d'una dutxa enrasada amb el terra, la seva superfície computa a efectes de permetre el cercle de maniobra d'1,20 m.

3.4.2 Les portes d'accés als espais interns de l'habitatge que no siguin practicables han de tenir una amplada lliure mínima de pas de 0,70 m i una alçada lliure mínima de 2 m.

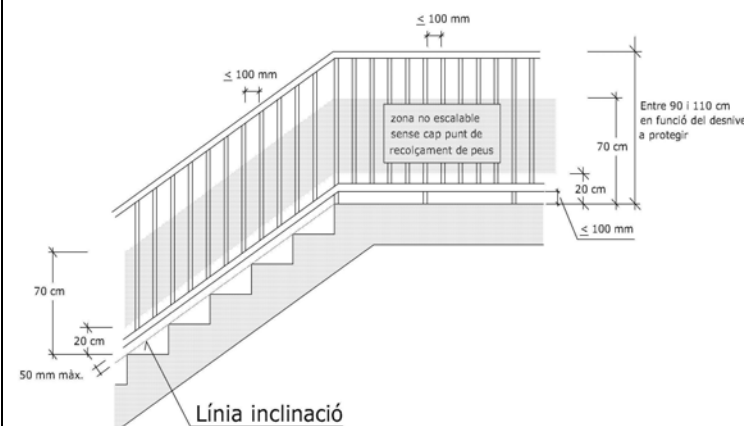
3.4.3 L'amplada lliure mínima de les escales interiors d'un mateix habitatge serà de 0,90 m. Disposaran de baranes no escalables de 0,90 m d'alçada mínima.



PORTES ACCES	A (m)	H (m)
habitatge	0,80	2,00
espais practicables	0,80	2,00
altres espais	0,70	2,00

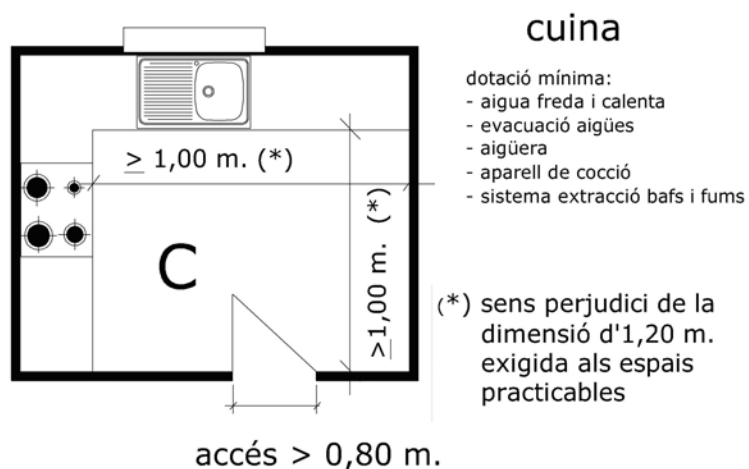


**BARANES**

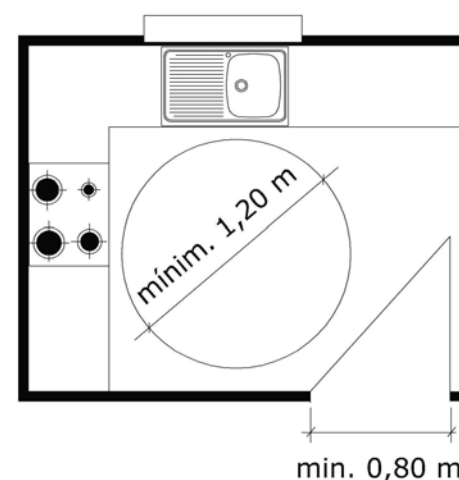


**3.7.4**  
**Dimensions de la cuina**

A la cuina, l'espai lliure entre el taulell de treball i la resta d'equipament o paraments ha de tenir una amplada mínima d'un metre (1,00 m), **sense perjudici del establert en l'apartat 3.4.1 e).**(\*5) Aquestes condicions s'han de garantir tant si és peça independent o integrada amb EM.



**cuina practicable**



(\*5) En els espais practicables s'ha de poder inscriure un cercle d'un metre i vint centímetres de diàmetre (1,20 m), lliure de l'afectació del gir de les portes i dels equipaments fixos de fins a 0,70 m d'alçada (sanitaris i mobiliari). Els recorreguts interiors d'aquests espais han de tenir una amplada mínima de pas de 0,80 m.



Fundació  
**Tarragona Unida**

**3.8 Habitacions**

Les habitacions (\*6) podran ser individuals o dobles:

- Individuals, amb superfície no inferior a 6 m<sup>2</sup>.
- Dobles, amb superfície no inferior a 8 m<sup>2</sup>.

Llevat que la normativa municipal disposi altres exigències superiors, en habitatges de tres habitacions o més, almenys en una de les habitacions s'hi haurà de poder inscriure un quadrat de 2,60m de costat. En la resta d'habitacions, i en els habitatges de fins a 2 habitacions, s'hi ha de poder inscriure un quadrat de 2,00m de costat.

En aquestes habitacions, els quadrats de 2,60m i de 2,00m, no podran ser envaïts per el batent de les portes ni per l'espai destinat a emmagatzematge, i només s'admetran reduccions puntuals de 0,30m per pilars sempre hi quan no alterin la normal disposició dels llits, **s'ha d'acreditar totes aquestes circumstàncies gràficament en el projecte.**

(\*6)

3.4.1.a) Si l'habitatge es desenvolupa en un nivell ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai d'ús comú i **una habitació.**

3.4.1.b) Si l'habitatge es desenvolupa en diferents nivells ha de tenir practicables els espais següents: l'accés, una cambra higiènica, la cuina i **un espai d'ús comú o una habitació.**

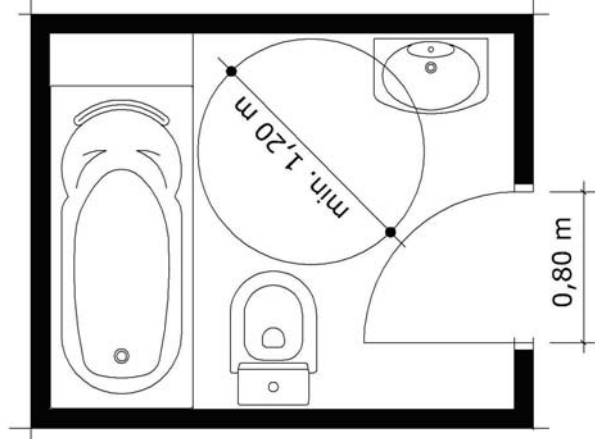
**3.11 Cambres higièniques**

3.11.1 Tots els habitatges han de disposar, com a mínim, d'una dotació d'aparells destinats a la higiene (\*7), d'acord amb el quadre següent:

Nre. d'habitacions	0, 1, 2 ó 3	4 o més
Vàter	1	2
Rentamans	1	2
Plat de dutxa/banyera	1	1

3.11.2 Els aparells destinats a la higiene se situaran a les cambres higièniques, i la seva agrupació és lliure, llevat del rentamans que es podrà situar fora

CAMBRA HIGIÈNICA  
-practicable-

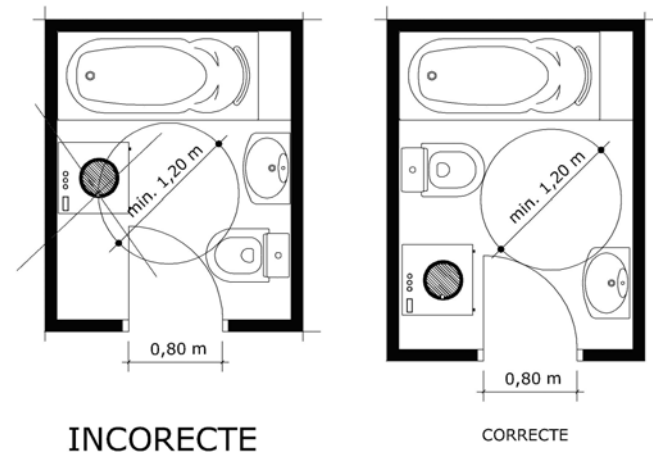


(\*7) Tan si l'habitatge es desenvolupa en un nivell o en diferents nivells, ha de tenir una **cambra higiènica practicable.**

**3.12 Espai per rentar roba**

Si la rentadora de roba s'integra en una cambra higiènica, **tindrà la consideració de dotació fixa a efectes del compliment de les condicions d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.**

rentadora integrada a cambra higiènica



**ANNEX 3 Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges dotacionals**

Habitatge dotacional públic: l'habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La superfície d'aquests habitatges és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ésser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars. (Llei 18/2007 dret habitatge)

D'acord amb la definició establerta a la Llei del dret a l'habitatge i sobre la base dels col·lectius als quals estan destinats, els habitatges dotacionals han de tenir com a mínim amb una sala d'estar, una cambra higiènica i un equip de cuina.

EXCEPCIONS DE COMPLIMENT ALS REQUISITS DE L'ANNEX 1:

Espai per rentar roba; S'admet que l'espai per rentar roba estigui ubicat en una **zona comunitària practicable on es pugui accedir a través d'un itinerari accessible** i amb les mateixes excepcions establertes en l'Annex 1.



Fundació  
Tarragona Unida

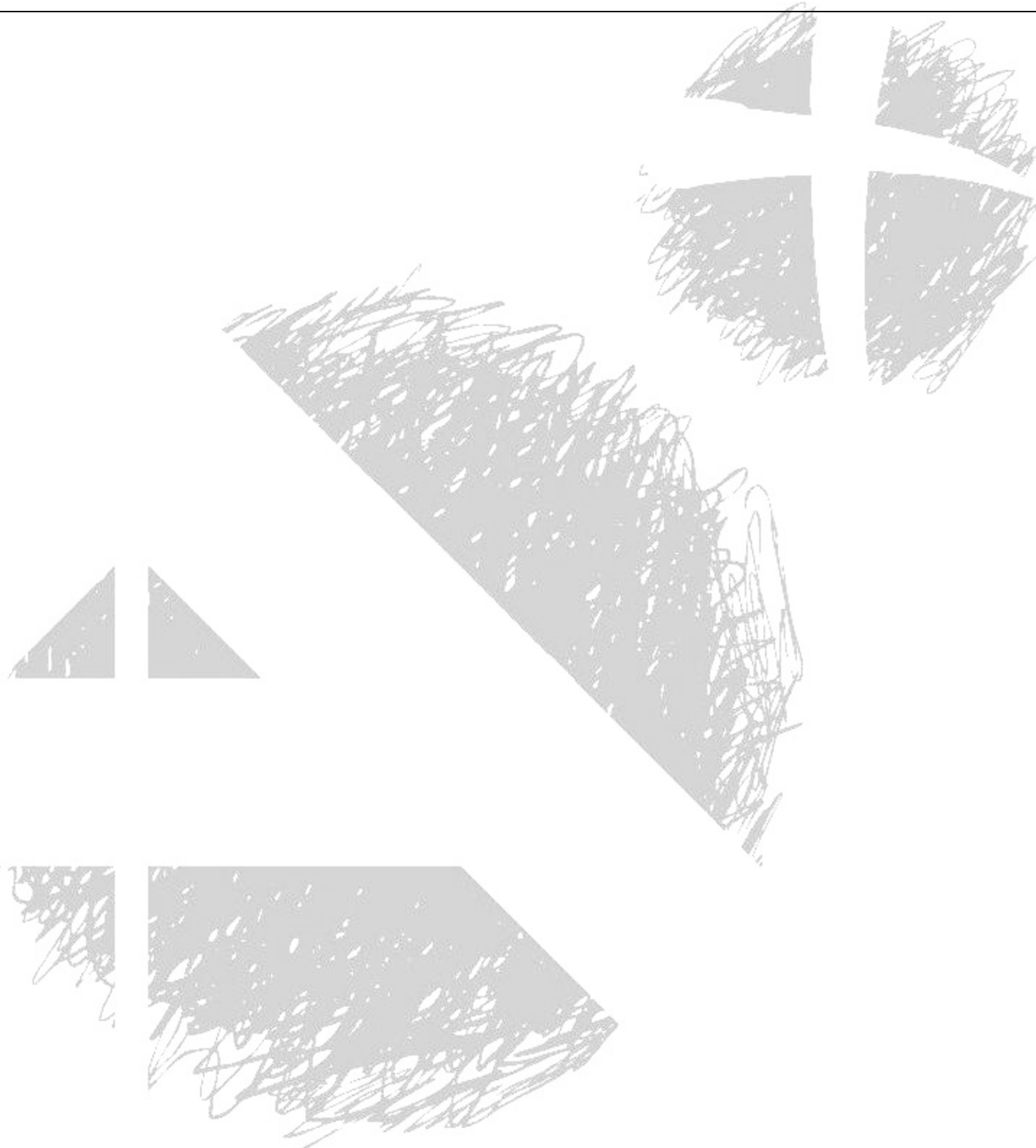
#### ANNEX 4 Condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent

D'acord amb l'article 3 g) i h), de la Llei del Dret a l'habitatge, les obres en edificis d'habitatges existents es classifiquen en rehabilitació i gran rehabilitació. A l'efecte d'obtenir la cèdula d'habitabilitat, la rehabilitació definida a l'apartat 3.g) de l'esmentat text legal compren, també, el conjunt d'obres que consisteixen en la remodelació d'un edifici amb habitatges que tingui per objecte modificar la superfície destinada a habitatge o modificar el nombre d'habitatges, i també la remodelació d'un edifici sense habitatges que tingui per finalitat crear-ne.

Les intervencions en edificis existents han de complir els **requisits d'accessibilitat** contemplats en l'annex 1 del Decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat



Fundació  
Tarragona Unida



Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics  
i Enginyers d'Edificació de Tarragona