

## Normes i actes del Govern

### Disposicions de caràcter general

#### Reglament regulador del procediment d'obtenció de la cèdula d'habitabilitat i del certificat d'habitabilitat en habitatges

##### Preàmbul

La Llei d'arrendaments de finques urbanas, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999, estableix en la disposició transitòria tercera que el Govern ha de determinar reglamentàriament les normes substantives i de procediment que regiran per a l'obtenció del certificat d'habitabilitat a què es refereix l'esmentada Llei d'arrendaments de finques urbanas.

Amb anterioritat, l'Ordinació general I. Serveis públics - Cèdula d'habitabilitat, aprovada pel Consell General el dia 31 de juliol de 1981, estableix que l'ocupació i utilització de qualsevol dependència de nova planta d'una edificació queda supeditada a l'obtenció de la preceptiva cèdula d'habitabilitat.

Discriminant els habitatges en funció de la data de construcció dels immobles, i tenint en compte la normativa vigent en matèria d'edificació relacionada amb l'habitabilitat, es consideren tres nivells d'habitabilitat exigibles als habitatges, i també la necessitat de disposar de cèdula d'habitabilitat per als habitatges construïts a partir de l'aplicació del present Reglament, i de certificat d'habitabilitat per als habitatges construïts amb anterioritat a la seva aplicació.

L'obtenció del certificat d'habitabilitat o de la cèdula d'habitabilitat ha de permetre acreditar que un habitatge compleix els requisits mínims d'habitabilitat fixats i l'aptitud per ser destinat a residència de persones físiques.

##### Article 1

Als efectes del present Reglament s'entén per habitatge tota construcció fixa destinada a ser residència de persones físiques, o utilitzada com a tal, amb independència que s'hi desenvolupin altres usos que siguin lícits. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

##### Article 2

Els habitatges, a efectes dels nivells d'habitabilitat exigibles, es classifiquen segons la data de construcció en:

- a) Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.
- b) Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.
- c) Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb posterioritat al 3 de maig de 1995.

##### Article 3

3.1. Els promotors i/o els propietaris d'habitatges nous, després d'acabades les obres de nova construcció, han d'obtenir la cèdula d'habitabilitat corresponent segellada pel ministeri responsable d'edificació i urbanisme.

3.2. Els promotors i/o els propietaris de la resta d'habitatges han d'obtenir el certificat d'habitabilitat corresponent segellat pel ministeri responsable d'edificació i urbanisme.

##### Article 4

No pot atorgar-se cap certificat d'habitabilitat o cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin els nivells d'habitabilitat establerts en l'annex 1: Requisits d'habitabilitat. El tècnic que subscriu el certificat d'habitabilitat pot efectuar les observacions i les recomanacions que consideri oportunes en relació amb possibles mancances d'habitabilitat no requerides en l'annex esmentat. Les responsabilitats derivades de l'incompliment de les observacions i les recomanacions realitzades pel tècnic són responsabilitat exclusiva del/s propietari/s de l'edifici i/o de l'habitatge, segons correspongui.

##### Article 5

La cèdula d'habitabilitat i el certificat d'habitabilitat tenen una vigència d'acord amb els terminis establerts en l'Ordinació general I. Serveis públics - Cèdula d'habitabilitat, aprovada pel Consell General el dia 31 de juliol de 1981 i en la Llei d'arrendaments de finques urbanas, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999.

##### Article 6

Els habitatges que hagin obtingut el certificat d'habitabilitat o cèdula d'habitabilitat d'acord amb l'establert als articles 2 i 3, han de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell d'habitabilitat mentre sigui vigent d'acord amb els terminis establerts en l'Ordinació general I. Serveis públics - Cèdula d'habitabilitat, aprovada pel Consell General el dia 31 de juliol de 1981 i en la Llei d'arrendaments de finques urbanas, aprovada pel Consell General el dia 30 de juny de 1999.

##### Article 7

El certificat d'habitabilitat ha de ser subscript per un arquitecte, arquitecte tècnic, aparellador, o titulació equivalent autoritzat a exercir al Principat d'Andorra.

Poden signar el certificat d'habitabilitat altres tècnics autoritzats a exercir al Principat d'Andorra, que hagin projectat o efectuat la direcció d'obra de l'edifici en el qual es troba l'habitatge, sempre que consti així en els arxius del ministeri responsable d'edificació i urbanisme.

##### Article 8

El segell del ministeri responsable d'edificació i urbanisme a què es fa referència a l'article 3, té l'única funció de certificar que el tècnic que signa el certificat d'habitabilitat està autoritzat per emetre els certificats esmentats, i en cap cas prejutja que l'habitatge compleixi la normativa vigent.

Els serveis tècnics del Govern poden fer la visita d'inspecció a l'edificació, en aquells habitatges dels quals s'hagi presentat el certificat d'habitabilitat corresponent, per tal de verificar-ne l'adequació a la normativa vigent.

**Article 9**

La cèdula d'habitabilitat, obligatòria per als habitatges de nova construcció, ha de ser segellada pel ministeri responsable d'edificació i urbanisme, a demanda del promotor o el propietari després de presentar el certificat de final d'obra formalitzat d'acord amb l'Ordinació general I. Serveis públics - Cèdula d'habitabilitat, aprovada pel Consell General el dia 31 de juliol de 1981.

Dins el termini de 30 dies a partir de la data de presentació de l'imprès de sol·licitud de la cèdula d'habitabilitat, per a la primera ocupació dels habitatges, els serveis tècnics del Govern han de realitzar la visita d'inspecció a l'edificació per tal de verificar que s'ha fet segons el projecte autoritzat i d'acord amb la normativa vigent.

**Article 10**

Les empreses subministradores dels serveis d'aigua, gas i electricitat no poden procedir a la contractació i el corresponent subministrament definitiu als habitatges si no disposen de la cèdula d'habitabilitat o del certificat d'habitabilitat, segons correspongui.

**Article 11**

L'arrendador està obligat, en cas d'arrendament de habitatges, a lliurar a l'arrendatari una còpia del certificat d'habitabilitat o cèdula d'habitabilitat vigent.

**Article 12**

El segellat del certificat d'habitabilitat i l'entrega de la cèdula d'habitabilitat per part del Govern no impliquen l'assumpció de cap responsabilitat per part del Govern per possibles deficiències en el projecte o execució dels treballs, la responsabilitat de les quals va a càrrec dels agents de la construcció implicats.

**Article 13**

S'aplica a aquest Reglament el règim sancionador establert en l'Ordinació núm. I. Serveis públics - Cèdula d'habitabilitat, apartat 6.2.5, publicada al BOPA núm. 33, del 12 d'agost de 1992.

**Disposicions addicionals****Primera**

Als efectes del present Reglament es consideren edificis nous, els edificis per als quals, a partir de la data d'entrada en

vigor del present Reglament, s'entri a tràmit la sol·licitud d'autorització administrativa de projecte constructiu d'obra nova o de rehabilitació.

**Segona**

En cas d'edificis nous no serà necessari el certificat d'habitabilitat, no obstant serà necessari presentar la cèdula d'habitabilitat.

**Disposició transitòria****Primera**

A efectes dels articles 10 i 11, es fixa un termini de 3 mesos per fer efectiva l'obligatorietat de la presentació del certificat d'habitabilitat o de la cèdula d'habitabilitat per al subministrament dels serveis d'aigua, gas i electricitat i arrendaments de finques urbanes que tinguin lloc a partir d'aquesta data.

**Disposició final**

Aquest Reglament entrarà en vigor al cap de 15 dies de la seva publicació al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra.

Cosa que es fa pública per a coneixement general.

Andorra la Vella, 1 de desembre de 1999

## ANNEX 1: REQUISITS D'HABITABILITAT

| NIVELLS: |   |   | REQUISITS:                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A        | B | C | ACCESSOS                                                                                                                                                                                                                                     |
|          |   |   | L'accés a l'habitatge es fa a través de vestibul i escala convenientment il·luminats i ventilats.                                                                                                                                            |
|          |   |   | L'accés a l'habitatge, inclòs l'accés des de l'exterior de l'edifici i des de l'aparcament, compleix els requisits corresponents al grau d'accessibilitat definit al Reglament d'accessibilitat.                                             |
|          |   |   | L'edifici disposa d'ascensor i d'accés per a minusvàlids amb les característiques definides en el Reglament d'accessibilitat (1)                                                                                                             |
| A        | B | C | HABITATGE                                                                                                                                                                                                                                    |
|          |   |   | L'habitatge no presenta patologies estructurals aparents.                                                                                                                                                                                    |
|          |   |   | L'habitatge no presenta filtracions, ni cap tipus d'humitat aparents.                                                                                                                                                                        |
|          |   |   | L'habitatge és estanc a les aigües pluvials.                                                                                                                                                                                                 |
|          |   |   | La superfície útil de l'habitatge és igual o superior a 24 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                  |
|          |   |   | L'habitatge disposa com a mínim d'un bany.                                                                                                                                                                                                   |
|          |   |   | L'habitatge disposa de safareig i estenedors. (2)                                                                                                                                                                                            |
|          |   |   | L'altura mínima lliure (de terra acabat a sostre acabat) és de 2.50 m. (3)                                                                                                                                                                   |
|          |   |   | El sòl trepitjable de les dependències de l'habitatge està pavimentat convenientment, no és polsegós i no implica perill per a les persones. Les parets i els sostres estan enguixats, arrebossats, pintats o coberts amb un material idoni. |
|          |   |   | L'habitatge disposa d'una instal·lació de subministrament d'aigua freda i calenta.                                                                                                                                                           |
|          |   |   | Totes les aigües brutes de l'edifici van a parar a la xarxa de col·lectors. (4)                                                                                                                                                              |

## NIVELLS:

- A. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.  
 B. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.  
 C. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb posterioritat al 3 de maig de 1995.

## 1 - Ascensors:

En edificis amb planta baixa i tres plantes d'accés a l'habitatge o més l'ascensor ha de ser practicable.  
 En edificis de més de quatre plantes (planta baixa i quatre plantes) l'ascensor ha de ser adaptat i de 630 kg com a mínim.  
 En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció posterior a l'entrada en vigor de les modificacions del Reglament d'accessibilitat publicades al BOPA núm. 30, de data 2 de juliol de 1999, l'ascensor ha de ser adaptat d'acord amb els requisits establerts en el mateix Reglament.

## 2 - Safareig:

En habitatges de tres habitacions o més.

## 3 - Altura lliure:

Amb motiu d'instal·lacions, decoració, altells, entarimats, o per raons constructives en plantes sota coberta, es permet una altura lliure inferior als 2.50 m, això en un 25% de la superfície útil de cada habitatge. Els espais habitables d'aquestes plantes han de tenir una altura mínima de 2 m.

En els habitatges en plantes sota coberta que sobrepassen els 100 m<sup>2</sup> útils destinats a habitatge, pot arribar-se fins a un màxim del 50% de la superfície amb una altura lliure inferior als 2.50 m; sempre i que hi restin almenys 75 m<sup>2</sup> útils de l'habitatge amb una altura igual o superior a 2.50 m, ja sigui en un sol nivell ja sigui en diversos si es tracta d'habitatges que es desenvolupin en més d'una planta.

En cap cas, aquesta diferència de nivell pot permetre un increment de volum de l'habitatge inferior o superior, és a dir, que si es projecten diferents nivells en un forjat de l'habitatge, aquests nivells han de continuar distant 2.50 m.

En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al juliol de 1995, i únicament a efectes d'habilitat, es permet una altura lliure entre acabats de 2'40 m.

## 4 - Clavegueram:

En habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció posterior a l'entrada en vigor del Reglament de control de les aigües residuals i de protecció de les aigües superficials publicat al BOPA núm. 83, de data 27 de desembre de 1996, l'edifici té una xarxa de desguàs d'aigües brutes connectada a la xarxa de col·lectors secundaris o, si no n'hi ha, a una depuradora, d'acord amb els requisits establerts a l'esmentat Reglament.

| ANNEX 1: REQUISITS D'HABITABILITAT |   |   |                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------------|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| NIVELLS:                           |   |   | REQUISITS:                                                                                                                                                                                                            |  |
| A                                  | B | C | DEPENDÈNCIES (5)                                                                                                                                                                                                      |  |
|                                    |   |   | Menjador – sala d'estar                                                                                                                                                                                               |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 16 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Superfície il·luminació i ventilació $\geq 1,6 \text{ m}^2$                                                                                                                                                           |  |
|                                    |   |   | Cuina – Menjador (cuina incorporada al menjador, obertura mínima de $3 \text{ m}^2$ )                                                                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 18 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Superfície il·luminació i ventilació $\geq 1,6 \text{ m}^2$ a la part corresponent al menjador                                                                                                                        |  |
|                                    |   |   | Cuina amb sistema vertical d'extracció directa de fums                                                                                                                                                                |  |
|                                    |   |   | Permet disposar d'un equip de cuina que ha de comprendre, com a mínim, un aparell de cocció elèctric o amb gas, una pica i una nevera                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Cuina                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 5 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Superfície il·luminació i ventilació $\geq 1 \text{ m}^2$                                                                                                                                                             |  |
|                                    |   |   | Disposa de sistema vertical d'extracció directa de fums                                                                                                                                                               |  |
|                                    |   |   | Disposa de ventilacions alta i baixa de $100 \text{ cm}^2$ quan hi ha instal·lació de gas.                                                                                                                            |  |
|                                    |   |   | Permet disposar d'un equip de cuina que ha de comprendre, com a mínim, un aparell de cocció elèctric o amb gas, una pica i una nevera                                                                                 |  |
|                                    |   |   | Dormitoris de dos llits                                                                                                                                                                                               |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 7,5 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                |  |
|                                    |   |   | Superfície il·luminació i ventilació $\geq 0,8 \text{ m}^2$                                                                                                                                                           |  |
|                                    |   |   | Dormitoris d'un llit                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 5 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Superfície il·luminació i ventilació $\geq 0,8 \text{ m}^2$                                                                                                                                                           |  |
|                                    |   |   | Bany                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 3 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Disposa com a mínim de dutxa o banyera, lavabo i WC                                                                                                                                                                   |  |
|                                    |   |   | La dutxa i/o banyera ha de tenir impermeabilitzats el sòl i els paraments, fins a una altura mínima d'1,50 m                                                                                                          |  |
|                                    |   |   | Si no hi ha ventilació directa ni per façana ni per pati interior, tenen ventilació per un pati de $0,60 \times 0,60 \text{ m}$ com a mínim, o bé un sistema vertical d'extracció directa d'olors, mecànica o natural |  |
|                                    |   |   | Lavabo                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 1 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                  |  |
|                                    |   |   | Disposa com a mínim de lavabo i WC                                                                                                                                                                                    |  |
|                                    |   |   | Si no hi ha ventilació directa ni per façana ni per pati interior, tenen ventilació per un pati de $0,60 \times 0,60 \text{ m}$ com a mínim, o bé un sistema vertical d'extracció directa d'olors, mecànica o natural |  |
|                                    |   |   | Safareig (2)                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                    |   |   | Superfície útil $\geq 1,5 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                |  |
|                                    |   |   | Passadissos                                                                                                                                                                                                           |  |
|                                    |   |   | L'amplada mínima dels passadissos és de 0,85 m, i la de l'entrada de l'habitatge, d'1 m                                                                                                                               |  |

- NIVELLS:
- A. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb anterioritat al 16 de juny de 1978.
  - B. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada entre el 16 de juny de 1978 i el 3 de maig de 1995.
  - C. Els habitatges construïts a l'empara d'una autorització de construcció atorgada amb posterioritat al 3 de maig de 1995.

<sup>2</sup> Safareig: En habitatges de tres habitacions o més.

<sup>5</sup> Dependències: Les dependències destinades a menjador - sala d'estar, cuina i dormitori no poden contenir cap WC.