



NOU DECRET DE CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT DELS HABITATGES I DE LA CÈDULA D'HABITABILITAT (D. 141/2012)

Document informatiu sobre les principals novetats del nou D. 141/2012

El passat 2 de novembre de 2012, es va publicar en el DOGC el **nou** Decret que regula les **Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat**, amb entrada en vigor el 3 de novembre, dia següent de la seva publicació.

La voluntat d'aquest document és exposar sintèticament **les principals modificacions** que introdueix aquest nou Decret, en el qual s'incorporen els aspectes derivats de les modificacions introduïdes a la Llei 18/2007 del *dret a l'habitatge* per la Llei 9/2011 de *promoció de l'activitat econòmica* destacant, entre d'altres:

- la impossibilitat tècnica o econòmica d'edificis plurifamiliars de nova construcció, per a la col·locació de l'ascensor,
- el nou concepte de cèdula d'habitabilitat, pel qual l'atorgament de la cèdula implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i no suposa la legalització de les construccions pel que fa a l'ús habitatge a la legalitat urbanística.

Principals modificacions dels articles del Decret

Condicions d'habitabilitat

- Les exigències que es determinen per als diferents habitatges tornen a tenir caràcter de mínims d'habitabilitat.
- Es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat diferenciant els habitatges de la següent forma:
 - * habitatges de nova construcció
 - * habitatges preexistents construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984
 - * habitatges preexistents construïts amb posterioritat a l'11 d'agost de 1984 ⁽¹⁾
 - * habitatges dotacionals públics
- S'estableixen condicions d'habitabilitat específiques per als habitatges que han seguit un procés de rehabilitació, contemplant la diferent casuística i introduint criteris de flexibilitat en base als principis de no empitjorament, de proporcionalitat, de no intervenció, d'incompatibilitat i de millora per tal de poder -de forma justificada- fer viable tècnicament i econòmicament els diferents tipus d'intervencions.
- El Decret es complementa amb 4 annexos, que regulen les condicions mínimes d'habitabilitat per als habitatges segons la següent classificació:
 - * habitatges de nova construcció → Annex 1
 - * habitatges preexistents construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984 → Annex 2
 - * habitatges dotacionals públics → Annex 3
 - * habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent → Annex 4

Dades per incloure en els plànols dels projectes dels habitatges

- En els plànols dels projectes dels habitatges s'ha de fer constar la demostració gràfica de tots els paràmetres d'accessibilitat dels espais practicables.
- A la identificació de les diferents peces que conformen l'habitatge, el concepte altres estances i espais interiors (AP) també inclou passadissos i distribuïdors.

Estàndard de superfície per persona i llimitar màxim d'ocupació

- Aquest concepte deixa de computar-se en funció de la superfície de l'habitatge i es fa a partir del nombre d'habitacions i la seva superfície. ($S \geq 5m^2$, $S \geq 8m^2$ i $S \geq 12m^2$ amb 1, 2 i 3 persones, respectivament i per als habitatges espai únic –sense habitacions- 2 persones)

(1) (data d'entrada en vigor del D 129/1984, primer decret d'atorgament de cèdula d'habitabilitat)

Cèdula d'Habitabilitat

- **Models:** A més de la CdH de 1a ocupació i la de 2a, se n'introdueix una altra anomenada "Cèdula de 1a ocupació de rehabilitació" que s'atorga a aquells habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació.
- **Vigència** de la CdH: És de 25 anys per als habitatges de nova construcció i de 15 anys per a les cèdules de 2a ocupació i les de 1a ocupació de rehabilitació.
- **Exoneració:** En els supòsits que es contemplen per a l'exoneració de cèdula, és necessari –al igual que passava amb el D.55/2009- un informe emès per una persona tècnica competent en que s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la CdH un cop executades les obres de rehabilitació necessàries per complir la normativa tècnica d'habitabilitat. El nou Decret no demana l'aportació d'un certificat vigent, emès per l'ajuntament del municipi on s'ubiqui la finca, que acrediti que l'ús habitatge està autoritzat.
- **Contingut:** S'hi introdueix la superfície de les habitacions que componen l'habitatge i la identificació i titulació de la persona tècnica que certifica l'habitabilitat.
- **Tramitació de la cèdula de 1a ocupació:** s'adapta el procediment a la *Llei 3/2012 de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme*, per la qual la primera ocupació deixa de ser un acte subjecte a llicència urbanística quedant subjecte al règim de comunicació prèvia. També s'incorpora en aquest apartat la tramitació de la cèdula de primera ocupació per als habitatges nous procedents d'una intervenció de rehabilitació o gran rehabilitació d'edificis existents.
- **Tramitació de la cèdula per a 2a i posteriors ocupacions:** s'introdueix com a cas particular els habitatges construïts posteriorment a l'any 1984 que no hagin obtingut anteriorment CdH de 1a ocupació determinant que amb la sol·licitud de cèdula s'ha d'aportar un Certificat d'idoneïtat acreditatiu de les condicions d'habitabilitat vigents en la data de finalització de la construcció i de les Condicions de solidesa i de seguretat de l'habitatge. ⁽²⁾
- **Denegació de la cèdula d'habitabilitat:** s'adapta el contingut d'aquest apartat al nou concepte de cèdula d'habitabilitat, pel qual l'atorgament de la cèdula implica exclusivament que l'habitatge compleix els requisits tècnics d'habitabilitat de la normativa vigent i la no-adequació als requeriments urbanístics no és causa de denegació de la mateixa.

Disposicions transitòries

Règim d'habitabilitat dels habitatges anteriors a la vigència del nou Decret

(fins a 2-11-2012)

- **Cèdules d'Habitabilitat vigents:**
El termini de vigència de les cèdules –vàlidament obtingudes- es manté en base a la normativa del moment en què van ser concedides.
Posteriors renovacions seran segons les disposicions del nou Decret.
El límit màxim d'ocupació de les CdH vigents a l'entrada en vigor del nou Decret es determina amb els paràmetres del nou Decret, deixant sense efecte el nombre indicat a la CdH.
- **Habitatges construïts o que hagin obtingut cèdula abans de l'11 d'agost de 1984**
Per obtenir o renovar la CdH cal acreditar que les entitats compleixen les condicions fixades a l'annex 2 del nou Decret: "*Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984*".
- **Habitatges construïts o que hagin obtingut cèdula a partir de l'11 d'agost de 1984 i fins l'entrada en vigor del nou Decret (3-11-2012)**
Renovació de CdH:
cal reunir i acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'expedició de la primera CdH ⁽³⁾ o bé,
acreditar que es compleixen els nivells exigits per als habitatges de nova construcció establerts a l'annex 1 del nou Decret "*Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció*".
Atorgament de CdH: (de 2a i posterior ocupació)
cal reunir i acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en la data d'obtenció de la llicència d'obres o, si s'escau, en la data de finalització de les obres de construcció.
o bé
acreditar que es compleixen els nivells exigits per als habitatges de nova construcció establerts a l'annex 1 del nou Decret "*Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció*".
En aquest cas d'atorgament de CdH, també serà necessari el "*Certificat d'idoneïtat acreditatiu de les condicions d'habitabilitat vigents en la data de finalització de la construcció i de les Condicions de solidesa i de seguretat de l'habitatge*".

(2) Veure Circular núm. 1 de l'Agència de l'habitatge de Catalunya a l'espai de *Novetats* del web de l'OCT

Habitatges	▪ abans de l'11-08-1984	- que hagin obtingut CdH - construïts (sense haver obtingut mai CdH)	Renovació CdH / Atorgament CdH - Acreditar les condicions fixades a l' <u>annex 2 del nou Decret</u>
	▪ a partir de l'11-08-1984	- que hagin obtingut CdH	Renovació CdH - acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat aplicables en data de la <u>primera CdH</u> , o bé - acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat de l' <u>annex 1 del nou Decret</u> (nova construcció)
		- construïts (sense haver obtingut mai CdH)	Atorgament CdH - acreditar els requisits tècnics d'habitabilitat en <u>data d'obtenció de la llicència d'obres</u> o finalització de les mateixes, o bé - acreditar els requisits d'habitabilitat de l' <u>annex 1 del nou Decret</u> (nova construcció) <i>Aportació: Certificat d'idoneïtat acreditatiu de les condicions d'habitabilitat vigents en la data de finalització de la construcció i de les Condicions de solidesa i de seguretat de l'habitatge</i>

Cèdules sol·licitades amb anterioritat a la vigència del nou Decret (3-11-2012)

- Es resoldran conforme el D. 55/2009, excepte que el sol·licitant manifesti de forma expressa que s'apliqui el règim jurídic establert en el nou Decret.

Condicions d'habitabilitat aplicables a construccions de noves edificacions iniciades amb anterioritat a la vigència del nou Decret (3-11-2012)

S'està pendent d'aclarir aquesta disposició transitòria davant la manca de comprensió del seu contingut.

(3) Veure document de recopilació de tots els Decrets anteriors a l'espai de *Novetats* del web de l'OCT

Principals modificacions de l'Annex 1: Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció

Apartat 1. Definicions

- **Superfície útil:** Es podrà computar com a superfície útil els espais o zones sota coberta amb pendent $\geq 45^\circ$ i amb alçada lliure \geq a 1,50m.
- **Llums directes:** S'exclou d'aquesta exigència les cuines i els edificis que s'implanten en nuclis urbans antics amb carrers d'amplada inferior als 3m.

Apartat 2. Requisits d'habitabilitat exigibles als EDIFICIS D'HABITATGES

- **Accessibilitat:** Els edificis plurifamiliars d'obra nova han de disposar d'un itinerari accessible per accedir a cada un dels habitatges. El nou Decret contempla possibles situacions d'excepcionalitat en casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, admetent l'itinerari practicable o la previsió d'espais per poder instal·lar productes de suport necessaris per, en el futur disposar de l'itinerari.
- **Accés i espais comuns de circulació:** Per als edificis de fins a PB+2 i sense habitatges accessibles, s'admet la inscripció d'un cercle de $\varnothing \geq 1,20\text{m}$ davant de la porta de l'ascensor. ⁽⁴⁾
- **Ascensor** (edificis plurifamiliars)
No es computen els habitatges de la planta d'accés per determinar la condició d'edifici plurifamiliar.
Es determina en quines situacions, els casos d'impossibilitat tècnica o econòmica per col·locar l'ascensor pot ser substituït per la previsió d'espai per a aquest o fins i tot per a la possible col·locació d'una plataforma elevadora vertical (PEV) o inclinada. També es fixen les dimensions mínimes de les previsions d'aquests espais.

Substitució de la col·locació d'un ascensor per a previsió d'espai

* edificis amb nombre d'habitatges ≤ 4 ⁽⁵⁾	previsió d'espai per a ascensor
* desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge $\leq 8\text{m}$ (PB +2)	
* edificis amb nombre d'habitatges ≤ 4 ⁽⁵⁾	previsió d'espai per a plataforma elevadora vertical (PEV) o bé escala d'amplada $\geq 1,20\text{m}$ per a previsió d'espai per a plataforma elevadora inclinada
* edificis amb nombre d'habitatges per planta ≤ 2 ⁽⁵⁾	
* desnivell entre la cota d'entrada a l'edifici i l'accés a qualsevol habitatge $\leq 8\text{m}$ (PB +2)	
* edificis en sòl urbà consolidat amb longitud de façana $< 6.5\text{m}$	previsió d'espai per a plataforma elevadora vertical (PEV) o bé escala d'amplada $\geq 1,20\text{m}$ per a previsió d'espai per a plataforma elevadora inclinada
* edificis \leq PB +2	

- **2n ascensor:** La necessitat d'un segon ascensor és regula en funció del nombre de plantes i nombre d'habitatges per sobre la planta baixa.
La obligació és per als edificis de PB+3 amb més de 32 habitatges. A partir d'aquí i fins als edificis de PB+8, es regula en funció del nombre d'habitatges de l'edifici i el nombre de plantes. Per als edificis amb una alçada \geq PB+9 cal sempre un segon ascensor, independentment del nombre d'habitatges.
- **Patis de ventilació:** Es fixen dimensions mínimes per als patis de ventilació, diferenciant entre els que hi ventilen habitacions dels que hi ventilen cuines, banys o escales. Aquestes dimensions es determinen a partir d'un cercle de \varnothing mínim a poder inscriure i una superfície mínima, que es manté per a patis amb 3 plantes d'altura.
Per a patis amb altura $>$ de 3plantes es fixa un increment de superfície -que no increment de \varnothing - que caldrà afegir per a cada planta de més.

Patis	Habitacions	cuines – banys - escales
≤ 3 plantes	$\varnothing \geq 3\text{m}$; $S \geq 9\text{m}^2$	$\varnothing \geq 2,5\text{m}$; $S \geq 6\text{m}^2$
> 3 plantes	$\Delta \text{Sup} \geq 1,90\text{m}^2/\text{planta de més}$	$\Delta \text{Sup} \geq 0,90\text{m}^2/\text{planta de més}$

Els patis de ventilació amb altura \geq de 3plantes, han de disposar –en la seva part inferior- d'una presa d'aire exterior, per a la qual es fixen condicions.

Els patis de ventilació coberts amb una claraboia han de garantir, en el seu coronament, una superfície de ventilació \geq de 2/3 de la seva superfície en planta.

Cal tenir en consideració la previsió de possibles passos de conductes de ventilació pels patis, ja que aquests no podran disminuir el valor de superfície mínima del pati.

(4) Aquest valor entra directament en contradicció amb el CTE DB SUA-9 (apartat 1.1.3 i Annex Terminologia) que fixa un cercle de $\varnothing \geq 1,50\text{m}$

(5) No es consideren els habitatges de la planta d'accés.

Dotacions comunitàries: Es redueix substancialment l'espai de dotació comunitària que cal preveure en els edificis plurifamiliars amb nombre d'habitatsges ≥ 8 , admetent la seva utilització per a espai previst per a magatzem de contenidors.

Apartat 3. Requisits d'habitabilitat exigibles als HABITATGES

- **Habitabilitat i ocupació:** La superfície útil interior dels habitatges passa a ser 36m². Es torna a recuperar el concepte de quan l'estança sigui un espai únic, possibilitar la compartimentació d'una habitació de 8m², sense perdre les condicions de sala i l'habitació.
- **Sostenibilitat i estalvi energètic:** Es suprimeix la necessitat de garantir la ventilació transversal natural dels habitatges.
- **Compartimentació:** S'afegeix la possibilitat que el rentamans es pugui incorporar en un espai de circulació sense que aquest hagi de ser considerat cambra higiènica.
- **Accessibilitat:** Es modifiquen algunes condicions de la configuració de l'habitatge practicable:
 - Habitatges desenvolupats en un únic nivell:*
els espais practicables són: l'accés, una cambra higiènica, la cuina, un espai comú i una habitació. (independentment del nombre d'habitacions de l'habitatge)
 - Habitatges desenvolupats en diferents nivells:* no hi ha modificacions
 - Espais interiors de circulació:*
Es manté l'amplada d'1m per els espais de circulació, però només per a aquells que comuniquin l'accés a l'habitatge amb els espais practicables, admetent per a la resta -zones de circulació que donin accés a espais no practicables- l'amplada de 0,90m.
S'introdueix la possibilitat de que per a la inscripció del cercle de $\varnothing \geq 1,20m$ de davant les portes dels espais practicables, es puguin considerar les portes obertes.
Configuració dels espais practicables:
Inscripció del cercle de $\varnothing \geq 1,20m$ davant les portes dels espais practicables
A l'interior, s'hi ha de poder inscriure un cercle de $\varnothing \geq 1,20m$ lliure de l'afectació de les portes i dels equipaments fixos de fins a 0,70m d'alçada.
El seu recorregut interior ha de garantir una amplada $\geq 0,80m$
 - Cambra higiènica practicable:*
Si té la duxa enrasada amb el terra, s'admet la seva superfície a efectes de la inscripció del cercle de $\varnothing \geq 1,20m$ per la maniobrabilitat interior.
- **Alçada mínima habitable:** S'introdueix la possibilitat de reduir puntualment l'alçada mínima del menjador, sala d'estar i habitacions per al pas d'instal·lacions i elements estructurals. En aquest supòsit, es fixa per a l'alçada el valor de 2.30m amb una afectació $\leq 20\%$ de la superfície de la peça.
- **Espais d'ús comú, EMC** (estar, menjador, cuina):
Es fixa la superfície mínima de la suma d'aquests espais (estar+menjador+cuina) en 20m², independentment del nombre d'habitacions que conformin l'habitatge.
Es modifiquen els valors dels paràmetres de configuració dels espais amb consideració de sala d'estar (E) i/o menjador (M):
 - * garantir, entre paraments, la inscripció d'un cercle de $\varnothing \geq 2,80m$
 - * el contacte amb la façana és $\geq 2,20m$
 - * no s'admeten estrangulacions en planta $< 1,60m$ (per a les zones que es vulguin considerar E-M i poder computar-les en la seva superfície)
- **Cuina:** es redueix a 1,00m l'espai lliure entre el taulell de treball i la resta d'equipament o paraments.
- **Habitacions:** es fixa la superfície mínima de qualsevol habitació en 6m² havent d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,00m de costat.
Per als habitatges amb nombre d'habitacions ≥ 3 habitacions, com a mínim una habitació haurà d'admetre la inscripció d'un quadrat de 2,60m de costat.
(En ambdós casos la inscripció dels quadrats estarà lliure de l'afectació del gir de les portes i de l'espai destinat a emmagatzematge.)
Cada habitació ha de preveure un espai d'emmagatzematge, que pot estar a l'interior -computant la seva superfície a efectes de superfície de l'habitació- o a l'exterior.
- **Ventilació i il·luminació natural:** es manté el valor de superfície que cal garantir (Su/8) modificant l'alçada màxima per al còmput de la mateixa: entre 0 i 2,50m d'alçada.

- **Espais per a l'emmagatzematge:** desapareix la diferenciació entre espai d'emmagatzematge general i personal, sent previsió d'espai d'emmagatzematge individual per a cada habitació. Disminueix considerablement el volum d'emmagatzematge que es preveu per a l'habitatge fixant, per a cada habitació, dimensions de previsió d'espai diferents segons aquesta tingui una superfície $\geq 6\text{m}^2$ o bé $\geq 8\text{m}^2$ ($1,5 \times 0,60 \times 2,20\text{m}$ o bé $1,5 \times 0,60 \times 2,20\text{m}$, respectivament), admetent la possibilitat d'espais fraccionats i/o amb alçades inferiors.
Quan l'espai d'emmagatzematge s'ubiqui a l'interior de l'habitació, la seva superfície computa a efectes de superfície mínima de l'habitació.
- **Cambra higiènica:** s'admet la ubicació del rentamans fora de la cambra higiènica.
- **Espai per rentar la roba:** Es suprimeix la prescripció de disposar d'un espai per rentar roba per als habitatges amb nombre d'habitacions ≥ 2 .
- **Estenedor:** Es manté la condició de que tots els habitatges disposin d'un espai destinat a l'eixugada natural de la roba, però admet la possibilitat d'eixugada mecànica en els següents supòsits:
 - * davant la impossibilitat derivada de normativa o ordenances municipals
 - * quan l'espai comú d'eixugada de la roba es situï a la coberta de l'edifici i hagi de donar servei a un habitatge accessible. (es pot preveure un sistema alternatiu a l'interior de l'habitatge accessible o a les zones comuns de l'edifici, tal com sala d'eixugada, eixugada mecànica, etc.)
- **Elements de protecció de l'habitatge:** Es modifica el valor per sobre el qual els desnivells han d'estar protegits, adaptant-lo al valor fixat pel CTE DB SUA en 0,55m.

Apartat 4

S'afegeix aquest nou apartat amb l'única disposició que tots els habitatges també han de complir les prescripcions fixades a l'annex 2 de "Condicions d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts en anterioritat a l'11 d'agost de 1984"

Principals modificacions de l'Annex 2:

Condicions d'habitabilitat dels habitatges preexistents, construïts amb anterioritat a l'11 d'agost de 1984

Títol de l'Annex

- Es modifica l'àmbit d'aplicació d'aquest annex, limitant-lo als edificis construïts anteriorment a l'11-08-1984 i, en base a l'Annex 4 d'aquest Decret -"Condicions d'habitabilitat dels habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent"- a les intervencions classificades amb la lletra H i J.

Superfície útil (Apartat 4)

- Es suprimeix d'aquest apartat la remissió a la superfície de l'habitatge resultant provinent d'una divisió d'habitatge. (Aquest aspecte es regula al nou Annex 4 "Habitatges resultants de les intervencions de rehabilitació o gran rehabilitació d'edifici existent" i la superfície de l'habitatge resultant, amb condició d'existent es redueix a 36m^2 , en comptes de 40m^2)
- Es continuen admetent, de forma excepcional, habitatges amb superfície útil mínima entre 15 i 20m^2 , que hagin estat construïts amb llicència d'obres amb anterioritat a l'11-08-1984 i que disposin de CdH vigent a l'entrada en vigor d'aquest nou Decret. S'ha suprimit el fet de que no puguin obtenir una nova CdH un cop caducada aquesta.

Peces (Apartat 5)

- **Sala:** S'afegeix una nova condició al pati de parcel·la per tal de poder ventilar-hi. A més de garantir una superfície en planta $\geq 4\text{m}^2$ ha de permetre la inscripció d'un cercle de $\varnothing 1,80\text{m}$.
- **Integració de la cuina a la sala d'estar menjador:** S'introdueix la necessitat de garantir una superfície vertical oberta que relacioni els dos espais, fixant el valor mínim en 1,40m.
- **Galeria:** S'afegeix a la definició de galeria, que la seva superfície de ventilació i il·luminació també ha de garantir les superfícies de ventilació i il·luminació de les estances que s'obren a l'exterior a través d'ella.

Equip (Apartat 6)

- **Instal·lació elèctrica interior de l'habitatge:** S'afegeix com a nova condició la necessitat de disposar, com a mínim, d'un Interruptor de Control de Potència (ICP)

Annex 3: (nou)

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges dotacionals públics

En aquest nou annex es determinen les condicions dels habitatges dotacionals públics, que es concreten en:

- **Composició mínima:** una sala d'estar, una cambra higiènica i un equip de cuina.
- **Els hi és d'aplicació l'Annex 1** de "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció" amb les següents excepcions:
 - * Superfície útil $\geq 30\text{m}^2$
 - * Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 6m^2 , garantint els requisits de sala i l'habitació
 - * Espai per rentar la roba: s'admet que pugui estar en una zona comunitària practicable.
 - * queda exempt del compliment de l'apartat 2.6 que fa referència a les dotacions comunitàries.

Annex 4: (nou)

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

Pren rellevant importància la introducció d'aquest nou annex amb la tipificació dels diferents tipus d'intervencions i l'admissió d'un seguit d'exempcions a fi de fer viable la intervenció.

- **Àmbit d'aplicació:** És d'aplicació als habitatges resultants de les intervencions de gran rehabilitació o rehabilitació d'edifici existent. Davant de la definició que se'n fa a la Llei 18/2007 del *dret a l'habitatge* d'aquest darrer concepte, aquest annex amplia el seu contingut, a efectes de l'obtenció de la CdH.
- **Tipus d'intervencions:** Es tipifiquen 10 tipus d'intervencions diferents, indicant-ne per a cada una d'elles quins són els paràmetres que cal aplicar -majoritàriament de l'annex 1- i les possibles exempcions.
(veure classificació a document adjunt)
- **Criteris de flexibilitat:** S'admet que les condicions mínimes d'habitabilitat que es determinen, puguin ser rebaixades, justificant-ne els motius d'acord als criteris de flexibilitat següents
 - * principi de no-empitjorament: la intervenció no pot empitjorar les condicions i requisits d'habitabilitat existents, inclòs en les actuacions de divisió d'habitatges.
 - * principi de proporcionalitat: relació entre l'abast de la intervenció exigida i la millora que comporta en les condicions d'habitabilitat, evitant que suposi un cost desproporcionat a la millora assolida, o bé que la faci inviable econòmicament.
 - * principi de no-intervenció: la intervenció parcial sobre l'edifici o l'habitatge no comporta la intervenció sobre la totalitat.
 - * principi de d'incompatibilitat: el requisit establert és totalment inassolible degut a la protecció arquitectònica de l'edifici.
 - * principi de millora: qualsevol criteri de flexibilitat només es pot aplicar parcialment i en la mesura que sigui totalment justificat que no cal aplicar íntegrament el requisit d'habitabilitat exigida.



En qualsevol cas, caldrà garantir el llinar mínim fixat a l'annex 2 d'aquest nou Decret.