

## DECRET

259/2003, de 21 d'octubre, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges i de la cèdula d'habitabilitat.

L'any 1983 la Generalitat de Catalunya va regular els requisits mínims d'habitabilitat que han de reunir els edificis d'habitatges mitjançant dues normes: el Decret 346/1983, de 8 de juliol, i el Decret 571/1983, de 28 de desembre. La novetat que introduïen aquestes normes respecte a les que amb anterioritat regulaven la matèria era que posaven l'accent en què les condicions d'habitabilitat d'un habitatge havien de regir-se per paràmetres constructius i edificatoris i no purament higienicistes.

De resultes de l'entrada en vigor de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, es van introduir modificacions en les exigències dels decrets de mínims d'habitabilitat abans esmentats, i es va requerir el compliment de la obligatorietat dels mínims establerts tant en els habitatges denominats lliures com en els que es trobaven acollits a protecció oficial. També es van introduir modificacions importants pel que fa a la superfície de les sales, la zona de ventilació i d'il·luminació. L'última modificació d'aquesta normativa que va tenir lloc pel Decret 28/1999, de 9 de febrer, tenia com a objectiu una agrupació de les normes en un sol text i un ajust de les exigències sobre el nombre d'ascensors.

La modificació de la regulació de mínims que ara es pretén té com a principal objectiu adaptar la tipologia dels habitatges, mitjançant fórmules més flexibles que les tradicionals, a la necessitat que presenten col·lectius com els de joves que no poden satisfer les seves necessitats d'allotjament de manera adequada. A més a més, com a millores constructives es tornen a augmentar les superfícies de ventilació i les dels patis, als quals donen les peces principals.

L'instrument mitjançant el qual s'efectua la comprovació del compliment d'aquests requisits és la cèdula d'habitabilitat.

La cèdula d'habitabilitat va ser regulada per primera vegada per la Generalitat de Catalunya l'any 1984, com la culminació d'un procés iniciat amb l'establiment de les noves prescripcions normatives sobre mínims d'habitabilitat l'any 1983. La seva importància com a un instrument més de la política d'habitatge ha quedat consagrada a la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, que li atorga el paper d'acreditar a més a més de l'habitabilitat, la solidesa de l'edifici.

Ara que s'inicia una nova etapa d'exigències sobre mínims d'habitabilitat i que l'Administració ha de continuar vetllant perquè els habitatges compleixin i sobretot mantinguin unes condicions d'habitabilitat dignes, es fa necessari també establir una nova regulació de la cèdula, amb la introducció com a novetat la seva vigència temporal, per tal de potenciar el manteniment dels edificis en bones condicions i l'obtenció gradual i progressiva d'aquest document per tot el parc d'habitatges. Per últim, per tal de no disminuir les condicions d'habitabilitat dels habitatges, es preveu que en la cèdula consti el nombre de persones que es recomana que poden ocupar els habitatges.

El fet de que ambdues normes tinguin una connexió essencial entre si fa aconsellable que la seva regulació consti en un sol text normatiu.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial i Obres Públiques i d'acord amb el Govern,

Decreto:

Capítol I

Dels requisits mínims d'habitabilitat

Article 1

Nivell d'habitabilitat exigible

1.1 Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació han de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva d'habitatges de nova edificació que és el que es defineix a l'apartat 2 de l'annex 1 d'aquest Decret.

1.2 La resta d'habitatges han de complir el nivell d'habitabilitat establert per als habitatges usats, definit a l'apartat 3 de l'annex 1 d'aquest Decret.

Article 2

Dades a incloure en els projectes

2.1 Als projectes d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la superfície útil i el nombre de peces que conté.

2.2 Als plànols del projecte se n'han d'indicar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, les quals es classifiquen com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B), cuina (C) i galeria (G).

Article 3

Llicència d'obres

3.1 Amb caràcter previ a l'atorgament de llicència d'obres per a la construcció d'habitatges, l'ajuntament ha de comprovar que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva que estableix aquest Decret.

3.2 Els municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin poden, eventualment, ser assistits en la realització d'aquest control pel consell comarcal corresponent a la seva demarcació, sense perjudici que puguin sol·licitar d'altres col·laboracions.

Article 4

Incompliment del nivell mínim d'habitabilitat

4.1 No pot atorgar-se la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin el nivell d'habitabilitat que estableix aquest Decret.

4.2 La Direcció General d'Arquitectura i Habitatge i els ajuntaments poden inspeccionar els habitatges per comprovar les seves condicions d'habitabilitat.

## Article 5

### Manteniment del nivell exigible

Els habitatges nous que hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat d'acord amb el nivell que exigeix aquest Decret han de reunir sempre, com a mínim, els requisits establerts per a aquest nivell per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

## Capítol II

### De la cèdula d'habitabilitat

## Article 6

### Contingut i durada

6.1 La cèdula d'habitabilitat és el document que acredita que un habitatge compleix els requisits d'habitabilitat i solidesa fixats en aquest Decret i que té aptitud per ser destinat a residència humana.

6.2 La cèdula d'habitabilitat caduca als 15 anys de la seva expedició i s'ha de tramitar novament transcorregut aquest termini.

6.3 Tots els habitatges han de disposar de cèdula de habitabilitat. Els habitatges nous, procedents de gran rehabilitació o que hagin sofert modificacions en la superfície que alterin les condicions objectives d'habitabilitat han de disposar de cèdula prèviament a la seva ocupació. En la resta de supòsits, han de disposar de cèdula dins dels terminis que s'estableixen en l'article 12 d'aquest Decret.

6.4 La qualificació definitiva dels habitatges promoguts sota el règim de protecció pública substitueix la cèdula d'habitabilitat en el cas de primera ocupació.

## Article 7

### Ocupació

7.1 A la cèdula d'habitabilitat s'ha de fer constar el nombre de persones que, segons els paràmetres que s'expressen en l'apartat segon d'aquest article, es recomana que poden ocupar l'habitatge en unes condicions d'ús adequades.

7.2 Els certificats d'habitabilitat han d'indicar la superfície útil interior de l'habitatge, la descripció de les peces que el componen i l'ocupació màxima recomanada, tenint en compte els paràmetres següents:

S=Superfície útil mínima en m<sup>2</sup>.

NPP=nombre de persones del programa.

| S    | NPP |
|------|-----|
| 20   | 2   |
| 30   | 3   |
| 40   | 4   |
| 48   | 5   |
| 56   | 6   |
| 64   | 7   |
| 72   | 8   |
| 80   | 9   |
| 8+8n | n   |

## Article 8

### Obligatorietat

8.1 Per llogar i vendre un habitatge amb finalitat d'ocupació és obligatori disposar prèviament de la cèdula d'habitabilitat.

8.2 Els promotors d'habitatges nous o procedents de gran rehabilitació, o que hagin sofert modificacions en la superfície que alterin les condicions objectives d'habitabilitat han d'obtenir la corresponent cèdula d'habitabilitat.

8.3 Les companyies subministradores dels serveis d'aigua, gas i electricitat no poden fer el subministrament definitiu als habitatges si aquests no disposen de cèdula d'habitabilitat.

## Article 9

### Atorgament de la cèdula

L'òrgan competent per atorgar la cèdula d'habitabilitat és el/la cap del Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge de la demarcació territorial en què es trobi situat l'habitatge.

## Article 10

### Procediment d'atorgament de la cèdula

10.1 La cèdula d'habitabilitat s'ha de sol·licitar mitjançant l'imprès o el suport telemàtic aprovat.

10.2 En el cas que la sol·licitud es refereixi a habitatges nous o resultants d'una gran rehabilitació s'ha d'acreditar que es disposa de la documentació següent:

Llicència d'obres o document equivalent.

Certificat final d'obra i d'habitabilitat signat pel personal tècnic competent i visat pel col·legi professional respectiu, en el qual s'expressi que l'habitatge té el nivell d'habitabilitat objectiva exigida per poder atorgar la cèdula d'habitabilitat. En el cas que aquest certificat no s'aporti, la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge pot certificar l'habitabilitat.

Certificat de compliment del Programa de control de qualitat.

Llicència municipal de primera ocupació o la sol·licitud d'aquesta.

10.3 En el cas que la sol·licitud es refereixi a habitatges usats, cal presentar un certificat d'habitabilitat subscrit per personal tècnic competent i visat pel col·legi respectiu, en el qual s'expressi que l'habitatge té el nivell d'habitabilitat objectiva exigida per poder atorgar-se la cèdula d'habitabilitat.

## Article 11

### Revisió de la cèdula d'habitabilitat

11.1 La cèdula d'habitabilitat d'un habitatge pot ser revisada, mitjançant el corresponent procediment de revisió d'ofici, en el cas que l'habitatge deixi de tenir el nivell d'habitabilitat objectiva que li sigui exigible. Correspon al cap o la cap del Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge de la demarcació territorial en què es trobi situat l'habitatge la competència per a resoldre l'expedient de revisió.

11.2 Els ajuntaments, en controlar el compliment pels ciutadans dels seus deures legals d'ús, conservació i rehabilitació de tota classe de construccions, han de vetllar pel compliment de les condicions d'habitabilitat en els habitatges i han d'incoar, tramitar i resoldre els expedients que corresponguin. Quan la resolució constati l'incompliment de les condicions d'habitabilitat, l'ajuntament ho posarà en coneixement del Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge competent.

## Article 12

### Regularització

Tots els habitatges construïts han de disposar de cèdula d'habitabilitat vigent en els terminis següents:

Habitatges construïts amb anterioritat a l'1 de gener de 1960, abans de l'1 de gener de 2007.

Habitatges construïts entre l'1 de gener de 1960 i el 31 de desembre de 1970, abans de l'1 de gener de 2009.

Habitatges construïts entre l'1 de gener de 1971 i el 31 de desembre de 1980, abans de l'1 de gener de 2011.

Habitatges construïts entre el 1 de gener de 1981 i l'entrada en vigor d'aquest Decret, abans de l'1 de gener de 2014.

## Article 13

### Termini de resolució

13.1 El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat és de trenta dies hàbils des de la data de recepció de la sol·licitud en el registre.

13.2 En el supòsit que no s'hagi dictat resolució expressa en el termini fixat en l'apartat anterior, els interessats poden entendre la cèdula d'habitabilitat atorgada per silenci administratiu.

## Article 14

### Suspensió de la tramitació i denegació de la cèdula

14.1 La tramitació de la cèdula d'habitabilitat se suspèn per les causes previstes en la legislació urbanística.

14.2 La denegació de la cèdula d'habitabilitat als habitatges que no compleixin el nivell d'habitabilitat que estableix aquest Decret ha de ser motivada. La denegació de la cèdula també pot fonamentar-se en els acords de suspensió d'actes d'edificació i ús del sòl i altres mesures de protecció a la legalitat que adoptin els òrgans competents d'acord amb la legislació urbanística.

## Article 15

### Model de cèdula

El document de la cèdula d'habitabilitat ha d'ajustar-se al model que s'estableix a l'annex 2.

### Disposicions transitòries

#### Primera

Els requisits mínims d'habitabilitat exigibles als habitatges en construcció a l'entrada en vigor d'aquest Decret o als habitatges en projecte per als quals s'hagi sol·licitat la llicència d'obres abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret, són els que estableix el Decret 28/1999, de 9 de febrer. En aquests supòsits, el procediment per a l'atorgament de la cèdula es regeix pel que disposa aquest Decret.

#### Segona

La vigència de les cèdules d'habitabilitat dels habitatges construïts atorgades a l'empara de la normativa anterior es manté fins a què s'hagi de procedir a la seva regularització d'acord amb el que estableix l'article 12.

#### Disposició derogatòria

A partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, queden derogats el Decret 129/1984, sobre l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat, i el Decret 28/1999, 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges, llevat, en aquest darrer, del que estableix la disposició transitòria primera.

#### Disposició final

Aquest Decret entrarà en vigor al cap de dos mesos de la seva publicació al DOGC.

Barcelona, 21 d'octubre de 2003

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Felip Puig i Godes

Conseller de Política Territorial

i Obres Públiques

#### Annex 1

#### Requisits mínims d'habitabilitat

##### .1 Definicions

A efectes d'aquest Decret:

1.1 Tot habitatge ha d'estar compost com a mínim per una sala, una cambra higiènica, un equip de cuina i ha de permetre la instal·lació directa d'un equip de rentat de roba.

1.2 Peces principals són les sales i habitacions.

1.3 Una peça pot definir-se com a sala quan compleix:

a) Tenir una superfície útil no inferior a 14 m<sup>2</sup>, en cas d'un habitatge de nova construcció i de 10 m<sup>2</sup> en cas d'habitatge usat, sense cap estrangulament en planta inferior a 1,40 m.

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,70 m x 2,70 m en cas d'habitatge de nova construcció, i de 2,40 m x 2,40 m, en cas d'habitatge usat.

c) Disposar d'una obertura en façana a espai públic o pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tingui, com a mínim, una superfície d'1,40 m<sup>2</sup> en cas d'un habitatge de nova construcció.

En cas d'habitatge usat, la superfície mínima de l'obertura ha de ser de 0,80 m<sup>2</sup>, i s'admet també la ventilació a pati de parcel·la.

No es pot fer en cap cas a través de la sala, l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

d) No contenir cap aparell higiènic.

e) Si té una superfície inferior a 16 m<sup>2</sup>, o 14 m<sup>2</sup> en cas d'un habitatge usat, no contenir l'equip obligatori de cuina.

1.4 Una peça pot definir-se com a habitació quan compleix els requisits següents:

a) Tenir 6 m<sup>2</sup> o més de superfície útil. En el cas d'un habitatge usat, tenir 5 m<sup>2</sup> o més de superfície útil.

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90 m x 1,90 m. En el cas d'un habitatge usat admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 m x 1,80 m.

c) Disposar d'una obertura en façana a espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 m i 2,00 m d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,60 m<sup>2</sup> o 0,20 m<sup>2</sup>, en el cas d'un habitatge usat.

d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, safareig o abocador.

e) No contenir l'equip obligatori de cuina ni de rentat de roba.

f) Es pugui independitzar.

1.5 Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:

a) Es pot independitzar.

b) Tenir ventilació directa en façana a espai públic, pati d'illa, pati de parcel·la o pati de ventilació o bé a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.

1.6 La galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la mateixa galeria.

1.7 Una obertura és una porta o finestra practicable.

1.8 La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

1.9 Accés de l'habitatge és la porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior. Aquest accés no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge o comunitari.

1.10 Superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a 1,50 m. La superfície útil no inclou l'ocupada pels tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, ni les superfícies de terrasses i altres elements exteriors. Tampoc no inclou l'ocupada pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,01 m<sup>2</sup>. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitza com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

1.11 La superfície útil de l'habitatge s'ha d'expressar necessàriament separant la part corresponent a la superfície interior de la part que correspon a la superfície d'espais exteriors d'ús privatiu. En tot cas, les superfícies mínimes que es regulen en la present disposició s'han d'entendre referents a la superfície útil interior.

1.12 Els aparells higiènics són els que, amb la corresponent dotació d'aigua corrent i desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà.

.2 Nivell d'habitabilitat d'habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els resultants d'una gran rehabilitació

## 2.1 Tipologia.

Quan el programa funcional de l'habitatge sigui com a màxim per a dues persones, s'admet un únic espai destinat a sala-habitació, sempre que la superfície resultant permeti la compartimentació d'una peça de, com a mínim, 8 m<sup>2</sup> que compleixi tots el requisits d'una habitació, sense que la sala perdi la seva condició.

## 2.2 Accés.

2.2.1 Ha de disposar d'un porter electrònic o sistema similar que faciliti, si s'escau, l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.

Aquest requisit no és obligatori en el cas d'habitatges unifamiliars.

2.2.2 L'accés a l'habitatge s'ha de fer a través d'un espai públic, d'un espai comú o d'un espai annex al mateix habitatge al qual es tingui accés de la mateixa manera.

2.2.3 Tot el recorregut d'accés a l'habitatge des del carrer i altres zones de l'edifici ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial instal·lat, de manera que quan s'hi transiti pugui quedar il·luminat.

## 2.2.4 Ascensors.

a) Els edificis d'habitatges plurifamiliars han de disposar d'un ascensor quan es compleixi qualsevol d'aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de tres plantes o més.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de més de 12 m.

Quan en una caixa d'escala d'un edifici hi hagi més de dotze habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

b) Els habitatges han de disposar de dos ascensors quan es compleixin aquests supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de sis plantes o més i que en la mateixa caixa d'escala hi hagi vint-i-quatre habitatges o més, per sobre o per sota de la planta d'accés.

2.2.5 L'alçada lliure de pas en el recorregut d'accés a l'habitatge és com a mínim de 2,10 m, i es pot admetre en les escales una alçada mínima de 2,00 m, mesurada en el punt més desfavorable de cada graó.

2.2.6 Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure mínima de pas de 0,80 m i una alçada lliure de 2,00 m.

2.2.7 Els espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada mínima d'1 m, i permetre el pas d'un rectangle que, en posició horitzontal, mesuri 1,90 m x 0,50 m.

2.2.8 Les escales han d'estar ventilades de manera que, si es desenvolupen a més d'una planta, la planta baixa i l'última tinguin una obertura de ventilació no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>.

2.2.9 En el cas que l'accés disposi d'escales, aquestes han de complir les condicions següents:

a) Que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim un desnivell de 3,20 m.

b) Que l'altura dels graons sigui com a màxim de 0,185 m.

c) Que l'estesa dels graons sigui com a mínim de 0,28 m.

2.2.10 Els graons han de tenir, com a mínim, una línia de pas de 0,28 m mesurada a 0,50 m de la línia interior del passamà.

2.2.11 Els punts de l'espai d'accés on hi hagi un desnivell superior a 0,60 m han de disposar de baranes o elements protectors.

2.2.12 Les escales han de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una alçada mínima de 0,95 m, i si la barana està composta per brèndoles, no pot haver-hi entre elles una separació major de 0,12 m.

## 2.3 Construcció.

La construcció que el conforma o l'afecta ha de:

2.3.1 Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg/m<sup>2</sup>.

2.3.2 Estar protegida de les humitats, sempre que aquestes no siguin degudes a un mal ús.

2.3.3 Ser estanca a les aigües pluvials.

2.3.4 Evitar la inundació de l'habitatge.

2.3.5 Estar aïllada tèrmicament i acústicament segons la normativa vigent aplicable.

2.3.6 Ser accessible als serveis de bombers i complir la normativa vigent aplicable de protecció contra incendis.

2.3.7 El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgast per l'ús normal.

## 2.4 Dimensions.

2.4.1 La seva superfície útil ha de ser com a mínim de 30 m<sup>2</sup>.

2.4.2 L'alçada lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,50 m. En el cas de cambres higièniques, cuines, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada ha de ser com a mínim de 2,10 m.

2.4.3 El perímetre de la façana (P) d'un habitatge en relació amb la superfície útil (S) de l'habitatge, mesurat respectivament en m lineals i m quadrats, ha de complir la fórmula:  $P \geq S/8$ , amb una longitud mínima de 4,00 m.

El perímetre de façana d'un habitatge és la suma dels perímetres exteriors de cada una de les seves façanes que donen a un espai obert, un pati d'illa de cases o un pati de parcel·la, mesurats de la següent manera:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

b) En el cas d'una façana d'un habitatge a un espai obert o a un pati d'illa de cases, el perímetre d'una façana és la línia recta que uneix els punts extrems del tros de façana que limita l'habitatge.

Per considerar un front com a façanes diferents, els perímetres d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus.

c) En el cas d'una façana a pati de parcel·la, el perímetre és el màxim polígon còncau inscrivible en planta.

2.4.4 Els patis que es considerin per al càlcul del perímetre de façana o als quals ventilin habitacions han de:

Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura del pati, amb un mínim de 3 m.

Les superfícies mínimes d'aquests patis han de ser:

Fins a 3 plantes: 9 m<sup>2</sup>

Fins a 4 plantes: 11 m<sup>2</sup>

Fins a 5 plantes: 12 m<sup>2</sup>

Fins a 6 plantes: 14 m<sup>2</sup>

Fins a 7 plantes: 16 m<sup>2</sup>

Més de 7 plantes: 18 m<sup>2</sup>

2.4.5 Els patis de ventilació de cambres higièniques i cuines han de permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una setena part de la seva alçada amb un mínim de 2 m.

Les superfícies mínimes d'aquests patis han de ser:

Fins a 3 plantes: 4 m<sup>2</sup>

Fins a 4 plantes: 5 m<sup>2</sup>

Fins a 5 plantes: 6 m<sup>2</sup>

Fins a 6 plantes: 8 m<sup>2</sup>

Fins a 7 plantes: 10 m<sup>2</sup>

Més de 7 plantes: 12 m<sup>2</sup>

2.4.6 En el cas que la relació entre l'alçada del pati i la línia recta horitzontal màxima que es pugui traçar en planta sigui més gran o igual a dos, ha de tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

2.4.7 En el cas que el pati estigui cobert amb una claraboia, ha de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície igual o més gran que la seva superfície en planta.

2.4.8 Als patis de parcel·la o ventilació als quals ventilin peces principals, banys o cuines, no han de ventilar aparcaments col·lectius ni locals amb activitats industrials.

2.5 Peces.

2.5.1 Han de tenir accés amb una amplada lliure mínima de pas de 0,80 m a la sala i 0,70 m a la resta de peces amb una alçada lliure de 2,00 m.

2.5.2 En les peces principals, qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre d'un angle de 90 graus la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 m.

2.5.3 El nombre (n) màxim de peces de 6 m<sup>2</sup> útils o més en les quals es divideix un habitatge ha de ser igual o inferior al nombre que resulti de dividir per 10 la superfície útil de l'habitatge (S) mesurada en m<sup>2</sup>, és a dir, n és menor o igual que S/10.

2.5.4 Si les peces d'un habitatge estan situades en un local discontinu, la comunicació entre elles s'ha de fer per mitjà d'un espai d'ús exclusiu del mateix habitatge.

2.5.5 L'amplada mínima dels espais interiors de pas ha de ser de 0,90 m i la seva alçada mínima de 2,10 m. En el cas d'escales es pot admetre una alçada de 2,00 m mesurada en el punt més desfavorable de cada graó.

2.5.6 Les sales.

2.5.6.1 Han de tenir una superfície útil contínua de 14 m<sup>2</sup>, que s'incrementa a partir de la segona habitació en 2 m<sup>2</sup> per cada habitació.

2.5.6.2 No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter. En cas d'habitatges en què el programa funcional tingui un únic espai destinat a sala-cuina-dormitori, s'admet l'accés directe sempre que aquest sigui des de l'espai que es pot compartimentar com a habitació.

2.5.7 Les habitacions.

La superfície mínima de l'habitació individual és de 6 m<sup>2</sup>, i la de la doble és de 8 m<sup>2</sup>.

2.5.8 La cuina.

La peça independent que contingui l'equip de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter.

2.6 Equip.

2.6.1 Ha de disposar de la connexió de servei general de les diferents connexions de servei previstes per xarxa.

2.6.2 Ha de tenir una instal·lació d'aigua corrent, freda i calenta de manera que:

2.6.2.1 Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

2.6.2.2 Disposi d'una clau de pas general i de claus específiques per a cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.

2.6.2.3 Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, que tingui un dipòsit de reserva de 200 litres per habitatge, que s'incrementarà a partir de la segona habitació en 150 litres per habitació.

2.6.2.4 Com a mínim serveixi als lavabos, a les aigüeres, a les dutxes, a les banyeres, i a l'equip de rentat de roba.

2.6.2.5 Permeti un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 12 litres per minut.

2.6.3 Ha de disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

2.6.3.1 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

2.6.3.2 Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic i si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquesta; si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

2.6.4 Ha de disposar d'una instal·lació elèctrica que:

Compleixi el Reglament electrotècnic de baixa tensió vigent i no impliqui un risc per a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

2.6.5 Disposar d'un equip higiènic de manera que:

2.6.5.1 Estigui format com a mínim per un rentamans, un wàter i una dutxa o banyera.

2.6.5.2 Estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic el wàter i la dutxa o banyera.

2.6.5.3 Totes les dutxes i banyeres tinguin impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima de 2,10 m.

2.6.6 Tenir instal·lat un equip de cuina de manera que:

2.6.6.1 Estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell de cocció.

2.6.6.2 La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m<sup>2</sup> i disposi d'una ventilació mínima de 0,40 m<sup>2</sup> a façana, a pati d'illa, a pati de parcel·la o a pati de ventilació.

2.6.6.3 Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi ha o s'admet directament la instal·lació d'una campana que evacui els fums fins a la coberta de l'edifici a través d'un conducte individual en el qual s'activi mecànicament l'extracció.

2.6.7 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:

2.6.7.1 En l'espai previst hi hagi una presa d'aigua freda i calenta, un desguàs i una presa de corrent.

2.6.7.2 La peça on estigui prevista aquesta instal·lació ha de tenir ventilació a l'espai exterior, directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

2.6.7.3 Quan hagi un espai destinat específicament a estendre la roba, ha de ser a un espai exterior protegit de vistes del carrer o espai públic.

2.6.8 Tenir instal·lada una xarxa de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar com a mínim d'una instal·lació de telefonia bàsica i d'una de radiodifusió i televisió segons la normativa vigent aplicable.

## 2.7 Elements de protecció.

Els desnivells que puguin representar un perill per a les persones han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops, que no siguin escalables, d'una alçada mínima de 0,95 m, i si la barana està composta per brèndoles, no pot haver-hi entre si una separació major de 0,12 m.

## .3 Nivell d'habitabilitat objectiva per a habitatge usat

3.1 Accés: els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que quan s'hi transiti quedin il·luminats.

3.2 Construcció: la construcció que els conforma o l'afecta ha de:

3.2.1 Ser sòlida.

3.2.2 Evitar que traspuï humitat.

3.2.3 Ser estanca a les aigües pluvials.

3.2.4 Evitar la inundació de l'habitatge.

3.2.5 El sòl trepitjable tant de l'habitatge com del seu accés ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill a les persones.

3.3 Dimensions.

3.3.1 La superfície útil interior mínima és de 20 m<sup>2</sup>. Excepcionalment s'admeten habitatges de 15 m<sup>2</sup> construïts amb anterioritat a l'any 1983 que hagin obtingut cèdula d'habitabilitat.

3.3.2 L'altura lliure sobre la superfície útil de cadascuna de les peces principals, ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,20 m. En el cas de cambres higièniques, cuines, distribuïdors i rebedors aquesta alçada ha de ser com a mínim de 2,10 m.

3.4 Equip.

3.4.1 Tenir una instal·lació d'aigua freda i calenta que:

3.4.1.1 Estigui en bon estat.

3.4.1.2 Com a mínim serveixi a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.

3.4.1.3 Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.

3.4.1.4 Permeti un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

3.4.2 Disposar d'un sistema d'evacuació d'aigües residuals de manera que:

3.4.2.1 Estigui en bon estat.

3.4.2.2 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

3.4.2.3 Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.

3.4.2.4 Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, connecti amb aquest, i si no n'hi ha, les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

3.4.3 Si l'habitatge està situat en un nucli urbà, o té la possibilitat d'estar connectat a una xarxa exterior de subministrament d'energia elèctrica amb condicions econòmiques similars a les d'un habitatge situat al nucli urbà, ha de disposar d'una instal·lació interior de manera que:

3.4.3.1 Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.

3.4.3.2 Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.

3.4.3.3 Tingui dos endolls a la sala i a la cuina, i un a les habitacions. En cas de que la sala contingui l'equip de cuina, ha de disposar com a mínim de 4 endolls.

3.4.3.4 No impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

3.4.4 Disposar d'un equip higiènic de manera que:

3.4.4.1 Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa en bon estat.

3.4.4.2 El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.

3.4.4.3 La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'2,10 m.

3.4.5 Tenir instal·lat un equip de cuina de manera que:

3.4.5.1 Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o a gas.

3.4.5.2 Estigui en una mateixa peça.

3.4.5.3 La peça on estigui inclòs no disposi de cap aparell higiènic excepte el safareig.

3.4.5.4 La peça on estigui inclòs tingui una ventilació a l'aire lliure directa o a través d'un conducte en el qual s'activi mecànicament la ventilació. Si el conducte és vertical, la ventilació pot ser activada estàticament.

3.4.6 Tenir instal·lat o admetre directament la instal·lació d'un equip de rentat de roba de manera que:

En l'espai previst hi hagi, com a mínim, una presa d'aigua freda, un desguàs i una presa de corrent.

3.5 Elements de protecció.

Els desnivells que puguin representar un perill per a les persones han d'estar protegits per elements protectors o baranes, resistents als cops.