

199510-001

DECRET 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Els decrets 346/1983, de 8 de juliol, i 571/1983, de 28 de desembre, sobre nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, van representar una innovació molt important amb relació a les normes que fins al moment de la seva promulgació regulaven les característiques i condicions que havien de reunir els locals per ser considerats com a habitatges.

Tant aquests decrets com el Decret 129/1984, de 18 d'abril, sobre l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat, van implicar l'inici d'una nova etapa que havia de regir la construcció d'habitatges i, sobretot, la tasca a iniciar per part de l'Administració, tenint en compte que l'habitabilitat passava a ocupar un lloc important a efectes no només estadístics de nombre d'habitatges, característiques constructives i tipologies, sinó del compliment de requisits d'habitabilitat i d'altres requeriments referents a la construcció.

En virtut d'aquestes disposicions, la cèdula d'habitabilitat deixà de ser un element de comprovació de condicions d'higiene i amb el temps s'ha instrumentalitzat en un document imprescindible en la política d'habitatge.

D'ençà de la promulgació d'aquests decrets, s'han publicat importants disposicions en matèria d'habitatge, entre les quals, pel seu rang normatiu, hem d'esmentar, com a prioritària, la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.

Aquesta Llei ha implicat un trencament en la dualitat, tant d'exigències com de mesures i de protecció als usuaris, que fins ara venia produint-se en les normes d'obligat compliment, segons es tractés d'habitatges lliures o de protecció oficial.

En aquesta mateixa línia, es considera necessari establir una homogeneïtzació dels requisits exigibles com a mínims, per ambdues categories, la qual comporta, al mateix temps, una elevació i una millora dels nivells més acord amb la realitat actual.

En aquest sentit, als habitatges de protecció oficial els seran d'aplicació les prescripcions recollides en aquest Decret, en substitució de les ordenances provisionals d'habitatges de protecció oficial aprovades per l'Ordre Ministerial de 29 de maig de 1969.

El Decret 346/1983 establia l'existència de dos nivells d'habitabilitat, un destinat a habitatges de construcció antiga i un altre destinat a habitatges nous. Tanmateix, el present Decret estableix un nivell d'habitabilitat exigible a tota construcció d'obra nova sense distinció de categoria ni règim lliure o si està acollida a algun règim de protecció. Paral·lelament, a l'igual que en l'esmentat Decret 346/1983, es fixen els nivells d'habitabilitat de què han de gaudir els habitatges usats. En aquest sentit, per tal d'evitar que molts dels habitatges que integren el parc actual no fossin susceptibles de ser utilitzats com a residència de persones físiques, s'ha optat per un únic nivell aplicable a tot el parc d'habitatge usat.

D'altra banda, es considera del tot convenient, per a una millor facilitat en les tasques dels professionals que intervenen en el procés constructiu, recollir en un únic text totes les determinacions que afectin els nivells d'habitabilitat.

Per últim, s'han d'assenyalar com a novetats introduïdes més destacables les següents: una elevació de la superfície de les sales i de les habitacions, de la superfície d'il·luminació i ventilació de les peces, un aclariment quant a les exigències dels ascensors, com també una adaptació de les mesures de les peces d'accés i escales a les altres normes d'obligat compliment i una millora en el nivell d'equipament mínim exigible als nous habitatges.

Per tot això, de conformitat 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:

Article 1

De conformitat amb el que disposa la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge, i als efectes del que s'estableix en aquest Decret, 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. Els elements complementaris de la construcció formen part de l'habitatge.

Article 2

2.1 Tots els habitatges de nova edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els obtinguts com a conseqüència d'obres de gran rehabilitació, entenen per tals les que només excloguin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, hauran de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva definit a l'annex 1 del present Decret.

2.2 Els habitatges de protecció oficial estaran subjectes a les prescripcions de l'annex 1 del present Decret amb les especificitats que es recullen a l'annex 2.

2.3 La resta d'habitatges hauran de complir els requisits establerts a l'annex 3.

Article 3

3.1 En la memòria dels projectes bàsics d'habitatges s'ha de fer constar, per a cada habitatge, la seva classificació com a habitatge complet o reduït, la seva superfície útil i el nombre de peces que conté.

3.2 En els plànols del projecte bàsic s'han d'expressar les peces, que han de complir el mínim d'habitabilitat, que es classifiquin, com a sala (S), habitació (H), cambra higiènica (B) cuina (C) i galeria (G).

Article 4

4.1 Per poder atorgar llicència d'obres, caldrà que l'Ajuntament hagi realitzat el control relatiu al fet que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva establert al present Decret.

4.2 Aquells municipis que per manca de serveis tècnics ho demanin podran ser assistits en la realització d'aquest control pel Consell Comarcal corresponent a la seva demarcació.

Article 5

No podrà atorgar-se la cèdula d'habitabilitat als habitatges de nova edificació que no compleixin amb el nivell d'habitabilitat establert en la present disposició.

Article 6

Els habitatges nous que hagin obtingut cèdula d'habitabilitat, d'acord amb el nivell exigut en el present Decret, hauran de reunir sempre, com a mínim, les característiques del mateix nivell, per obtenir les successives cèdules que se sol·licitin.

Disposició transitòria

-1 A les sol·licituds de llicència d'obres corresponents a habitatges que es presentin durant els sis primers mesos posteriors a l'entrada en vigor d'aquest Decret, els serà d'aplicació el nivell d'habitabilitat objectiva que estableixen els decrets 346/83, de 8 de juliol, i 571/1983, de 28 de desembre.

-2 Les ordenances municipals d'edificació i els plans urbanístics s'adequaran en un termini de quatre anys a les prescripcions d'aquest Decret.

Disposició derogatòria

A partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret, queden derogats el Decret 346/83, de 8 de juliol, i el Decret 571/83, de 28 de desembre, sens perjudici del que s'estableix a la disposició transitòria primera.

Disposició final

-1 Aquest Decret entrarà en vigor als sis mesos de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

-2 Es faculta el conseller de Política Territorial i Obres Públiques per adoptar les mesures necessàries per al desplegament i l'execució del que disposa aquest Decret.

Barcelona, 11 de juliol de 1995

Jordi Pujol

President de la Generalitat de Catalunya

Artur Mas i Gavarró
Conseller de Política Territorial
i Obres Públiques

Annex 1

-1 Definicions

A efectes del present Decret:

1. Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.
2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.
3. Peces principals són les sales i habitacions.
4. Una peça pot definir-se com a sala quan compleix:
 - a) Tenir una superfície útil no inferior a 12 m², sense cap estrangulament inferior a 1,40 m².
 - b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40 x 2,40 metres.
 - c) Disposar d'una obertura a un espai exterior obert o pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m². No pot fer-se 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 m², no contenir l'equip obligatori de cuina.
5. Una peça pot definir-se com a habitació quan compleix els requisits següents:
 - a) Tenir 6 o més m² de superfície útil.
 - b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90 x 1,90 metres.
 - c) Disposar d'una obertura a espai exterior, pati de parcel·la, pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçària tingui, com a mínim, una superfície de 0,40 m².
 - d) No contenir cap aparell higiènic que sigui un vàter, safareig o abocador.
 - e) No contenir l'equip obligatori de cuina.
 - f) Es pugui independitzar.
6. Una peça pot definir-se com a cambra higiènica quan compleix els requisits següents:
 - a) Poder-se independitzar.
 - b) Tenir 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.
 - c) Que contingui vàter, dutxa o banyera.
7. 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 peça.
8. Una obertura és una porta o finestra practicable.
9. La superfície d'una obertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.
10. Accés de l'habitatge és tota 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.

11. 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 metres. 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 m².

Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

12. La superfície útil de l'habitatge s'expressarà 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.

13. 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 construcció o resultants d'una gran rehabilitació
Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

Accés

1. Aquest espai ha de tenir un sistema d'il·luminació artificial de manera que quan s'hi transita quedi il·luminat.

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.

3. Ascensors

a) El edificis hauran de disposar d'un ascensor quan es compleixi qualsevol d'aquest supòsits:

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 3 o més plantes.

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

Que en l'edifici hi hagi més 12 habitatges.

b) El edificis hauran de disposar de dos ascensors 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 6 o més plantes.

Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar més de 21 metres.

Que en l'edifici hi hagi més de 24 habitatges.

c) En qualsevol cas, quan en l'edifici hi hagi més de 36 habitatges, disposarà d'un altre ascensor per cada 12 habitatges o fracció.

4. Les portes dels espais d'accés a l'habitatge han de tenir una amplada lliure de 0,80 metres.

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

6. Els espais d'accés a l'habitatge han d'estar ventilats 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 m². L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

7. La superfície dels paràmetres dels espais d'accés ha de ser soferta als cops, fins a una alçada de 1,50 metres.

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

8. Que en cada tram d'escala se salvi, com a màxim un desnivell de 3,20 metres.
9. Que l'altura del graons sigui com a màxim de 0,185 m.
10. Que l'estesa dels graons sigui com a mínim de 0,27 m.
11. Els graons tindran, com a mínim, una línia de pas de 0,27 m, mesurada a 0,40 m de la línia interior del passamà.
12. 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.
13. Les escales hauran de tenir un element protector o barana que no sigui escalable d'una alçada mínima d'un metre, i si la barana està composta per brèndoles, no podrà haver-ni entre elles una separació major de 0,95 metres.

Construcció

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

14. Ser capaç de suportar amb seguretat unes sobrecàrregues d'ús de 200 kg per m².
15. Estar protegida de les humitats del terreny.
16. Ser estanca a les aigües pluvials.
17. Evitar la inundació de l'habitatge.
18. Estar aïllada tèrmicament i acústicament i estar protegida en cas d'incendi.
19. El sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés, ha d'estar completament pavimentat, i ser resistent al desgastament per l'ús normal.

Dimensions

20. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 20 m², i si és complet, de 32 m².
21. 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 metres. En el cas dels banys, distribuïdors i rebedors, aquesta alçada serà com a mínim de 2,10 metres.

22. El perímetre de façana (P) ha de ser en funció de la seva superfície útil (S), de manera que, mesurats respectivament en metres lineals i metres quadrats, $P > S/8$. 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 espai 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 poder 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 inscribible en planta.

Els patis que es considerin pel càlcul del perímetre de façana o als que ventilen peces principals han de: Permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre més gran o igual a una sisena part de l'altura existent entre el nivell de terra de l'habitatge i el coronament del pati.

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, tenir una presa inferior d'aire des de l'exterior.

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

No donaran serveis a aparcaments col·lectius ni industrials.

Peces

Les peces principals de l'habitatge han de complir els següents requisits:

23. Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 m en la sala i 0,70 m en la resta de peces.

24. Tot punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dintre d'un angle de 90 graus la bisectriu de la qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3 m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 metres.

25. El nombre (n) màxim de peces de 6 o més m² útils en les quals es divideix un habitatge ha de ser igual o inferior al nombre que resulti de dividir per deu la superfície útil de l'habitatge (S) mesurada en metres quadrats, és a dir, n menor que S/10.

26. 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.

27. L'amplada mínima dels espais interiors de pas serà de 0,90 metres.

Les sales

28. Han de tenir la superfície útil contínua de 12 m², que s'incrementarà en 4 m², si té la cuina incorporada, i en 2 m² per cada dormitori.

29. No tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter o una dutxa, o banyera.

Les habitacions

30. La superfície mínima del dormitori individual serà de 6,00 m².

31. En tot habitatge complet existirà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m², amb una obertura de ventilació a l'exterior d'una superfície mínima de 0,40 m².

La cuina

32. La peça que conté l'equip obligatori de cuina no ha de tenir accés directe a cap cambra higiènica que contingui un wàter o una dutxa.

Equip

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

33. Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

34. Disposi d'una clau de pas general, i d'una clau específica per cada cambra higiènica i cuina o dependència on hi hagi serveis.

35. Si el subministrament és per captació pròpia o per aforament, disposi d'un dipòsit de reserva de 150 litres per habitació.

36. El cabal dels punts de consum sigui com a mínim de 10 litres per minut.

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

37. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

38. 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.

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

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

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

41. Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions. La peça que contingui l'equip de cuina tindrà com a mínim tres endolls.

42. No impliqui un risc a les persones ni pertorbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

Disposar d'un equip higiènic de manera que:

43. Estigui format com a mínim per un rentamans, un vàter i una dutxa.

44. Estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic el vàter i la dutxa.

45. Si més no, una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

46. Tota dutxa tingui impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.

Tenir instal·lades o admetre directament la instal·lació d'un equip de cuina de manera que:

47. Estigui format per una pica, un aparell de cocció i la resta d'elements a què ens referim en aquest apartat.

48. La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m².

49. Sobre l'emplaçament de l'aparell de cocció hi haurà o s'admetrà directament la instal·lació d'una campana que evacui els fums a un espai exterior obert a través d'un conducte individual. Quan la cuina sigui interior, l'extracció serà activada mecànicament.

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

51. 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.

52. Quan existeixi la possibilitat d'estendre la roba, serà a un espai exterior protegit de vistes del carrer o espai públic.

Els habitatges hauran de disposar d'una instal·lació de telefonia, amb una presa com a mínim. Una instal·lació d'antena televisió i radio, amb una presa com a mínim.

Annex 2

Habitatges de protecció oficial

-1 Habitatges

Als habitatges de protecció oficial, s'exigiran, a més a més de les prescripcions establertes al nivell d'habitabilitat per habitatges nous, les especificacions d'aquest annex.

Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.

-2 Superfícies

2.1 La superfície útil segons el nombre de dormitoris serà:

1 habitació: 40 m² = menor que S = menor que 60 m².

2 habitacions: 50 m² = menor que S = menor que 70 m².

3 habitacions: 60 m² = menor que S = menor que 80 m².

4 habitacions: 70 m² = menor que S = menor que 90 m².

2.2 Es podrà disminuir en un dormitori la composició d'un habitatge si una altra peça habitable té una superfície superior en 6,00 m² a l'exigida i sempre que es demostrï que és possible subdividir aquesta

peça en dues d'independents que compleixin la normativa aplicable i l'habitatge continuï comptant, si més no, amb un dormitori de 10,00 m².

2.3 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar el seu nombre d'habitacions, en funció de la categoria, fins a un màxim de 110 m².

-3 Garatges

Superfície

3.1 La superfície mínima dels garatges serà de 14 m² per vehicle, inclosa la part corresponent a rampes, espais de maniobra, etc. però no la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'ascensors, etc.

3.2 La superfície útil màxima admesa serà de 30 m².

-4 Dimensions mínimes

4.1 La dimensió mínima per plaça, sense considerar accessos, serà de 2,20 x 4,50 m.

4.2 Disposarà d'un espai lliure amb una amplada mínima de 0,15 m entre els límits laterals de la plaça i les parets.

4.3 Disposarà d'un espai lliure amb una amplada mínima de 0,30 m davant del límit frontal de la plaça.

-5 Accessos

5.1 Tindran una amplada mínima de 3,00 m.

5.2 Tindran un pendent màxim del 20%.

5.3 Si l'accés serveix directament un estacionament en bateria, tindrà una amplada de 4,50 m.

5.4 Els trams en corba tindran una radi de gir, mesurat a l'eix, com a mínim de 6,00 m.

5.5 Disposarà d'un espai de connexió amb la via pública que tingui un pendent màxim del 4% i una fondària mínima de 4,50 m.

5.6 L'escala comunitària i l'ascensor de l'immoble podran estar comunicats directament amb el garatge a través d'un vestíbul d'independència amb portes estanques al fum i de tancament automàtic.

-6 Ventilació

6.1 La ventilació podrà ser natural o forçada i es dimensionarà de manera que no permeti l'acumulació de fums i gasos.

6.2 Les xemeneies de ventilació mecànica es perllongaran fins a 1,00 m per damunt de la coberta de l'edifici.

6.3 La ventilació a través de les obertures de façana garantirà la dispersió de l'aire viciat de manera que no causi molèsties als habitatges superiors.

6.4 Quan la ventilació es realitzi a través de patis, aquests es destinaran a aquest ús exclusiu.

6.5 Estarà dotat d'un desguàs connectat a la xarxa d'evacuació o pou filtrant.

-7 Trasters

7.1 Es destinaran a aquest ús exclusiu.

7.2 Tindran l'accés des de l'exterior o des d'un espai d'ús comunitari i no seran incorporables a l'habitatge.

7.3 La superfície útil no superarà el 15% de la superfície útil de l'habitatge al qual està adscrit.

7.4 La il·luminació exterior, si en té, estarà situada per damunt d'1,80 m del nivell del local.

Nivell d'habitabilitat objectiva per habitatges usats

Definicions

Als efectes del present Decret seran d'aplicació als habitatges usats les prescripcions següents:

1. Un habitatge és complet quan està compost com a mínim per una sala, una o més habitacions i una cambra higiènica.

2. Un habitatge és reduït quan està compost com a mínim per una sala i una cambra higiènica, i no conté cap habitació.

3. Peces principals són les sales i habitacions.

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

a) Tenir una superfície útil no inferior a 10 m².

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 2,40 x 2,40 metres.

c) Disposar d'una obertura a un espai exterior obert a pati d'illa, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçaria tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m².

d) No contenir cap aparell higiènic.

e) Si té una superfície inferior a 14 m². no contenir l'equip obligatori de cuina, i

f) No fer-se a través d'aquella l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

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

a) Tenir 5 o més m² de superfície útil

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 metres.

c) Disposar d'una obertura a l'espai exterior, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'altura tingui, com a mínim, una superfície de 0,20 metres quadrats.

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

e) No contenir l'equip obligatori de cuina, i f) Poder-se independitzar.

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

a) Poder-se independitzar.

b) Tenir 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 pot ser activada estàticament.

c) Que contingui wàter, dutxa o banyera.

7. Galeria és la peça que té un finestral donant directament a l'aire lliure amb una superfície en alçada no inferior a la superfície en planta de la peça.

8. Una obertura a l'exterior és una porta o una finestra practicable.

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

10. Accés de l'habitatge és tota porta que comunica l'habitatge amb el seu exterior.

11. Superfície útil d'un habitatge és la superfície dels seus espais que tenen una alçada no inferior a 1,90 metres.

La superfície útil no inclou l'ocupada pels seus tancaments interns i perimetrals, fixos o mòbils, pels elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb una secció superior a 0,010 m².

12. 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.

Tipus

1. S'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

Accés

2. Els espais d'accés de l'edifici que el conté han de tenir un sistema elèctric d'il·luminació de manera que, quan es transiti per ells quedin il·luminats.

Construcció

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

3. Ser sòlida.

4. Evitar que traspuï humitat.

5. Ser estanca a les aigües pluvials.

6. Evitar la inundació de l'habitatge.

7. 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.

Dimensions

8. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 15 m², i si és complet de 24 m².

9. L'altura lliure sobre la superfície útil ha de tenir com a mínim un valor mitjà de 2,25 metres.

Equip

Tenir una instal·lació d'aigua corrent que:

10. Estigui en bon estat.

11. Connecti amb tot l'equip que la requereixi.

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

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

13. Estigui en bon estat

14. Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

15. Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.

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

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 elèctrica interior de manera que:

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

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

19. Tingui dos endolls a la sala i un a les habitacions i a la peça que contingui l'equip de cuina.

20. Ni impliqui un risc a les persones ni perturbacions en el normal funcionament d'altres instal·lacions.

Disposar d'un equip higiènic de manera que:

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

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

23. Almenys una dutxa tingui o admeti directament una instal·lació d'aigua calenta amb la possibilitat d'un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut, i 24. La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'1,50 metres.

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

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

26. Estigui en una mateixa peça.

27. La peça on estigui inclòs no disposi de cap aparell higiènic excepte el safareig, i

28. 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.