

## Annex 1

### Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció

#### Apartat 1

##### Definicions

A l'efecte del que preveu aquest annex, s'entén com a:

**Habitatge practicable:** l'habitatge que, sense ajustar-se a tots els requeriments de l'habitatge accessible permet, a les persones amb mobilitat reduïda, l'accés i la utilització de manera autònoma dels espais d'ús comú, les habitacions, la dotació higiènica mínima i l'equip de cuina en les condicions definides a l'apartat 3.4.

**Habitatge flexible:** l'habitatge concebut de manera que faciliti la seva adaptabilitat a les necessitats canviants dels seus ocupants i que resti obert a la intervenció dels usuaris en la seva compartimentació.

**Espais intermedis amb l'exterior:** els que, situats fora de l'envolupant tèrmic de la superfície habitable interior i que no disposin de calefacció ni refrigeració, puguin oferir una resposta versàtil i eficaç davant dels condicionaments tèrmics, acústics o de millora de les possibilitats d'estalvi energètic de l'habitatge en les diferents estacions climàtiques i orientacions. Es consideren com a espais intermedis amb l'exterior les galeries, les tribunes, els porxos i les terrasses cobertes.

**Dotació higiènica obligatòria:** és el conjunt d'aparells higiènics que correspon a un habitatge, segons el seu nombre d'habitacions.

**Longitud de façana:** la que resulta de mesurar la línia recta que uneix els punts extrems de la porció de façana que limita l'habitatge.

**Perímetre de façana de l'habitatge:** el que resulta de la suma de les longituds de cada una de les façanes que donin a un espai obert, pati d'illa o de parcel·la, que definides pel planejament vigent en cada cas siguin aptes per complir les condicions exigides de ventilació i il·luminació. Per considerar porcions de façanes diferents, les longituds d'aquestes façanes han de formar entre si un angle amb un valor situat entre 60 i 120 graus, sense tenir en compte els cossos sortints, i en cas d'una façana a pati de parcel·la, la longitud de façana és el màxim polígon còncav que es pot inscriure en planta.

**Superfície útil interior:** és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable. Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 0,01 m<sup>2</sup>, així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45°. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, encara que existeixin mitjans de circulació mecànica, aquests hauran de comunicar-se sempre per una escala interior i la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

**Llums directes:** en els espais d'ús comú (excepte cuines) i les habitacions, qualsevol punt de la seva obertura obligatòria a l'exterior ha de tenir la visió, dins 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. S'exclou d'aquesta exigència els edificis que s'implanten en cascs urbans antics amb carrers d'amplada menor als 3 m. En aquest casos s'ha de justificar la llum directa resultant.

#### Apartat 2

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

###### 2.1 Accessibilitat.

Tots els edificis plurifamiliars d'obra nova i els que resultin de la reconversió d'un edifici existent i d'obres de gran rehabilitació que afectin el conjunt de l'edifici han de disposar d'un itinerari accessible per accedir a

cadascun dels habitatges. Excepcionalment, en els casos d'impossibilitat tècnica i que l'entorn existent no ho permeti, s'haurà de garantir l'itinerari practicable o preveure espais suficients per poder instal·lar en el futur els productes de suport necessaris per disposar d'aquests itineraris.

## 2.2 Accés i espais comuns de circulació

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

2.2.2 Els espais comuns situats davant de la porta de l'ascensor han de permetre la inscripció d'un cercle d'1,50 m de diàmetre. Excepcionalment, i tan sols en el cas que no hi hagi cap habitatge accessible, en edificis fins PB+2 s'admetrà que aquest espai permeti la inscripció d'un cercle de 1,20 m.

## 2.3 Escales

El nombre, les dimensions, la ventilació i les característiques de les escales han de respectar les exigències bàsiques de la regulació específica de seguretat en cas d'incendis i de seguretat d'utilització i accessibilitat dels edificis d'habitatges que determina la normativa vigent.

### 2.4.1 Ascensor

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

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

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

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

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

### 2.4.2 Segon ascensor

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

Fins a PB+3 amb més de 32 habitatges per sobre PB.

PB+4 amb més de 28 habitatges per sobre PB.

PB+5 amb més de 26 habitatges per sobre PB

PB+6 amb més de 24 habitatges per sobre PB

PB+7 amb més de 21 habitatges per sobre PB

PB+8 amb més de 16 habitatges per sobre PB

PB+9 o superior amb independència nombre habitatges

### 2.5.1 Patís ventilació

Els patís en planta permetran la inscripció d'un cercle de 3 m diàmetre quan ventilin habitacions, i de 2,5 m diàmetre quan ventilin cuines, banys o escales, i les superfícies mínimes seran, respectivament, de 9 m<sup>2</sup> i 6 m<sup>2</sup>, les quals hauran d'augmentar-se, respectivament, en 1,80 m<sup>2</sup> i 0,90 m<sup>2</sup> per cada planta que s'afegeixi a les 3 plantes d'altura de pati. S'admetrà la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre per ventilar i il·luminar

caixes d'escaleres i cambra higièniques fins un màxim de 3 plantes d'altura, diàmetre que s'augmentarà en 0,10m per cada planta que s'afegeixi.

Els patis superiors a dues plantes d'altura hauran de disposar una presa d'aire des de l'exterior, situada entre la seva part inferior i el primer forjat immediatament superior, d'una superfície mínima de 1/100 part de la superfície del pati.

Les condicions anteriors tindran el caràcter de mínims, sens perjudici que ordenances, normes urbanístiques o normes de seguretat en cas d'incendi n'estableixin de mes exigents amb caràcter obligatori.

Els patis, si són coberts per una claraboia, han de tenir una sortida d'aire en el seu coronament amb una superfície no inferior a 2/3 de la seva superfície en planta.

2.5.2 Els patis de ventilació o relacionats amb l'ús de l'habitatge no podran utilitzar-se per a la ventilació directa d'aparcaments col·lectius ni de locals amb activitats industrials o sorolloses, llevat que aquestes es facin a través de conductes fins a la coberta o el final de la mateixa estigui pel damunt de la part més alta de l'edifici, les superfícies dels quals no computaran a efectes de superfície mínima de pati encara que no s'instal·lin els conductes. Els conductes hauran de protegir-se per evitar que es produeixi cap mena de fuga o de mala olor que pugui afectar el pati de ventilació.

## 2.6 Dotacions comunitàries

Els edificis plurifamiliars, a partir de 8 habitatges, han de comptar amb un espai, per edifici o escala, per a ús de la comunitat, accessible des de l'exterior o zones comunes, de 1.20 m x 0,80 m com a mínim i una alçada no inferior a 2,20 m. A partir de 12 habitatges per edifici o escala s'incrementarà a raó de 0,05 m<sup>2</sup> per cada nou habitatge, podent-se disposar també de l'espai com a cambra si té una amplada superior a 1,20 m. Aquests espais han de disposar de desguàs, punt de llum i presa d'aigua.

Aquest espai de dotació comunitària mínima podrà augmentar-se d'acord amb allò que estableixen les ordenances Municipals per donar servei a altres usos.

En defecte de regulació municipal específica, l'espai previst per altres normatives d'aplicació per a magatzem de contenidors s'entendrà substituït per les superfícies previstes en aquest apartat per a usos comunitaris.

## 2.7 Infraestructura comuna de telecomunicacions

Els edificis d'habitatges han de disposar d'una infraestructura comuna de telecomunicacions, de conformitat amb la normativa vigent en aquesta matèria.

## Apartat 3

Requisits d'habitabilitat exigibles als habitatges

### 3.1 Habitabilitat i ocupació

Tots els habitatges han de constar, com a mínim, d'una estança o sala d'estar-menjador, una cambra higiènica i un equip de cuina; i tenir una superfície útil interior no inferior a 36 m<sup>2</sup>. Quan l'estança sigui un únic espai haurà de permetre la compartimentació d'una habitació de 8 m<sup>2</sup>, sense que la sala d'estar ni l'habitació perdin els seus requisits obligatoris.

### 3.2 Sostenibilitat i estalvi energètic

Els habitatges han de ser concebuts atenent l'aprofitament de les condicions naturals del clima. En particular, disposaran d'elements arquitectònics que, tenint en compte la relació interior-exterior, proporcionin una resposta sostenible als requeriments climàtics, en aquest sentit hauran de complir la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica.

### 3.3 Compartimentació

3.3.1 La compartimentació de l'habitatge serà lliure, amb l'única limitació que els espais destinats a les habitacions puguin independitzar-se i que els destinats a cambres higièniques siguin recintes independents.

3.3.2 La compartimentació de l'habitatge podrà ser concebuda amb criteris de flexibilitat, sempre que es mantinguin inalterables, de conformitat amb el projecte tècnic original: la dotació obligatòria de caràcter fix consistent en l'equip de cuina i les cambres higièniques, els elements que tinguin una funció estructural o siguin elements comuns a l'edifici i els que conformin el tancament amb l'exterior.

3.3.3 Cap espai de l'habitatge no pot servir d'accés obligat a qualsevol local que no sigui d'ús exclusiu del mateix habitatge.

3.3.4 Les cambres higièniques no poden servir de pas obligat a la resta de peces que integrin l'habitatge. S'admet que el rentamans estigui instal·lat en un espai de circulació sense considerar aquest com a cambra higiènica

### 3.4 Accessibilitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5 Alçada mínima habitable

L'alçada lliure entre el paviment acabat i el sostre ha de ser com a mínim de 2,50 m.

En el cas de cambres higièniques, cuines i espais de circulació, aquesta alçada no serà inferior a 2,20 m.

En el menjador, sala d'estar i habitacions s'admetrà, excepcionalment, 2,30 m alçada per al pas tècnic d'instal·lacions i per elements estructurals que no afectin a més del 20% de la superfície de la peça. En el cas de cobertes inclinades, el valor mitjà de l'alçada mínima no ha de ser inferior a 2,50 m, calculat sobre la seva superfície habitable

### 3.6 Façana mínima

3.6.1 Tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior a l'edifici, definit així en el planejament corresponent, sigui aquest públic o privat. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i il·luminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge (EM), que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

3.6.2 El perímetre mínim de façana exigible als habitatges (L) es determina en funció de la seva superfície útil (S), i no podrà ser inferior a la relació  $S/9$  mesurada en metres lineals.

3.6.3 En l'habitatge desenvolupat en diferents plantes es comptabilitzaran les longituds de façana de cada nivell en què el forjat limiti amb la façana.

En el supòsit d'una planta amb altell sense obertures directes a l'exterior i separat de la façana a través d'un doble espai, per al còmput del perímetre de façana de l'habitatge no es comptabilitzarà la superfície útil de la planta altell si el requisit de disposar de les peces obligatòries es compleix en la planta inferior.

### 3.7.1 Espais d'ús comú (EMC) estar + menjador + cuina

La superfície mínima del conjunt d'espais que integren la zona d'ús comú, sala d'estar (E), menjador (M), cuina (C), han de ser suficientment àmplies, com espai únic o compartimentat, per donar servei al llinar màxim de persones que poden residir en l'habitatge i permetre la mobilitat adient d'acord amb els criteris d'accessibilitat exposat en aquest decret. La seva superfície mínima, en el cas que no vingui regulada per la normativa municipal, en cap cas serà inferior a 20m<sup>2</sup>.

### 3.7.2 Dimensions dels espais d'ús comú

L'espai que contingui la sala d'estar (E) i/o el menjador (M) ha de permetre la inscripció entre paraments d'un cercle de diàmetre de dos metres i vuitanta centímetres (2,80 m). En aquest espai, el contacte amb la façana serà d'una amplada mínima de dos metres i vint centímetres (2,20 m), sense que s'admetin estrangulacions en planta inferiors a un metre i seixanta centímetres (1,60 m), llevat pilars, no comptabilitzant com a superfície útil d'espais d'ús comú aquelles zones d'amplada inferior com serien rebedors, passadissos o similars que es trobin annexes malgrat no tinguin porta.

### 3.7.3 Dimensions de la cuina

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

En el cas que l'espai de la cuina s'integri a la zona del menjador (M) o de la sala d'estar-menjador (EM), la superfície vertical oberta que relacioni aquests espais no ha de ser inferior a tres metres i mig quadrats (3,50 m<sup>2</sup>).

### 3.8 Habitacions

L'habitació mínima serà de 6 m<sup>2</sup>, no admetent-se superfícies inferiors.

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

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

### 3.9 Ventilació i il·luminació natural

3.9.1 Els espais d'ús comú i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície útil comptabilitzada entre 0 i 2,5 m d'alçada respecte del paviment.

3.9.2 A l'efecte del càlcul de la superfície de ventilació i il·luminació, els espais intermedis tenen la consideració d'espais exteriors.

### 3.10 Espais per a l'emmagatzematge

3.10.1 Cada habitació ha de preveure un espai individual d'emmagatzematge que estarà dibuixat en el plànol per a la seva comprovació. L'espai que ocupi computarà a efectes de superfície mínima en el cas de situar-se a l'interior de l'habitació. L'espai tindrà una fondària mínima de 0,60 m i 2,20 m alçada i una llargària d'1 m en el cas d'habitació de mes de 6 m<sup>2</sup> i 1,5 m si l'habitació és de més de 8 m<sup>2</sup>.

3.10.2 En cas d'armaris encastats computarà com a superfície útil l'espai de portes i marcs dins dels 0,6 m de fons. S'admetran els espais fraccionats sempre que tinguin una amplada mínima de 0,30 m. S'admetran alçades inferiors a les establertes, amb un mínim de 1,50 m, sempre que s'augmenti l'amplada fins obtenir el volum equivalent establert.

### 3.11 Cambres higièniques.

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

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

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

### 3.12 Espai per rentar la roba

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

### 3.13 Estenedor

3.13.1 A tots els habitatges s'ha de preveure una solució per a l'assecat natural de la roba, llevat d'impossibilitat derivada de normativa o d'ordenances municipals que caldrà acreditar. En aquests casos caldrà preveure l'assecatge mecànic.

3.13.2 Aquest espai destinat a l'assecat natural de la roba, comptarà amb un sistema permanent de ventilació, estarà protegit de vistes des de l'espai públic i no haurà d'interferir en les llums directes de cap apertura necessària per a la il·luminació o ventilació exigides als espais d'ús comú o habitacions.

3.13.3 A més dels patis de ventilació regulats a l'apartat 2.5.1, es pot disposar de patis destinats a estendre la roba sempre que les seves dimensions permetin inscriure un cercle d'1,80 m de diàmetre. Podran ventilar i il·luminar caixes d'escaleres i cambres higièniques.

3.13.4 Els estenedors podran ser també col·lectius, coberts o descoberts, protegits en tot cas de vistes des de l'espai públic.

3.13.5 Quan l'espai comú d'assecat de la roba doni servei a algun habitatge accessible caldrà garantir-li l'accessibilitat al mateix. Si l'espai comú d'assecat està a la coberta de l'edifici, no serà necessari fer pujar l'ascensor o plataforma elevadora fins a aquesta, si es preveu un altre sistema a l'interior del habitatge o en les zones comunes de l'edifici (assecatge mecànic, sala d'assecat, etc.).

### 3.14 Espais intermedis amb l'exterior

Si els espais intermedis amb l'exterior són tancats, han de disposar d'una superfície vidrada no inferior al 60% de la seva superfície de façana. La superfície d'il·luminació i ventilació no ha de ser inferior a la suma de les superfícies d'il·luminació i ventilació de les estances que s'obren a l'exterior.

### 3.15 Dotació/equip

Tots els habitatges han de disposar de:

- a) Serveis d'aigua freda i calenta, evacuació d'aigües i electricitat, d'acord amb la normativa vigent, i que l'edifici tingui connectades les mateixes a les xarxes de servei públiques, llevat dels comptadors individuals necessaris per a l'usuari final.
- b) Un equip higiènic que estigui format, com a mínim, per un rentamans, un vàter i una dutxa.
- c) Un equip de cuina que estigui format, com a mínim, per una aigüera i un aparell de cocció, i que disposi d'un sistema específic d'extracció mecànica sobre l'aparell de cocció connectat que permeti l'extracció de bafos i fums fins a la coberta.
- d) La instal·lació completa per a un equip de rentat de roba.
- e) Un porter electrònic o sistema similar que faciliti l'entrada i permeti la comunicació interactiva des de l'accés a l'edifici amb qualsevol habitatge.
- f) Un sistema d'accés als serveis de telecomunicacions de manera que l'habitatge pugui disposar, com a mínim, dels serveis especificats a la normativa que regula les infraestructures comunes de telecomunicacions.

### 3.16 Elements de protecció de l'habitatge

Els desnivells superiors a 0,55 m han d'estar protegits per elements protectors o baranes resistents als cops.

### Apartat 4

Tots els habitatges de nova construcció també han de complir els requisits que es determinen a l'Annex 2 i que no estan regulats específicament en aquest Annex 1.