

Annex 2

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

Apartat 1

Composició

Tots els habitatges usats o preexistents han d'estar compostos, com a mínim, per una sala, una cambra higiènica i un equip de cuina.

Apartat 2

Accés

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

2.3 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 puguin quedar il·luminats.

Apartat 3

Construcció

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

- Ser sòlida.
- Evitar que traspuï humitat.
- Ser estanca a les aigües pluvials.
- Evitar la inundació de l'habitatge.
- Tenir el sòl trepitjable, tant de l'habitatge com del seu accés. El sòl ha d'estar completament pavimentat, no ser polsegós i no implicar perill per a les persones. On hi hagi un desnivell superior a 0,60 m s'haurà de disposar d'elements protectors o baranes resistents als cops.

Apartat 4

Superfície útil interior

4.1 La superfície útil mínima dels habitatges usats o preexistents a l'entrada en vigor d'aquest Decret és de 20 m².

La superfície útil interior és la 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 m², així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m i les superfícies de terrasses i altres elements exteriors.

4.2 Excepcionalment, s'admeten habitatges amb una superfície útil mínima d'entre 15 m² i 20 m² que hagin estat construïts amb llicència d'obres sol·licitada abans de l'1 de febrer de 1984 i que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent obtinguda abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

Apartat 5

Peces

5.1 La sala és un espai d'ús comú que haurà de disposar d'una superfície útil no inferior a 10 m², sense cap estrangulament en planta inferior a 1,40 m, excepte en el pas entre sala d'estar-cuina, admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri 2,40 x 2,40 m i no contenir cap aparell higiènic.

La sala haurà de disposar d'una obertura en façana a l'espai públic, pati d'illa o pati de parcel·la, directe 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 0,80 m², i no podrà fer-se, en cap cas, a través de la sala, la ventilació obligatòria de cap altra peça. Si l'obertura és al pati de parcel·la, aquest no tindrà una superfície en planta inferior a 4 m² i permetre la inscripció d'un cercle d'1,80 m de diàmetre.

Si la sala d'estar, menjador integra l'espai de l'equip de cuina (EMC), la superfície útil mínima serà de 14 m². La superfície vertical oberta que relacioni aquests dos espais no serà inferior a 1,40 m².

5.2 Les habitacions hauran de tenir una superfície útil no inferior a 5 m² i admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 m. S'hauran de poder independitzar i no podran contenir cap vàter, safareig o abocador, ni l'equip obligatori de cuina o de rentat de roba.

Les habitacions hauran de disposar d'una apertura en façana a l'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 tinguin, com a mínim, una superfície de 0,40 m².

5.3 La galeria és la peça que té un finestral que dona directament a l'aire lliure amb una superfície vidriada 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'obrin a l'exterior.

5.4 Una apertura és una porta o finestra practicable. La superfície d'una apertura és la del seu pas obert o de la seva superfície translúcida.

Apartat 6

Equip

L'equip mínim del qual ha d'estar dotat un habitatge perquè sigui habitable ha de complir els requisits següents:

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

- Estigui en bon estat.
- Com a mínim, serveixi a la pica de la cuina, a un lavabo i a una dutxa o banyera.
- Si el subministrament és per captació pròpia, que disposi d'un dipòsit de reserva de 200 litres.
- Permeti un consum seguit de 50 litres d'aigua a una temperatura de 40 graus i amb un cabal de 10 litres per minut.

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

- Estigui en bon estat.
- Connecti amb tot l'equip que el requereixi.
- Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.
- Si en el seu entorn hi ha una xarxa pública de clavegueres, que connecti amb aquesta, i si no n'hi ha, que les aigües brutes no s'aboquin a l'exterior si no es depuren prèviament.

6.3 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:

- Tingui un punt de llum amb interruptor independent a cada peça.
- Tingui un endoll per a cada aparell d'equip obligatori.
- Tingui dos endolls a la sala i a la cuina, i un a les habitacions. En cas que la sala contingui l'equip de cuina, ha de disposar com a mínim de quatre endolls.
- No impliqui un risc per a les persones ni perturbacions en el funcionament normal d'altres instal·lacions.
- Disposi, com a mínim, d'un interruptor de control de potencia (ICP).

6.4 Disposar d'un equip higiènic, entès com els aparells higiènics que, amb la dotació d'aigua corrent corresponent i el desguàs, estan destinats a la higiene i l'evacuació del cos humà, de manera que:

- Estigui format com a mínim per un lavabo, un vàter i una dutxa o banyera en bon estat.
- El vàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica independitzable.
- La dutxa o banyera ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada de 2,10 m.
- La cambra higiènica 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.

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

- Estigui format com a mínim per una pica i un aparell de cocció elèctric o de gas.
- Estigui en una mateixa peça.
- La peça on estigui inclòs no contingui cap aparell de l'equip higiènic.
- 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.

6.6 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.