# DECRET 145/1997, DE 21 DE NOVEMBRE, PEL QUAL ES REGULEN LES CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT D'HABITATGES AIXÍ COM L'EXPEDICIÓ DE CÈDULES D'HABITABILITAT[1]

*(BOCAIB núm. 151, de 6 de desembre de 1997)*

**I**

Per Decret 111/1986, de 18 de desembre, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va regular les condicions higièniques i normes d'habitabilitat en edificis, habitatges o locals (BOCAIB n. 12, de 27/01/1987), en exercici de les competències establertes a l'Article 10.3 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears.

Aquesta normativa va suposar una notable millora en les condicions higièniques mínimes i normes d'habitabilitat que s'exigien fins aquest moment, a nivell de tot l'estat, i que tenen el seu origen a l'Ordre de 29 de febrer de 1994, a la que s'addicionen nombroses disposicions complementàries o modificadores, donant lloc a una dispersa normativa de difícil interpretació.

**II**

Per Decret 112/1986, de 18 de desembre, la Comunitat Autònoma ha regulat l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 8, 17/01/87), que posteriorment ha estat modificat pel Decret 3/1988, de 28 de gener (BOCAIB n.17, 09/02/88).

Aquest Decret va suposar, també, una notable millora en l'estat de la nostra legislació sobre la matèria, al simplificar la tramitació i unificar la dispersa normativa vigent, que arranca amb l'Ordre Ministerial de 16 de març de 1937, que crea la cèdula d'habitabilitat, fins arribar a la promulgació dels Decrets abans esmentats.

La data d'entrada en vigor de l'esmentada normativa, l'1 de març de 1987, suposa una important referència que s'adopta en el present Decret per a la regulació de l'atorgament de cèdules d'habitabilitat en els casos que es defineixen, en el mateix, de carència.

**III**

Per Llei 9/1990, de 27 de juny, s'atribuïren competències als Consells Insulars en matèria d'Urbanisme i Habitabilitat dels edificis, habitatges, allotjaments turístics i locals, radicats en el seu propi àmbit territorial, pel que és necessari l'adaptació de les previsions contingudes en el Decret 112/1986, relatives als òrgans competents en matèria de cèdules d'habitabilitat, al procés de transferències realitzat a favor dels Consells Insulars.

**IV**

L'entrada en vigor de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, ha suposat una profunda reforma a l'àmbit del procediment administratiu, introduint un nou concepte

[1] Aquest Decret s'ha vist afectat pel Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB núm. 48, de 31 de març de 2007; correcció d'errades BOIB núm. 55, de 12 d'abril de 2007); pel Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 135, de 3 d'octubre de 2023), i per la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB núm. 61, de 9 de maig de 2024).

sobre la relació de l'Administració amb el ciutadà i superant la doctrina de l'anomenat silenci administratiu negatiu, amb una regulació que estableix l'obligació de l'Administració de resoldre en un determinat termini, quan la norma del procediment no fixi un termini especial, així com els efectes positius de la falta de resolució, a través de la doctrina dels actes presumptes (Art. 43) i la seva certificació (Art. 44).

**V**

L'experiència acumulada des de l'entrada en vigor dels Decrets 111/ 1986, i 112/1986, així com la promulgació, per un costat, de la Llei autonòmica 9/1990 i, per altre, de la Llei estatal 30/1992, fan necessària la modificació de les disposicions abans esmentades per a la seva adaptació al procés de transferències als Consells Insulars, al procediment administratiu previst en la Llei 30/1992 i a la pràctica diària, estimant oportuna la unificació dels Decrets, per la seva íntima relació, en una sola norma reglamentària que deroga ambdues disposicions, tenint en compte la profunditat de les modificacions i els preceptes acceptats.

Altres modificacions introduïdes pel present Decret tenen per objecte la simplificació de les condicions d'amidament, higiene i instal·lacions dels habitatges.

La Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística obliga a l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat per a habitatges, locals de treball i altres edificacions que siguin susceptibles d'albergar persones. Amb això es pretén aconseguir els objectius de protecció de la legalitat urbanística vigent i l'establiment d'una eficaç disciplina. No obstant, és freqüent que els locals que formin part d'un edifici de recent construcció no tenguin un ús encara definit, per això esconsidera que només s'han de regular els mínims imprescindibles. El seu ús posterior haurà de ser regulat per les disposicions específiques que els organismes competents verificaran per a les oportunes llicències d'obertura. Igualment, qualsevol edifici residencial no inclòs en el concepte d'edifici d'habitatges es regularà segons el que disposa pels corresponents organismes competents, sense prejudici de l'exigència del compliment de les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions establertes en aquest Decret, quan no existeixi aquesta reglamentació específica.

**VI**

El present Decret consta d'una exposició de motius i catorze articles, dividits en un títol preliminar i dos títols, així com dues disposicions addicionals, una transitòria, una derogatòria i dues finals.

En matèria de cèdules d'habitabilitat, la novetat a destacar és l'adaptació del procediment d'atorgament de les cèdules a la Llei 30/1992, amb aplicació a la doctrina dels actes administratius presumptes i la possibilitat de sol·licitar la seva certificació.

En virtut de tot això, a proposta del conseller de Foment, amb l'informe de la Secretaria General Tècnica, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 21 de novembre de 1997,

# DECRET

## TÍTOL PRELIMINAR
## DISPOSICIONS GENERALS

### Article 1. Objecte i àmbit

És objecte del present Decret establir, en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, les condicions mínimes d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat dels habitatges, les quals es defineixen en els annexes I i II d'aquest Decret, així com regular el procediment per a l'obtenció de les cèdules d'habitabilitat dels habitatges, dels locals i d'altres edificis distints als abans destinats a albergar persones.

### Article 2. Normativa específica[2]

Sense perjudici de l'establert en l'article anterior, s'haurà de complir el Codi tècnic de l'edificació per a totes les exigències que aquesta norma regula i que no s'especifiquen en aquest Decret.

Així mateix, haurà de complir-se la normativa específica que aprovi la Comunitat Autònoma, o l'ajuntament respectiu per via de planejament i/o ordenances així com els consells insulars en l'àmbit de les seves competències.

## TÍTOL PRIMER
## DE LES CONDICIONS QUE HAN DE COMPLIR ELS HABITATGES, LOCALS I ALTRES EDIFICIS DESTINATS A ALBERGAR PERSONES

### Article 3. Definicions

1. S'entén per habitatge tot espai tancat, continu o discontinu, destinat a morada humana.

2. Són locals aquells espais no destinats a morada humana que poden albergar persones i en els que es realitzin, entre altres, funcions de negoci, de treball o indústria en general així com recreatives, esportives i de reunió.

3. Seran edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatge els allotjaments turístics en els seus distints tipus i categories així com tot conjunt d'habitacions o allotjaments amb serveis comuns que l'explotació es realitzi en conjunt, sota un mateix control jurídic i administratiu, generalment regulats per disposicions específiques dels corresponents organismes competents.

### Article 4. Condicions a complir

1. Els habitatges que siguin resultants d'obres de nova planta, d'ampliació o d'un canvi d'ús, hauran de complir les condicions de l'annex I.

Quan, en un habitatge existent, es realitzin obres que afectin a la seva distribució en un 60% de la seva superfície útil, sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, s'hauran de complir les condicions del quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex I, podent

[2] Article modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

acceptar-se les altures lliures existents sempre que no siguin inferiors a les establertes com a mínimes en el quadre del punt a) de l'apartat III de l'annex II.

2. Els habitatges existents, siguin o no objecte d'obres que no estiguin incloses en l'apartat anterior, s'hauran d'adaptar a les condicions contingudes en l'annex II.

3. Els locals definits a l'apartat 3.2 de l'article anterior hauran de tenir una altura lliure mínima de 2'50 m quan siguin de nova planta i de 2'40 quan siguin locals existents, s'admetran en tots dos casos entresolats amb una altura lliure no inferior a 2'20 m. Hauran de disposar com a mínim de les instal·lacions per a la connexió dels aparells d'un lavabo que haurà de complir, en tot cas, les condicions mínimes exigides per aquesta dependència en els annexes I o II d'aquest Decret -segons les actuacions siguin similars a les descrites per als habitatges en els apartats 4.1 o 4.2, respectivament- en quant a equip sanitari, superfícies i amidaments. Altres condicions distintes als mínims establerts en aquest apartat seran objecte de regulació pels organismes competents en funció de l'ús propi del local.

4. Els edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges definits a l'apartat 3.3 de l'article anterior hauran de complir les exigències establertes en les disposicions específiques que les regulen. En el cas d'edificis residencials per als que no existeixi aquesta reglamentació específica, seran d'aplicació les condicions definides en els annexes I i II d'aquest Decret.

**Article 5. Ocupants**

1. El nombre d'ocupants d'un habitatge es determinarà d'acord amb els següents criteris:

a) El nombre d'ocupants serà igual a la totalitat de les places ubicades en els dormitoris que compleixin les condicions establertes a l'annex corresponent.
b) Es computaran dues places per a un dormitori de superfície útil igual o major a 10 $m^2$ i una plaça per a un dormitori de superfície útil igual o major de 6 $m^2$ i menor de 10 $m^2$, en el cas d'habitatges per a les que presenten alguna de les circumstàncies descrites a l'apartat 4.1 de l'article anterior. En el cas d'habitatges en les que es compleixen les condicions de l'apartat 4.2 de l'esmentat article, es comptabilitzaran dues places per a un dormitori de superfície útil igual o major a 8 $m^2$ i una plaça per a un dormitori de superfície útil igual o major de 6 m2 i menor de 8 $m^2$.

2. En el cas de locals i edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges, definits respectivament en els apartats 3.2 i 3.3 de l'article 3 d'aquest Decret es computaran les places ocupades d'acord amb les disposicions específiques que les regulin.

**Article 6. Requisits dels projectes**

1. En la memòria dels projectes hi haurà de constar el següent:

a) L'expressió de les dependències, segons la classificació i els paràmetres establerts en els annexes, en el cas d'habitatges. En altres casos es descriuran segons la reglamentació específica.
b) El nombre de places d'ocupants segons el que estableix l'article 5.

2. En els plànols del projecte es detallaran les superfícies útils de cada dependència, així com de les respectives superfícies previstes per a la seva il·luminació i ventilació, segons, en el cas dels habitatges, amb el que disposen els annexos d'aquest Decret i en altres casos d'acord amb la seva reglamentació específica.

## TÍTOL SEGON
## DE LES CÈDULES D'HABITABILITAT

**Article 7. Conceptes**[3]

1. La cèdula d'habitabilitat és el document que expedeix el Consell Insular que reconeix l'aptitud d'un habitatge, d'un local o d'un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatges, definits en els respectius apartats de l'article 3 d'aquest Decret, per ser habitat i el qual serà obligatori per a la seva utilització.

2. En el cas d'habitatges així com en el cas de locals, es concedirà la cèdula d'habitabilitat per cada unitat d'habitatge o de local. En el cas dels edificis definits a l'apartat 3.3. de l'article 3, s'expedirà una única cèdula per edifici o establiment.

3. En el cas d'edificis d'habitatges protegits, la cèdula d'habitabilitat és substituïda, en primera ocupació, pel document de qualificació definitiva que és expedit per la Comunitat Autònoma. En segona i successives ocupacions dels habitatges i dels locals, s'exigeix la cèdula d'habitabilitat.

4. No podran ser contractats els serveis de subministrament d'aigua, clavegueram, electricitat, gas i telèfon, si l'edifici, habitatge o local no disposa de cèdula d'habitabilitat en vigor o document equivalent, sense prejudici del que estableix l'article 9 de la Llei 10/1990 de disciplina urbanística.

**Article 8. Classificació de les cèdules**

Es consideraran tres tipus de cèdules d'habitabilitat, que són els següents:

a) Cèdula de primera ocupació. És la que s'expedeix quan s'han efectuat obres de nova planta o d'ampliació així com altres que afecten a la distribució en un 60% de la superfície útil, sigui modificant-la o sigui reconstruint-la, així com quan es produeix un canvi d'ús, d'acord amb les condicions que en cada cas s'estableix a l'article 4.
b) Cèdula de renovació. S'expedeix quan es disposa de cèdula caducada i de la que es sol·licita la seva renovació, no donant-se cap de les circumstàncies assenyalades en el punt anterior.
c) Cèdula de carència. És la que s'expedeix en el cas d'obres finalitzades amb anterioritat a l'1 de març de 1987 i que no disposen de qualsevol de les anteriors cèdules.

**Article 9. Sol·licitud**

La cèdula d'habitabilitat o el seu duplicat se sol·licitarà mitjançant l'imprès normalitzat que, a aquests efectes, determini el respectiu Consell Insular, que haurà de contenir en tot cas:

a) Nom i llinatges de l'interessat i, en tot cas, de la persona que ho representi, així com la identificació del medi preferent o del lloc que s'assenyala a efectes de notificacions
b) L'emplaçament de l'habitatge, del local o edifici segons el cas
c) El nombre d'ocupants comptabilitzat d'acord amb l'article 5
d) Classe de cèdula que es sol·licita, d'acord amb l'article 8. Quan el que es sol·licita és el duplicat, així s'ha d'indicar
e) Lloc i data

[3] Article modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

f) Signatura del sol·licitant o acreditació de l'autenticitat de la seva voluntat expressada per qualsevol mitjà
g) Òrgan, centre o unitat administrativa a la que es dirigeix

**Article 10. Documentació a acompanyar amb la sol·licitud**

1. Per a obtenir la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, una vegada acabades les obres, els següents documents:

a) Documentació acreditativa de la propietat o del seu representant
b) Llicència municipal d'obres o document acreditatiu de la seva disposició
c) Certificat final d'obra i habitabilitat expedit per la Direcció Facultativa de l'obra, visat pels Col·legis competents, acreditatiu de què aquestes obres s'han executat segons el projecte aprovat i de què compleixen les condicions exigides en els apartats 4.1, 4.3 i 4.4 de l'article 4 del present Decret segons sigui respectivament el cas d'habitatges, de locals o d'altres edificis residencials no inclosos en el concepte d'habitatges
d) Certificat municipal final d'obra o document equivalent, en el que s'acrediti que les obres s'han executat d'acord amb les condicions exigides en la llicència d'obres
e) Fotografia actualitzada i expressiva de l'objecte de la sol·licitud, datada i signada pel o pels tècnics certificants del punt c) d'aquest apartat, en la que quedi degudament descrita la seva situació o emplaçament
f) Plànol d'emplaçament de l'edifici, amb indicació de les dades cadastrals precises per a la seva localització quan aquest es trobi en sòl no urbanitzat, signat pel o pels tècnics certificants del punt c) d'aquest apartat

2. Per obtenir la cèdula de renovació, s'haurà de presentar, juntament amb la sol·licitud, una vegada acabades les obres, els següents documents:

a) Documentació acreditativa de la propietat o el seu representant
b) L'última cèdula concedida o documentació que acrediti haver-ne disposat
c) Certificat de compliment de les condicions establertes per a cada cas en l'article 4 del present Decret, subscrit per arquitecte, aparellador o arquitecte tècnic o, en el seu cas, per altres tècnics competents, visat pel respectiu col·legi professional. Sempre que la cèdula de primera ocupació s'hagi concedit a l'empara del present Decret, les condicions exigides en les successives renovacions seran les contingudes en l'annex I per a cada cas contemplat en l'article 4. Si la cèdula de primera ocupació fou concedida anteriorment a l'entrada en vigor del present Decret, aquestes condicions seran les contingudes, per a cada cas detallat en l'article 4, en l'annex II
d) Fotografia actualitzada i expressiva de l'objecte de la sol·licitud, datada i signada pel tècnic certificant en el punt c) d'aquest apartat, en la que quedi degudament descrita la seva situació o emplaçament
e) Plànol d'emplaçament de l'edifici, amb indicació de les dades cadastrals precisos per a la seva localització quan aquest es trobi en sòl no urbanitzat, signat pel tècnic certificant en el punt c) d'aquest apartat.

2 bis. [4]Per obtenir la cèdula de renovació en el cas que s'hagi d'atorgar a l'empara de la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de novembre,

[4] Apartat afegit per la Llei 3/2024, de 3 de maig, esmentada en la nota 1.

d'urbanisme de les Illes Balears, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en l'apartat 2, la documentació següent:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud que acrediti que l'habitatge fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de renovació.

3. Per obtenir la cèdula de carència, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en els punts a), d) i e) de l'apartat 10.2:

a) Certificat de compliment de les condicions establertes a l'article 4 del present Decret, d'acord amb l'annex II del mateix en els casos de l'esmentat article que el contemplen, subscrit per arquitecte, aparellador o arquitecte tècnic o, en tot cas, per altres tècnics competents, visat pel respectiu col·legi professional
b) Certificació expedida pel secretari de l'Ajuntament, amb el vistiplau del batlle en el termini d'un mes comptat a partir de la presentació de la seva sol·licitud, acreditativa que l'esmentada edificació fou acabada amb anterioritat a l'1 de març de 1987, previ informe emès pel tècnic municipal en base a la constància de l'esmentada edificació en el cadastre o qualsevol altre registre o document públic o, en tot cas, en plànols topogràfics o fotografies aèries. Aquesta certificació haurà de ser, també, acreditativa de l'absència d'expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, així com que aquesta edificació no ha estat, des de l'esmentada data, objecte de cap de les obres assenyalades en el punt a) de l'article 8 d'aquest Decret subjectes a llicència municipal, així com qualsevol altres circumstàncies que l'Ajuntament consideri oportunes.

3 bis. [5]Per obtenir la cèdula de mancança en el cas que s'hagi d'atorgar a l'empara de la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de novembre, d'urbanisme de les Illes Balears, s'haurà de presentar juntament amb la sol·licitud, a més dels documents especificats en els punts a), d) i e) de l'apartat 2 i en el punt a) de l'apartat 3, la documentació següent:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud, que acrediti que l'habitatge fou acabat amb anterioritat a l'1 de març de 1987, que fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria

[5] Apartat afegit per la Llei 3/2024, de 3 de maig, esmentada en la nota 1.

d'habitatge, ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de mancança.

4. En cas de què la propietat o el seu representant sol·liciti duplicat de cèdula ja concedida, haurà de presentar, juntament amb la sol·licitud, fotografia actualitzada de l'edifici, signada i datada pel sol·licitant i declaració escrita del mateix de no haver-se realitzat cap actuació que suposi la sol·licitud de l'esmentada cèdula de primera ocupació, des de la data de concessió de la cèdula.

**Article 11. Esmena de deficiències**

1. Si la sol·licitud de cèdula d'habitabilitat no reuneix els requisits a què es refereix l'article 9, o no va acompanyada dels documents exigits, segons els casos, a l'article 10, el Consell Insular requerirà a l'interessat perquè en el termini de deu dies esmeni la deficiència o acompanyi els documents preceptius, amb indicació de què, si així no ho fes, se li tendrà desistit de la seva petició, i s'arxivarà sense més tramitació, amb els efectes prevists a l'article 42 de la Llei 30/1992.

2. En casos degudament justificats i en el supòsit de què no s'aportàs el certificat assenyalat a l'article 10.1 c) de l'article anterior, un tècnic del Consell Insular competent, prèvia visita de l'obra i audiència de la Direcció Facultativa així com de l'Ajuntament, podrà certificar les condicions requerides en aquest Decret.

3. Quan el sol·licitant de la cèdula d'habitabilitat aporti a l'expedient justificació fefaent d'haver sol·licitat el certificat municipal final d'obra i haguessin transcorregut més de vint dies sense haver estat expedida, el Consell Insular competent, immediatament, requerirà d'ofici la remissió del certificat a l'Ajuntament, amb advertiment d'entendre-la favorable si no es rebés resposta al respecte en el termini màxim de quinze dies hàbils comptats des de la data de presentació, davant el Consell Insular, de la justificació abans referida, per part del sol·licitant.

**Article 12. Concessió de la cèdula**

1. El termini per atorgar la cèdula d'habitabilitat serà de deu dies hàbils, a comptar des del següent de la presentació de la sol·licitud, acompanyada de tots i cada un dels documents exigits, per a cada cas, a l'article 10.

2. Els serveis tècnics del respectiu Consell Insular podran inspeccionar els habitatges, locals o edificis que són objecte d'aquest decret, per comprovar o, en el seu cas, certificar les condicions requerides en cada cas d'acord amb l'article 4, així com per verificar la seva conformitat d'acord amb el tipus de cèdula sol·licitada.

3. Transcorregut el termini de deu dies, a comptar des de què estigui completa la documentació sense que el Consell Insular hagi expedit la cèdula d'habitabilitat, l'interessat podrà sol·licitar la certificació d'actes presumptes a què es refereix l'article 44 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, s'entén que la falta de resolució té caràcter estimatori de la sol·licitud.

4. Contra la resolució de l'òrgan competent del Consell Insular, atorgant o denegant la cèdulad'habitabilitat, es podrà interposar el recurs administratiu o contenciós-administratiu que sigui pertinent, en els termes prevists en la legislació vigent.

**Article 13. Caducitat de la cèdula d'habitabilitat**

La cèdula d'habitabilitat caducarà als deu anys de la seva expedició, independentment dels seus propietaris, ocupants o usuaris.

**Article 14. Revisió d'ofici**

Per deixar sense efectes la concessió de la cèdula d'habitabilitat se seguirà el procediment establert per a la revisió d'ofici en els articles 102 i següents de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

**Disposició addicional primera**

En l'àmbit de les Illes Balears, els Habitatges de Protecció Oficial hauran de complir, en quant a normes de disseny mínimes, les normes establertes en els annexos I i II del present Decret, no essent d'aplicació les Ordenances Provisionals aprovades per l'Ordre Ministerial de 29 de maig de 1969 i modificats per l'Ordre Ministerial de 4 de maig de 1970 i ampliades per l'Ordre Ministerial de 16 de maig de 1974, així com les modificacions introduïdes per l'Ordre Ministerial de 21 de febrer de 1981.

**Disposició addicional segona**

En actuacions sobre edificis catalogats pel planejament municipal o declarats bens d'interès cultural i sobre aquells altres amb elements de la seva arquitectura que els ajuntaments considerin justificat conservar, en les que, per aquestes circumstàncies, no sigui possible el compliment d'alguna o algunes de les condicions assenyalades en els annexes I i II així com els apartats 4.3 i 4.4 de l'article 4 d'aquest Decret, els ajuntaments podran atorgar la corresponent llicència d'obra, mitjançant justificació degudament acreditada en l'expedient i previ informe dels seus serveis tècnics. Mitjançant la justificació de la realització de l'obra d'acord amb l'esmentada llicència d'obra i sense menyspreu de la resta de documents requerits a l'article 10 d'aquest Decret, el Consell Insular atorgarà la corresponent cèdula d'habitabilitat, donant compte d'això a la Conselleria de Foment.

## DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

Els projectes que hagin obtingut el corresponent visat col·legial amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Decret es resoldran d'acord amb les disposicions vigents fins aquest moment.

## DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats el Decret 111/1986, de 18 de desembre, de condicions higièniques i normes d'habitabilitat en edificis, habitatges o locals, el Decret 112/1986, de 18 de desembre, d'expedició de cèdules d'habitabilitat, modificat pel

Decret 3/1988, de 28 de gener, l'Ordre del conseller d'Obres Públiques i Ordenació del Territori de dia 27 de maig de 1987, per la que es desenvolupa el Decret 112/1986, així com quantes disposicions d'igual o inferior categoria s'oposin o contradiguin el contingut del present Decret.

## DISPOSICIONS FINALS

**Disposició final primera**

Es faculta al conseller de Foment per dictar les disposicions necessàries en desenvolupament i execució del present Decret.

**Disposició final segona**

El present Decret entrarà en vigor als dos mesos a comptar des de la seva completa publicació en el BOCAIB.

## ANNEX I
## CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT DELS HABITATGES RESULTANTS D'OBRA DE NOVA PLANTA, D'AMPLIACIÓ O D'UN CANVI D'ÚS, AIXÍ COM LES QUE SÓN OBJECTE D'OBRES QUE AFECTEN A LA SEVA DISTRIBUCIÓ

I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE DEPENDÈNCIES
II. DEFINICIONS DELS PARÀMETRES
III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS
IV. CONDICIONS DE ZONES COMUNES DE L'EDIFICI
V. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ
VI. CONDICIONS DE SEGURETAT
VII. CONDICIONS DELS SERVEIS
VIII. CONDICIONS DELS APARCAMENTS
IX. CONDICIONS DE PROGRAMA
X. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DEPENDÈNCIES

1. ESTAR (E). Dependència o habitació destinada primordialment a desenvolupar la vida familiar o en comú dels que hi viuen. La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1$m^2$ per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

2. MENJADOR (C). Dependència destinada a la funció específica que el seu nom indica, no susceptible de l'ús definit per a la dependència anterior i per tant complementària a ella. La seva inclusió en el conjunt de l'habitatge no té en cap cas el caràcter d'obligatori. La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el

seu increment en un mínim de 0'80 $m^2$ per cada ocupant suplementari fins un màxim de 10 ocupants.

3. CUINA (K). Dependència destinada exclusivament a la preparació, emmagatzematge i conservació d'aliments. La seva forma serà la que permeti la correcta situació, instal·lació i ús de l'equip de cuina que constarà com a mínim dels següents elements:

- taula o placa de dos focs
- fregador d'un si
- plànol o taula de feina amb una longitud mínima de 0'45m
- espai per a recipient de recollida de fems
- espai per a frigorífic o emmagatzematge d'aliments.

La superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim de 0'5 $m^2$ per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

Les anteriors dependències podran combinar-se entre elles de la manera següent:

ESTAR-MENJADOR (E-C). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1'20 $m^2$ per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

MENJADOR-CUINA (C-K). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1$m^2$ per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

ESTAR-MENJADOR-CUINA (E-C-K). La seva superfície útil mínima per a un programa de fins a 4 ocupants és la indicada en el quadre del punt a) de l'apartat III d'aquest annex i serà obligatori el seu increment en un mínim d'1'60 $m^2$ per cada ocupant suplementari fins a un màxim de 10 ocupants.

4. DORMITORI (D). Dependència destinada al repòs o descans dels que viuen a l'habitatge.

5. CAMBRA HIGIÈNICA. Dependència destina a la toaleta i higiene personal. Es pot classificar, a la vegada, en les següents dependències:

BANY (B). Dependència que ha de contenir com a mínim els següents aparells sanitaris: dutxa, lavabo i inodor.

LAVABO (A). Dependència que ha de contenir com a mínim els aparells següents: lavabo i inodor.

El seu accés no haurà de realitzar-se directament des de les dependències E, C, K, E-C, C-K, E-C-K i D (excepte en el cas d'habitatge d'un sol dormitori, on es permet aquest accés des d'aquesta dependència) ni des d'un espai obert a l'aire lliure sinó a través d'un distribuïdor o d'una zona de les dependències assenyalades condicionada per impedir la visió directa sobre aquest accés. Si l'habitatge està dotada de més d'una cambra higiènica, almanco un ha de complir totes les condicions anteriors, podent la resta tenir porta des dels dormitoris.

6. DEPENDÈNCIES AUXILIARS. Es consideren com a tals les destinades a serveis i usos complementaris que no són obligatoris en la composició de l'habitatge, però que ajuden a millorar la seva distribució, qualitat i funcionament. Es defineixen de la següent manera:

BUGADERIA (L). Dependència destinada a contenir els rentadors a mà, rentadores mecàniques, eixugadores, quan aquestes no es trobin ja contingudes en altres dependències, tals com la cuina i el bany.

DISTRIBUÏDOR (Di). Espai o àrea de distribució a les distintes dependències, que garanteixi al mateix temps, la seva relació i independència mútues. Els passadissos i escales interiors es consideraran i computaran com a tals.

TRASTERS (Tr). Dependència destinada a l'emmagatzematge d'estris i utensilis d'ús divers. La seva superfície d'il·luminació ha de ser inferior a la mínima exigida en les dependències, E, C, E-C, E-C-K i D. El nombre màxim de dependències habilitades per a traster es limita a una per planta d'habitatge en habitatges de fins a 10 ocupants, i es podrà incrementar en un traster per cada 10 ocupants suplementaris.

ALTRES (O). Es consideraran, també com a dependències auxiliars, altres que no estan descrites en aquest subapartat com, per exemple, vestidors, rebosts, bodegues, sales de jocs, etc.

II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES

Les definicions i els paràmetres que intervenen en la determinació de les condicions d'habitabilitat són els següents:

1. SUPERFÍCIE ÚTIL INTERIOR

a) S'entén per superfície útil d'una determinada dependència, la del sòl contingut en el perímetre definit per la cara interior dels murs, envans o plafons que delimiten el seu espai. S'inclou en aquesta superfície l'ocupada per armaris encastats però no la que ocupen els elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes. Als efectes del còmput d'aquesta superfície, es comptabilitzarà a partir d'1'50 m d'altura, sempre que es compleixi les condicions superficials i d'amidament que s'estableixin a l'apartat III d'aquest annex.
b) Als efectes de les condicions establertes en aquest annex, es considera únicament la superfície útil interior d'un habitatge o altre allotjament la qual és la suma de totes les superfícies, definides i comptabilitzades d'acord amb el punt anterior, de les dependències que la integren.

2. AMPLADA MÍNIMA

El traçat i forma de les dependències classificades i definides en el present annex ha de ser tal que permeti inscriure dins el seu perímetre, com a mínim, un cercle de diàmetre equivalent al marcat en cada cas.

3. ALTURA LLIURE

L'altura lliure d'una dependència és la compresa entre el paviment i el sòtil (cel ras o intradós de forjat).

III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS

a) En el quadre que s'adjunta s'especifiquen per cada dependència les seves condicions superficials i dimensionals mínimes. Les superfícies útils mínimes de les dependències sofriran els increments que, en tot cas, s'especifiquen a l'apartat I d'aquest annex en funció de l'ocupació.

| DEPENDÈNCIA MÍNIMA (m) | SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA($M^2$) | DIÀMETRE MÍNIM INSCRIBIBLE (m) | ALÇADA LLIURE (m) |
|---|---|---|---|
| Estar (E) | 12 | 2,40 | 2,50 |
| Menjador (C) | 6 | 2,40 | 2,50 |
| Cuina (K) | 5 | 1,30 | 2,20 |
| Menjador Cuina(C-K) | 10 | 2,40 | 2,50 |
| Estar-Menjador (E-C) | 14 | 2,40 | 2,50 |
| Estar-Menjador-Cuina (E-C-K) | 18 | 2,40 | 2,50 |
| Dormitori doble (D2) | 10 | 2,40 | 2,50 |
| Dormitori senzill (D1) | 6 | 1,80 | 2,50 |
| Bany (B) | 2 | 1,40 | 2,20 |
| Lavabo (A) | 1 | 0,80 | 2,20 |
| Distribuïdor (Di) | - | 0,80 | 2,20 |
| Traster (Tr) | - | - | 1,50 |
| Tot ús (TU)[6] | 28 | 2,40 | 2,50 |

b) L'amplada útil mínima de lloc de pas serà com a mínim el següent:
- Per a portes d'accés: 0'80 m
- Per a porta de pas entre dependències: 0'70 m

c) En les dependències sota sostre horitzontal o amb una inclinació no superior a un 5% i on l'altura lliure sigui com a mínim de 2'50 m en el quadre del punt a) d'aquest apartat, s'admetran despenjats que redueixin aquesta altura fins a 2'20 m, amb una ocupació en planta de fins el 20 % de la seva superfície útil.

En tota dependència que el sostre tengui una inclinació superior a un 5%, s'admetran altures lliures inferiors a la definida, en cada cas, com a mínima en l'esmentat quadre, sempre que es mantengui aquesta darrera en una àrea igual al 80% de la superfície útil mínima de la dependència. En aquesta àrea s'ha de poder inscriure en el corresponent cercle de diàmetre mínim inscribible.

IV. CONDICIONS DE LES ZONES COMUNES DE L'EDIFICI

1. ACCÉS. L'accés a un habitatge ha de ser independent, no podent ser en cap cas a través d'un altre habitatge. Es permetrà l'accés a través d'un local de la mateixa propietat i del mateix usuari. Els vestíbuls i passadissos d'accés als habitatges tendran una amplada mínima d'1 m.

2. ESCALA[7]

Comunica amb les plantes diferents de la planta d'accés des de l'exterior.

a) Sense perjudici de l'aplicació d'altres reglamentacions d'obligat compliment, els escalons han de complir les següents condicions:
- Estesa (H) mínima: 0,28 m
- Contrapetja (C) no superior a 0,185 m ni inferior a 0,130 m
- Longitud mínima: 1m
- 0,54 m < 2C+H < 0,70 m

[6] Dependència afegida pel Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, esmentat en la nota 1. Vegeu també la Llei 3/2024, de 3 de maig, esmentada en la nota 1.
[7] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

b) L'altura màxima per salvar amb un sol tram serà de 3,20 m. Els replans tendran en tota la seva amplària un fons mínim igual a la longitud de l'escaló i mai inferior a 1,20 m en aquells que donin accés a habitatges i locals. Queden prohibits els replans xapats.
c) En les escales corbes, la longitud mínima d'escaló ha de ser d'1,20 m. Els escalons tendran com a mínim una línia d'estesa de 0,28 m mesurada a 0,50 m de la vora interior útil i 0,44 m com a màxim a la vora exterior útil.

3. ASCENSOR[8]

És obligatòria la instal·lació d'ascensor en els edificis comunitaris si l'altura entre la cota del llindar del portal d'accés a aquest edifici des de l'exterior i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals és superior a 7,50 m.

També és obligatòria la instal·lació d'ascensor, quan, estant ubicades les plantes d'accés a habitatges o a locals sota i sobre la cota del llindar del portal d'accés a l'edifici, l'altura entre el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals per sota i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals per sobre d'aquesta cota és superior a 7,50 m.

4. PATI DE LLUMS. S'entén com a tal, l'espai tancat de manera vertical, totalment o parcialment per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que ho volten.

a) Pel que fa a la il·luminació i ventilació que proporcionen els patis es classifiquen de la següent manera:
   1a. CATEGORIA. Quan afecten a: estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina o dormitoris.
   2a. CATEGORIA. Quan afecten a la resta de les dependències no assenyalades en la 1a categoria.
b) Les seves dimensions mínimes en planta seran tals que en el seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual o major que:
   1/6 de la seva altura en patis de 1a categoria, essent el diàmetre mínim de 3m.
   1/8 de la seva altura en patis de 2a categoria, essent el diàmetre mínim de 2m.
   La superfície del cercle no podrà quedar afectada per la projecció de galeries o rentadors en voladissos, ni sortints de cap tipus en tota l'altura del pati.
c) L'altura dels patis a què s'al·ludeix en els apartats precedents, es comptarà des del paviment del pati fins a la vora de la cornisa, ampit o remat del paràmetre que defineixi almanco la meitat del perímetre. En cas que el perímetre sigui definit per dues meitats afectades per totes dues altures, es tindrà en compta la més favorable, és a dir, l'altura de major cota.

V. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ[9]

Tota dependència amb funció d'estar, menjador, estar-menjador, menjador-cuina, estar-menjador-cuina i dormitori haurà de tenir una superfície d'il·luminació natural no inferior a 1/10 de la seva superfície útil ni a 0'80 $m^2$, amb una amplada mínima no inferior a 0'50 m.

La superfície de ventilació a l'aire lliure de les dependències esmentades així com de la cuina no haurà de ser inferior a 1/20 de la seva superfície útil.

[8] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.
[9] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

A les cuines s'ha de preveure extracció de fums i ventilació forçada, independent de l'anterior, amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat (Secció HS 3. Qualitat de l'aire interior) del Codi tècnic de l'edificació.

VI. CONDICIONS DE SEGURETAT[10]

a) Quan la diferència de cota no excedeixi de 6 m, els balcons i les terrasses, així com els buits de finestra l'ampit de la qual tengui una altura sobre el paviment inferior a 1 m, estaran protegits per baranes, plafons o vidre armat o de seguretat, fins a una altura mínima d'1 m des del paviment. Quan la diferència de cotes superi els 6 m, aquests elements hauran d'assegurar la protecció fins a l'altura mínima d'1,10 m des del paviment.
b) En els balcons, terrasses i espais amb desnivells bruscos d'altura superior a 0,55 m, les escales, rampes, etc., s'hauran de protegir per baranes que hauran de tenir una altura mínima d'acord amb el criteri per a les diferències de cota que s'estableix en el punt anterior.

VII. CONDICIONS DELS SERVEIS[11]

Es consideren serveis mínims, i per això preceptius a qualsevol edifici, els següents:

a) Instal·lació d'electricitat per a enllumenat i usos domèstics.
b) Instal·lació d'aigua freda i calenta en tots els aparells excepte inodor, urinari i abocador on només s'exigeix l'arribada d'aigua freda. En cas de no existir xarxa pública de subministrament, s'ha de preveure un dipòsit de 400 litres per habitant (previsió de dos dies).
c) Sanejament, per a aigües pluvials i aigües residuals, recollides en xarxes independents. La xarxa interior de recollida d'aigües residuals derivarà als albellons que conduiran aquestes aigües a la evacuació ulterior a la xarxa pública o al seu tractament. El sistema de recollida d'aigües pluvials no haurà d'evacuar en caiguda lliure sobre la via pública ni damunt espais aliens.
d) Infrastructures comunes de telecomunicacions.

Les instal·lacions que tenguin per objecte dotar als habitatges dels serveis esmentats, hauran de complir amb el que s'estableix a les normatives i reglamentacions respectives vigents.

En qualsevol cas, en aquells serveis dependents d'empreses subministradores, s'hauran de tenir en compte les especificacions tècniques legals dictades per elles mateixes.

VIII. CONDICIONS DELS APARCAMENTS[12]

Les places d'aparcament tendran unes dimensions mínimes de 2'00 x 4'00 m, sense considerar accessos, carrils, ni elements estructurals o constructius. Les vies d'accés i buits de porta, en tot cas, tendran una amplada mínima de 2'85 m. En cap cas hi haurà places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2'50 m.

Per a garatges d'una sola plaça, les dimensions mínimes seran de 2'50 x 4'80 m, i hauran de tenir la seva via d'accés i el buit de porta una amplada mínima de 2'50 m.

En cap cas les rampes d'accés podran sobrepassar la pendent del 20 %.

[10] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.
[11] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.
[12] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

En el cas d'accedir a l'aparcament mitjançant rampa des de la via pública, hi haurà d'haver un replà de connexió d'aquesta amb la via pública que tendrà un pendent màxim del 4 per cent i un fons mínim de 4,5 metres.

## IX. CONDICIONS DE PROGRAMA[13]

La composició mínima admissible per als habitatges lliures és la formada per una dependència per a tot ús i un bany, i s'han de complir les condicions següents:

a) Aquestes dependències han de ser conformes al que determinen els apartats I i III d'aquest annex.
b) Entre la dependència tot ús i el bany ha d'existir una independència visual i s'ha d'impedir la visió directa de l'accés al bany des de la dependència tot ús mitjançant l'adequació d'un espai destinat a aquesta finalitat.
c) Si la funció de dormir es fa en dormitoris, en un programa distint al mínim, almenys un d'ells ha de tenir una superfície de 10 m². Quan l'habitatge tengui quatre dormitoris o més s'hi ha d'afegir, com a mínim, un bany.

## X. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES PROTEGITS[14]

### Condicions dels aparcaments vinculats

A més de les condicions generals especificades a l'apartat VIII d'aquest annex, els aparcaments vinculats als habitatges hauran de complir les següents condicions específiques:

a) Les places d'aparcaments hauran d'agrupar-se en un o més recintes coberts i delimitats o tancats perimetralment.
b) A efecte del seu còmput per a l'aplicació del seu preu de venda d'acord amb el règim de protecció oficial, la superfície útil de cada plaça d'aparcament, mesurada d'acord amb l'establert en el Reial decret 3148/1978, inclourà la part corresponent a rampes així com a carrils, espais de maniobra i circulació, perfectament delimitats fins a la porta d'accés quan n'hi hagués. A aquesta efecte, la superfície útil màxima d'una plaça és de 30 $m^2$. No es comptabilitzarà la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'independència, escales, ascensors i sala de maquinària.

### Condicions dels trasters independents vinculats als habitatges

La superfície útil dels trasters, mesurada d'acord amb l'establert en el Reial decret 3148/1978, no superarà el 15% de la dels habitatges als quals estiguin vinculats aquests trasters inclosa proporcionalment la part corresponent a espais comuns si n'hi hagués.

La il·luminació exterior, si en tenen, haurà d'estar situada per damunt d'1'80 m del nivell de la dependència.

[13] Apartat modificat per la Llei 3/2024, de 3 de maig, esmentada en la nota 1.
[14] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.

# ANNEX II
# CONDICIONS D'AMIDAMENT, D'HIGIENE I D'INSTAL·LACIONS PER AL DISSENY I L'HABITABILITAT DELS HABITATGES EXISTENTS

I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE DEPENDÈNCIES
II. DEFINICIONS DELS PARÀMETRES
III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS
IV. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ
V. CONDICIONS DE SEGURETAT
VI. CONDICIONS DELS SERVEIS
VII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES LLIURES
VIII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL

## I. CLASSIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DEPENDÈNCIES

Es mantenen les establertes a l'annex I, sense menyspreu de la seva relació amb les altres condicions del present annex.

S'admeten, en els habitatges existents, la dependència tot ús (TU), la qual es defineix com la que reuneix en un mateix espai les funcions d'estar, cuinar, menjar i dormir, mitjançant la composició de la seva superfície i la instal·lació del mobiliari adequat. La seva incorporació és únicament admissible en el programa mínim per a habitatges lliures que més endavant es descriu.

## II. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES

Es manté l'establerta a l'annex I, sense menyspreu de la seva relació amb les altres condicions del present annex.

## III. CONDICIONS SUPERFICIALS I DIMENSIONALS

a) En el quadre que s'adjunta s'especifiquen per cada dependència les seves condicions superficials i dimensionals mínimes. Les superfícies útils mínimes de les dependències sofriran els increments que, en tot cas, s'especifiquen a l'apartat I de l'annex I en funció de l'ocupació.

| DEPENDÈNCIA MÍNIMA (m) | SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA($M^2$) | DIÀMETRE MÍNIM INSCRIBIBLE | ALTURA LLIURE (m) |
|---|---|---|---|
| Estar (E) | 10 | 2'40 | 2'40 |
| Menjador (C) | 5 | 1'80 | 2'40 |
| Cuina (K) | 3 | - | 2'10 |
| Menjador Cuina(C-K) | 7 | 1'80 | 2'40 |
| Estar-Menjador (E-C) | 12 | 2'40 | 2'40 |
| Estar-Menjador-Cuina (E-C-K) | 14 | 2'40 | 2'40 |
| Dormitori doble (D2) | 8 | 1'80 | 2'40 |
| Dormitori senzill (D1) | 6 | 1'60 | 2'40 |
| Dependència tot ús (TU) | 24 | 2'40 | 2'40 |
| Bany (B) | 2 | 1'40 | 2'10 |
| Lavabo (A) | 1 | - | 2'10 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Distribuïdor (Di) | - | 0’80 | 2’10 |
| Traster (Tr) | - | - | 1’50 |

b) En les dependències sota sostre horitzontal o amb una inclinació no superior a un 5% i on l’altura lliure sigui com a mínim de 2’40 m en el quadre del punt a) d’aquest apartat, s’admetran despenjats que redueixin aquesta altura fins a 2’10 m, amb una ocupació en planta de fins el 20% de la seva superfície útil.
En tota dependència que sostre tengui una inclinació superior a un 5%, s’admetran altures lliures inferiors a la definida en cada cas, com altura lliure mínima en l’esmentat quadre, sempre que es mantengui aquesta darrera en una àrea igual al 80% de la superfície útil mínima de la dependència. En aquesta àrea s’hi ha de poder inscriure el corresponent cercle de diàmetre mínim inscribible.

IV. CONDICIONS D’IL·LUMINACIÓ I DE VENTILACIÓ

Tota dependència amb funció d’estar, menjador, estar-menjador, menjadorcuina, estar-menjador-cuina, dormitori i dependència tot ús haurà de tenir una superfície d’il·luminació natural inferior a 1/12 de la seva superfície útil.

La superfície de ventilació a l’aire lliure de les esmentades dependències podrà limitar-se a 1/3 de la seva superfície d’il·luminació.

La ventilació de les dependències podrà realitzar-se mitjançant sistema d’aire condicionat i climatització, garantit mitjançant el compliment de les condicions específiques contingudes en les disposicions vigents dictades pels Organismes competents. En aquest cas i com a complement es disposarà en les plantes situades sobre rasant d’un o varis casos i com a complement es disposarà en les plantes situades sobre rasant d’un o varis buits a l’aire lliure, la superfície de la qual totalitzi en conjunt com a mínim un 5% de la superfície útil de la dependència, en les plantes sobre rasants.

Tota dependència amb funció de cuina o de cambra higiènica haurà de tenir ventilació a l’aire lliure directa mitjançant una obertura de 0’25 $m^2$ de superfície mínima o a través d’un conducte de 112 $cm^2$ de secció mínima en el que s’activi de manera mecànica la ventilació. Si el conducte és vertical pot ser activada de manera estàtica mitjançant sistemes homologats.

En les cuines s’ha de preveure l’extracció de fums.

V. CONDICIONS DE SEGURETAT

a) Els buits de finestra, que l’ampit té una altura sobre el paviment inferior a 0’95 m, estaran protegits per baranes, plafons o vidre armat o de seguretat, fins a l’altura de 0’95 m des del paviment.
b) En els balcons, terrasses, espais amb desnivells bruscos d’altura superior a 0’70 m, escales, rampes, etc., estaran protegits per baranes de 0’95 m d’altura, mesurats en la vertical de l’aresta exterior de l’estesa.

VI. CONDICIONS DELS SERVEIS

Es consideren serveis mínims, i per això preceptius en tot edifici, els següents:

a) Electricitat per a enllumenat i usos domèstics.
b) Instal·lació d’aigua freda i calenta en tots els aparells excepte inodor, urinari i abocador on només s’exigeix l’arribada d’aigua freda. En cas de no existir xarxa

pública de subministrament, s'ha de preveure un dipòsit de 400 litres per habitant (previsió de dos dies).

c) Sanejament per a aigües residuals. La xarxa interior de recollida d'aigües residuals acometrà als albellons que conduiran aquestes aigües a la seva ulterior evacuació a la xarxa pública o al seu tractament.

Les instal·lacions que tenguin per objecte dotar als habitatges dels esmentats serveis, hauran de complir amb el que s'estableix a les Normes Bàsiques i Reglaments respectius vigents.

En qualsevol cas, en aquells serveis que depenen d'empreses subministradores, s'hauran de tenir en compte les especificacions tècniques legals dictades per elles mateixes.

VII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER ALS HABITATGES LLIURES

Condicions de programa

La composició mínima admissible per als habitatges lliures és la formada per una dependència per a tot ús i un bany, i s'han de complir les condicions següents:

a) Aquestes dependències han de ser conformes al que estableixen els apartats I i III del present annex
b) Entre la dependència tot ús i el bany ha s'existir una independència visual i s'ha d'impedir la visió directa de l'accés al bany des de la dependència tot ús mitjançant l'adequació d'un espai seu a aquesta finalitat
c) La superfície útil interior mínima per a aquest programa serà de 26 $m^2$.

Si la funció de dormir es realitza en dormitoris, en un programa distint al mínim, almanco un d'ells haurà de tenir una superfície de 8 $m^2$.

VIII. CONDICIONS ESPECÍFIQUES DELS HABITATGES DE PROTEGITS[15]

Condicions de programa

En tot habitatge s'hauran de poder realitzar les funcions d'estar, menjar i cuinar en una o més dependències i haurà d'existir com a mínim, un dormitori amb una superfície útil mínima de vuit metres quadrats i un bany. Totes les dependències hauran de complir els requisits establerts en els apartats I i III d'aquest annex.

[15] Apartat modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març, esmentat en la nota 1.