

199902-012 P

**DECRET 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.**

**NOTA:** En aquest text podeu fer la recerca dels articles mitjançant el sumari.

Les prescripcions normatives aplicables a l'habitabilitat dels habitatges estan principalment contingudes als decrets 274/1995, d'11 de juliol, i 314/1996, de 17 de setembre. Aquests dos textos van suposar importants novetats en la introducció d'algunes determinacions i en l'elevació del nivells d'habitabilitat, de manera que es van adequar a les exigències actuals.

Però hi ha principalment dues raons que aconsellen la seva modificació. D'una banda, la necessitat d'agrupar en un sol text normatiu totes dues disposicions de manera que els professionals les puguin fer servir amb més facilitat. D'altra banda, que durant el període al llarg del qual han estat d'aplicació els decrets esmentats s'ha posat de manifest que determinades exigències, com és la referent als ascensors, són excessives per a unes disposicions que estan qualificades de mínims.

Per tot això, d'acord amb el dictamen de la Comissió Jurídica Assessora, a proposta del conseller de Política Territorial o 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 la 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 excloquin l'enderrocament de les façanes o constitueixin una actuació global en tot l'edifici que afecti la seva estructura o configuració interior, han de tenir, com a mínim, el nivell d'habitabilitat objectiva d'habitatges de nova edificació, que és el que es defineix a l'apartat 2 de l'annex d'aquest Decret.

2.2 Els habitatges de protecció oficial de nova edificació estaran subjectes a les prescripcions del nivell d'habitabilitat per als habitatges de nova edificació, definit a l'apartat 2 de l'annex d'aquest Decret, amb les especificitats que es recullen al seu apartat 3, habitatges de protecció oficial.

2.3 La resta d'habitatges hauran de complir el nivell d'habitabilitat establert per als habitatges usats, definit a l'apartat 4 de l'annex d'aquest Decret.

**Article 3**

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

#### **Article 4**

4.1 Perquè es pugui atorgar la llicència d'obres, cal que l'Ajuntament hagi realitzat el control relatiu al fet que els habitatges projectats tinguin el nivell d'habitabilitat objectiva que estableix el present Decret.

4.2 Els 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 que no compleixin amb el nivell d'habitabilitat que estableix la present disposició.

#### **Article 6**

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

#### **Disposició derogatòria**

Queden derogats els decrets 274/1995, d'11 de juliol, i 314/1996, de 17 de setembre, sobre nivells d'habitabilitat objectiva exiguts als habitatges.

#### **Disposició final**

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Barcelona, 9 de febrer de 1999

Jordi Pujol  
President de la Generalitat de Catalunya

Pere Macias i Arau  
Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

### **ANNEX**

#### **1 Definicions**

A efectes del present Decret:

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

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

1.3. Peces principals són les sales i habitacions.

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

a) Tenir una superfície útil no inferior a 12 m<sup>2</sup>, sense cap estrangulament inferior a 1,40 m, en cas d'un habitatge de nova construcció. En el cas d'un habitatge usat, tenir una superfície útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

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, o pati de parcel·la, directa o a través d'una galeria, de manera que entre 0,80 i 1,80 metres d'alçada tingui, com a mínim, una superfície de 0,80 m<sup>2</sup>. No es pot fer a través de la sala l'obertura a l'exterior o la ventilació obligatòria de cap altra peça.

d) No contenir cap aparell higiènic.

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

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

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

b) Admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,90 x 1,90 metres. En el cas d'un habitatge usat admetre la inscripció d'un quadrat que mesuri en planta 1,80 x 1,80 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'alçada tingui, com a mínim, una superfície de 0,40 m<sup>2</sup> o 0,20 m<sup>2</sup>, en el cas d'un habitatge usat.

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

e) No contenir l'equip obligatori de cuina.

f) Es pot independitzar.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Una obertura és una porta o finestra practicable.

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

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

1.11. 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 m<sup>2</sup>. Quan l'habitatge es desenvolupi en més d'una planta, es comptabilitzarà com a superfície útil l'ocupada per l'escala interior.

1.12. 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.

1.13. 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 edificació, els creats per reconversió d'antiga edificació o els resultants d'una gran rehabilitació**

2.1. Tipus: s'ha de poder classificar com habitatge complet o reduït.

2.2. Accés

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

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

2.2.3. Ascensors

a) El edificis han 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 un desnivell de més de 12 metres.

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

b) El edificis han de disposar de dos ascensors quan es compleixin aquests supòsits:

1. Que el recorregut d'accés que uneix la via pública amb qualsevol habitatge impliqui pujar o baixar un desnivell de 6 o més plantes i que en la mateixa caixa d'escala hi hagi vint-i-quatre o mes habitatges per sobre o sota de la planta d'accés.

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

2.2.5. 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.

2.2.6. 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 m<sup>2</sup>. L'obertura de la planta superior ha de permetre la ventilació permanent.

2.2.7. La superfície dels paraments dels espais d'accés ha d'ésser soferta als cops, fins a una alçada d'1,5 metres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2. Estar protegida de les humitats del terreny.

2.3.3. Ser estanca a les aigües pluvials.

2.3.4. Evitar la inundació de l'habitatge.

2.3.5. Estar aïllada tèrmicament i acústicament i estar protegida en cas d'incendi.

2.3.6. Ser accessible als serveis de bombers i estar protegida contra incendis.

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

2.4. Dimensions

2.4.1. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 20 m<sup>2</sup>, i si és complet, de 32 m<sup>2</sup>.

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

2.4.3. El perímetre de façana (P) d'un habitatge en relació a la superfície útil (S) de l'habitatge, mesurat respectivament en metres lineals i metres quadrats, complirà la fórmula: P és major o igual que 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 pati de parcel·la, mesurats de la següent manera:

a) No es tenen en compte els cossos sortints.

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

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

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

Els patis que es considerin pel càlcul del perímetre de façana o els que ventilin 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.

## 2.5. Peces

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

a) Tenir accés amb una amplada mínima de 0,80 m a la sala i 0,70 m en la resta de peces, inclosos el bany i la cuina.

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

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

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

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

### 2.5.5. Les sales

2.5.5.1. Han de tenir la superfície útil contínua de 12 m<sup>2</sup>, que s'incrementarà en 4 m<sup>2</sup>, si té la cuina incorporada, i en 2 m<sup>2</sup> per cada dormitori.

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

### 2.5.6. Les habitacions

2.5.6.1. La superfície mínima de l'habitació individual serà de 6 m<sup>2</sup>.

2.5.6.2. En tots els habitatges complets hi haurà una habitació que tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup>.

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

## 2.6. Equip

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

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

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

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

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

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

2.6.2.1 Connecti amb tot l'equip que el requereixi.

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

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

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

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

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

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

2.6.4. Disposar d'un equip higiènic de manera que:

2.6.4.1. Estigui format com a mínim per un rentamans, un wàter i una dutxa.

2.6.4.2. Estiguin inclosos en una cambra de servei higiènic el wàter, la dutxa o banyera.

2.6.4.3. 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.

2.6.4.4. Totes les dutxes tinguin impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada mínima d'1,90 metres.

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

2.6.5.1. Estigui format per una pica, un aparell de cocció i la resta d'elements a què ens fa referència aquest apartat.

2.6.5.2. La peça on estigui inclòs tingui com a mínim una superfície de 5 m<sup>2</sup>.

2.6.5.3. 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 en el qual s'activi mecànicament l'extracció. Si el conducte és vertical l'extracció portarà ser activada estàticament.

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

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

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

2.6.7. Tenir instal·lada o admetre directament les instal·lacions d'un equip de telecomunicacions de manera que els habitatges puguin disposar d'una instal·lació de telefonia amb una presa com a mínim, i una instal·lació d'antena de televisió i ràdio, amb una presa com a mínim.

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

### **3. Habitatges de protecció oficial**

#### 3.1. Habitatges

3.1.1. Als habitatges de protecció oficial, s'exigiran, a més a més de les prescripcions establertes al apartat 2 d'aquest annex, relatives al nivell d'habitabilitat per habitatges nous, les especificacions d'aquest apartat 3.

3.1.2. Tots els habitatges de protecció oficial seran complets.

#### 3.2. Superfícies

3.2.1 La superfície útil màxima serà de 90 m<sup>2</sup>.

3.2.2 En el cas de famílies nombroses, l'habitatge podrà augmentar la seva superfície útil fins a un màxim de 110 m<sup>2</sup>.

#### 3.3. Garatges

##### 3.3.1. Superfície

3.3.1.1. La superfície mínima dels garatges serà de 14 m<sup>2</sup> per vehicle, inclosa la part corresponent a rampes, espais de maniobra, etc. però no la superfície corresponent a serveis, vestíbuls d'ascensors.

3.3.1.2. La superfície útil màxima admesa serà de 30 m<sup>2</sup>.

##### 3.3.2. Dimensions mínimes

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

##### 3.3.3. Accessos:

3.3.3.1. Tindran una amplada mínima de 3,00 m.



3.3.3.2. Tindran un pendent màxim del 20%.

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

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

3.3.3.5. 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.

3.3.4. Ventilació.

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

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

3.4.3. 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.

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

3.5. Trasters

3.5.1. Es destinaran a aquest ús exclusiu.

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

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

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

#### **4. Nivell d'habitabilitat objectiva per habitatge usat**

4.1. Tipus: s'ha de poder classificar com a habitatge complet o reduït.

4.2. Accés: 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.

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

4.3.1. Ser sòlida.

4.3.2. Evitar que traspugi humitat.

4.3.3. Ser estanca a les aigües pluvials.

4.3.4. Evitar la inundació de l'habitatge.

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

4.4. Dimensions.

4.4.1. Si és un habitatge reduït, la seva superfície útil ha de ser com a mínim de 15 m<sup>2</sup>, i si és complet de 24 m<sup>2</sup>.

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

4.5. Equip.

4.5.1. Tenir una instal·lació d'aigua corrent que:

4.5.1.1. Estigui en bon estat.

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

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

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

4.5.2.1. Estigui en bon estat.

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

4.5.2.3. Tots els desguassos tinguin un dispositiu sifònic.

4.5.2.4. 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.

4.5.3. 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 elèctrica interior de manera que:

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

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

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

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

4.5.4. Disposar d'un equip higiènic de manera que:

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

4.5.4.2. El wàter ha d'estar inclòs en una cambra higiènica.

4.5.4.3. 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.

4.5.4.4. La dutxa ha de tenir impermeabilitzat el seu sòl i els seus paraments fins a una alçada d'1,50 metres.

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

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

4.5.5.2. Estigui en una mateixa peça.

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

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