



INFORME TÉCNICO.

AREA	OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL
SECCION	Urbanismo
ASUNTO	Informe de habitabilidad.
INTERESADO	Regidora de Servicios Sociales.
EMPLAZAMIENTO	C/ Sagunt 19, 2ª

Por la concejalía de Servicios Sociales se solicita la emisión de un informe de habitabilidad del inmueble sito en calle Sagunt 19, escalera 1, 2º piso, puerta 2ª con referencia catastral 0662840YJ2906B0007EJ

A tal efecto el 29 de enero de 2014 a las 12:00h se realiza visita de inspección acompañado de la Trabajadora Social, el jefe de la Policía Local y la propia regidora de Servicios Sociales. De la inspección se obtiene los datos del siguiente informe:

INFORME

La vivienda forma parte de un edificio de viviendas construido según consta en la base de datos catastral en 1973. El Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en los edificios de viviendas y alojamientos establece en su Disposición Adicional Segunda que las viviendas con licencia urbanística anterior a 1989 se acogerán a lo dispuesto para la vivienda existente en la Orden de 22 de abril de 1991, del Consell de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por el que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

PARÁMETROS MÍNIMOS Y DATOS OBTENIDOS TRAS LA INSPECCIÓN:

LA VIVIENDA

Condiciones Espaciales.

Composición.

La vivienda dispone de un recibidor, distribuidor, salón comedor, baño, trastero, cocina con alacena, un dormitorio y terraza. Cumple con las condiciones espaciales mínimas establecidas en la normativa HD/91.

Compartimentación.

Todas las dependencias acceden por el distribuidor. Por lo tanto se cumple con la compartimentación.

Dimensiones superficiales.

	HD/91	Vivienda	Exigencia
Vivienda	30m ²	>30m ²	Cumple
Cocina	5m ²	>5m ²	Cumple
Estar-Comedor	12m ²	>12m ²	Cumple
Dormitorio	10m ²	>10m ²	Cumple

Nota: Se observa la existencia de una cama en una dependencia que por su iluminación y ventilación su Uso debería ser exclusivamente el de trastero o almacén.

Dimensiones lineales.

		HD/91	Vivienda	Exigencia
Altura libre	Dormitorios y estancias	2,40m	>2,40m	Cumple
	Pasillo, aseos y cocinas	2,20m	>2,20m	Cumple
Anchura	Pasillos	0,80m	>0,80m	Cumple

Condiciones de salubridad.

Iluminación.

	HD/91	Vivienda	Exigencia
Salón-Comedor	>10%	>10%	Cumple
Cocina	>10%	>10%	Cumple
Dormitorio	<40%	<40%	Cumple

Nota: El dormitorio tiene iluminación indirecta a través del pasillo.

Ventilación.

	HD/91	Vivienda	Exigencia
Salón-Comedor	>1/3 de iluminación	>1/3	Cumple
Baño	Natural	Patinejo	Cumple
Pasillo	Exento	Por puerta halconera en balcón	
Cocina	>1/3 de iluminación	>1/3	Cumple condicionada
Dormitorio	>1/3 de iluminación	>1/3	Indirecta por pasillo

Notas:

La puerta balconera del pasillo y la ventana de la cocina son practicable pero no funcionan correctamente.

La cocina no tiene la ventilación adecuada para una instalación de gas, debería disponer de dos rejillas de 200cm² de superficie comunicadas con el exterior y protegidas por tela metálica robusta, una en la parte alta de la misma y otra en la parte inferior.

Condiciones de dotación.**Instalaciones.**

La vivienda dispone de las siguientes redes de instalaciones:

Agua.

Electricidad.

Saneamiento.

Equipos y aparatos.

	HD/91	Vivienda	Exigencia
Cocina	Fregadero	Si	Cumple
	Horno	Si	
	Frigorífico	Si	
	Lavadora	Si	
	Cocina	Si	
Baño	Inodoro	Si	Cumple
	Lavabo	Si	
	Ducha	Si	

El baño dispone de agua caliente aportada mediante depósito acumulador eléctrico, la cocina no dispone de agua caliente.

Acabados superficiales.

		HD/91	Vivienda	Exigencia
Paramentos	Baño	Alicatado >2,00m	>2,00m	Cumple
	Cocina	Alicatado >2,00m	>2,00m	Cumple

EL EDIFICIO**Condiciones espaciales.**

Zaguán.

	HD/91	Edificio	Exigencia
Altura	>2,30m	>2,30m	Cumple
Anchura	>0,80m	>0,80m	Cumple
Ascensor	>14m	<14,00m	Exento

Condiciones de Seguridad.

Estabilidad.

A simple vista y sin perjuicios de la existencia de posibles vicios ocultos el edificio se encuentra en buen estado, no se observan grietas de consideración, flechas significativas ni asentamientos importantes.

Condiciones de salubridad.

Iluminación.

	HD/91	Edificio	Exigencia
Escaleras	>1m ² /planta	>1m ² /planta	Cumple

Ventilación.

	HD/91	Edificio	Exigencia
Escaleras	>1/6 practicable.	>1/6 practicable.	Cumple

CONCLUSIÓN

La vivienda es apta para la habitabilidad de **DOS** personas, no obstante la propiedad debe corregir y comunicar a quien suscribe a los efectos de realizar una nueva visita, las siguientes deficiencias:

- **Sistema de cierre y apertura de la carpintería exterior de la cocina.**
- **Colocación de dos rejillas de 200cm² de superficie útil comunicadas con el exterior y protegidas por tela metálica robusta, una en la parte alta de la misma y otra en la parte inferior del paramento exterior de la cocina.**

Lo que informo a los efectos oportunos.

Serra a 3 de febrero de 2014.

Fdo. Juan José Mayans
Técnico Municipal.