

## I. DISPOSICIÓNS XERAIS

### CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

*Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.*

O Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aprobaron as normas do hábitat galego, pretendía establecer unhas condicións de habitabilidade das vivendas acordes coa evolución da sociedade actual.

Porén, a experiencia dos últimos anos demostra que a súa aplicación práctica supuxo unha serie de problemas e atrancos que aconsellan a reelaboración do dito decreto.

É competencia da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas establecer as condicións mínimas que deben cumprir as vivendas para seren consideradas habitables. A Comunidade Autónoma de Galicia, no ano 1989, elaborou por primeira vez uns estándares mínimos de habitabilidade que debían cumprir as vivendas. Estes estándares foron recollidos mediante a aprobación do Decreto 240/1989 no cal se suprimía a obrigatoriedade de obter a cédula de habitabilidade e se establecían as condicións mínimas de habitabilidade que debían reunir as vivendas no ámbito da comunidade autónoma.

O obxectivo da regulamentación en materia de habitabilidade de vivenda é dar resposta a estas exixencias así como ás novas demandas da sociedade e garantir, asemade, que se satisfaga o dereito constitucional que todo cidadán ten a habitar nunha vivenda digna. De feito, as axeitadas condicións das vivendas inciden de forma significativa na calidade de vida dos cidadáns.

Os estándares mínimos que configuran o limiar de habitabilidade deben establecerse atendendo á evolución da sociedade que demanda uns novos modos de habitar as vivendas máis acordes co tempo actual. Estes estándares favorecerán a flexibilidade na configuración das vivendas de xeito que posibiliten a súa variación ao longo da vida útil das vivendas, permitindo dar resposta ás cambiantes necesidades dos seus moradores.

Por outra banda, non se debe esquecer a elevada porcentaxe sobre os recursos de que dispoñen os cidadáns que deben ser destinados á adquisición ou aluguer da súa vivenda. Por estes motivos a lexislación debe buscar un equilibrio entre os limitados recursos e os requisitos que deben cumprir as vivendas. A nova normativa de habitabilidade tenta chegar a este compromiso e por iso se atemperan os estándares de superficies mínimas establecido pola anterior regulamentación.

Aínda que nas vivendas resultan desexables superficies o máis folgadas posible, a normativa debe establecer os requisitos mínimos de habitabilidade das vivendas evitando impor unhas exixencias que excedan as necesidades reais dos futuros ocupantes das vivendas, xa que son estes quen, ao fin e ao cabo, deberán afrontar o custo final do seu sobredimensionamento.

O axuste dos estándares dimensionais mínimos que esta normativa recolle intenta tamén compatibilizalos coas limitacións de superficies máximas establecidas a nivel estatal pola regulamentación de vivendas protexidas, permitindo a flexibilidade precisa para cubrir as necesidades dos cidadáns no relativo a número de dormitorios e características destes.

Sendo conscientes da gran cantidade de nova normativa que nestes últimos tempos foi xurdindo en relación co eido da construción de vivendas, este decreto pretende limitarse estritamente á regulación das exixencias mínimas de habitabilidade, acoutando o seu campo de competencia, e deixando para a normativa sectorial a regulamentación de asuntos que, ben que se consideran de extraordinaria importancia, atópanse fóra do ámbito que unha normativa de habitabilidade de vivendas debe regular. Tal é o caso das exixencias construtivas, reciclaxe de augas residuais, aforro enerxético, protección fronte ás posibles emanacións de gas radon, etc.

Estas cuestións debe regularas, coa profundidade requirida, a súa propia normativa técnica, existente ou futura, que terá que dar a oportuna resposta aos novos requirimentos en función das posibilidades que a innovación técnica ofrezca.

Mención especial merece o tema da relación da normativa de habitabilidade coa lexislación urbanística. Este foi un dos aspectos da normativa anterior que resultou máis cuestionado pola sociedade galega. O proceso de construción das vivendas non se inicia cando se redacta o proxecto dos edificios, senón que comeza xa desde o momento en que se diseña a cidade mediante a redacción do planeamento que establece a súa ordenación detallada. A normativa de habitabilidade non pode establecer determinacións que impidan o desenvolvemento real da ordenación deseñada e aprobada mediante os oportunos instrumentos de planeamento. Por estes motivos elimínanse nesta normativa todos aqueles aspectos que puideran facer inviable a materialización das determinacións establecidas no planeamento urbanístico axeitadamente aprobado.

Por outra banda, é o planeamento urbanístico que debe establecer, tras a minuciosa análise do territorio e a avaliación das distintas alternativas de ordenación, as condicións dos espazos exteriores en que se inserirán as edificacións residenciais. Polo tanto, correspóndelle ao planeamento urbanístico que estableza a ordenación detallada da área que se

vai desenvolver, definir as condicións en que as vivendas deben abrirse aos ditos espazos.

Por estes motivos, esta normativa remítese ao dito planeamento, vixente ou o que vaia ser aprobado no futuro, para regular as condicións de vivenda exterior.

É necesario que a normativa urbanística estableza, para os novos planeamentos que deseñen a ordenación detallada das edificacións que se vaian construír, unhas exixencias que garantan a apertura das estancias das vivendas a espazos exteriores, públicos ou privados, de calidade. As dimensións dos ditos espazos e a separación entre edificacións deberán ser consonte coas alturas e configuración dos edificios que os conforman. Así mesmo, correspóndelle ao planeamento urbanístico, en función das características do territorio sobre o que se proxecta a nova ordenación, determinar as condicións de asollamento que deben ter as edificacións con uso residencial.

Elimínanse desta normativa todas as exixencias relativas á composición arquitectónica e regulamentación de voos que non inciden na habitabilidade das vivendas e cuxa regulación lle corresponde tamén ao planeamento urbanístico.

Resulta evidente que a importancia da rehabilitación de vivendas non fará senón aumentar nos vindeiros anos. Por estes motivos, as administracións públicas deben potencia-la e favorecela, non só polo valor que ten como instrumento de preservación do noso rico patrimonio edificado senón tamén por constituír un elemento esencial nas estratexias de sustentabilidade, xa que implica a recuperación e posta en valor dos recursos existentes.

A normativa de habitabilidade non pode entrar en conflito coa conservación do patrimonio nin debe establecer procedementos de control que dificulten ou paralicen os procesos de rehabilitación incrementando os atrancos burocráticos no sempre complicado proceso de obter unha licenza para actuacións que interveñan sobre o patrimonio construído.

Por estes motivos, no campo da rehabilitación de vivendas, flexibilízanse as condicións para compatibilizar os requirimentos de habitabilidade de vivendas cos de protección do patrimonio.

Este decreto reduce as exixencias normativas naqueles aspectos en que a protección do patrimonio debe prevalecer e que anteriormente supoñían a exixencia de recorrer a un complicado e longo proceso de autorización que en moitas ocasións desalentaba os promotores das ditas actuacións, afastándoos da súa intención orixinal de rehabilitar.

Simplifícase tamén o proceso de autorización das excepcións ao cumprimento de determinados aspectos da normativa, potenciando o papel dos concellos para racionalizar e simplificar o procedemento para

a obtención das licenzas, garantindo asemade o cumprimento desta normativa.

Para coordinar os criterios sobre excepcionalidade do cumprimento da normativa por parte do Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) arbítranse dous procedementos:

O primeiro, no caso de actuacións de rehabilitación en conxuntos históricos ou núcleos rurais, permite aos concellos propor á consellería un documento que estableza excepcións ao cumprimento da normativa de habitabilidade atendendo ás características específicas do conxunto histórico ou núcleo en cuestión. Non se exige, como se facía na anterior normativa, a elaboración dunha ficha individualizada por edificios que, na práctica, facía inviable a tramitación dun documento similar sen redactar un Plan especial. Esta exixencia da anterior normativa determinou que, desde a súa aprobación, non se tramitara ningún anexo de habitabilidade aos plans especiais en todo o ámbito da Comunidade Autónoma galega.

O segundo procedemento consiste en establecer os mecanismos de supervisión e control das actuacións de excepcionalidade por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo, que implican a posibilidade de que o dito organismo, logo de oír o Comité Asesor de Habitabilidade, poida elaborar e difundir, con carácter orientativo, propostas ao respecto dos criterios que hai que seguir sobre a normativa de habitabilidade de aplicación nos trámites de excepcionalidade que tramiten os concellos. Para garantir a correcta e homoxénea aplicación dos ditos criterios no ámbito da comunidade, os concellos deberán remitir periodicamente ao IGVS os informes xustificativos das excepcións ao cumprimento da normativa de habitabilidade aprobadas por eles.

Por outra banda, redúcense as exixencias normativas en actuacións de rehabilitación de escasa entidade, evitando que o particular teña que escoller entre proceder á redistribución total das vivendas ou descartar a rehabilitación. Nestes casos, só se exige que as reformas previstas non deturpen as condicións de habitabilidade da vivenda preexistente.

Finalmente, á vista dos problemas de inseguridade xurídica xerados na aplicación práctica da anterior normativa, este decreto procura unha maior claridade na súa interpretación técnica. Isto redundará nunha maior eficacia na xestión administrativa dos proxectos e nunha maior seguridade xurídica para todos os axentes que interveñen no proceso construtivo. Con este obxectivo, nesta normativa acláranse os conceptos, precísanse as definicións e establécense tolerancias dimensionais que permitan o cumprimento normativo da obra executada incorporando as variacións que poidan xurdir durante o proceso construtivo.

En virtude do anterior, por proposta do conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, oído

o Consello Consultivo de Galicia e logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do día catro de marzo de dous mil dez,

### DISPOÑO:

#### CAPÍTULO I DISPOSICIÓN XERAIS

##### Artigo 1º.-*Obxecto.*

1. Este decreto ten por obxecto establecer as condicións de habitabilidade aplicables ás vivendas en edificacións de nova construción, así como regular os requisitos que deben cumprir as obras de rehabilitación ou obras de ampliación de edificacións existentes, co fin de que as vivendas obxecto das ditas obras alcancen unhas condicións mínimas de habitabilidade.

Nos casos previstos no punto anterior enténdese por condicións de habitabilidade os requisitos funcionais que deben reunir as edificacións para que poidan ser destinadas ao uso de vivenda.

2. Este decreto incorpora no seu anexo I as normas de habitabilidade de vivendas (NHV-2010) que se aproban mediante esta disposición.

##### Artigo 2º.-*Ámbito de aplicación.*

Todas as vivendas de nova construción, así como as que sexan obxecto ou resultado de obras de ampliación ou rehabilitación no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia deberán cumprir as determinacións recollidas neste decreto.

##### Artigo 3º.-*Definicións.*

Para os efectos do previsto neste decreto, establécense as seguintes definicións :

A) Vivenda exterior: é aquela vivenda que cumpre as determinacións do planeamento ou, no seu defecto, deste decreto no que respecta ás condicións que deben reunir os espazos exteriores a través dos cales ventilen e iluminen determinadas estancias das vivendas.

B) Edificacións de nova construción: son aquelas edificacións que se constrúan en soares baleiros. Non serán consideradas edificacións de nova construción aquelas construcións levantadas sobre un soar no cal existía unha edificación cuxa fachada se conserva, aínda que se produza o baleirado da edificación orixinal.

C) Actuacións de innovación tipolóxica e construtiva: para os efectos deste decreto, consideraranse actuacións de innovación tipolóxica e construtiva aquelas actuacións que teñan por obxecto a construción de vivendas novas que, polas especiais características dos seus futuros usuarios, requiran unha resposta alternativa aos modelos tradicionais de utilización das vivendas e/ou prevegan a utilización de materiais e solucións construtivas innovadoras, dife-

rentes dos sistemas habitualmente empregados na construción de edificios ou vivendas.

D) Soar residual: enténdese por soar residual aquel soar que cumpre as dúas condicións seguintes:

1. Resulta imposible incrementar a súa superficie mediante a agregación das parcelas contiguas por algunha das seguintes causas:

a) Non o permite a lexislación sectorial, de protección de patrimonio ou urbanística.

b) As parcelas contiguas están xa edificadas.

2. A súa superficie ou dimensións non permiten o cumprimento íntegro das determinacións destas normas dunha forma razoable como consecuencia:

a) De que a configuración do soar non permite a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia vivideira dean á fachada ou a espazo exterior.

b) De que a superficie edificable do soar, descontando a superficie das escaleiras e elementos comúns do edificio, non permite a construción dunha vivenda por planta de superficie útil maior ou igual a 50 m<sup>2</sup>.

#### CAPÍTULO II COORDINACIÓN CO PLANEAMENTO

##### Artigo 4º.-*Coordinación co planeamento.*

1. Para os efectos previstos no artigo 48.1º da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación a estas normas.

2. O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos nos cales se prevega o uso residencial deberá establecer as condicións que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior, e adoptar as medidas necesarias para garantir o axeitado asollamento das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñen iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento. O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha axeitada relación coa altura das edificacións que o conforman.

b) Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.

c) Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos aínda que o seu desenvolvemento sexa realizado por propietarios diferentes.

d) Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.

Polo menos a estancia maior e outra estancia, cando a vivenda conte con máis de unha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos citados espazos exteriores de calidade. O planeamento poderá establecer a posibilidade de que o resto das estancias das vivendas, ou algunha delas, poida ter iluminación e ventilación a través de patios de parcela cuxas características e dimensións virán reguladas no planeamento e que, como mínimo, deberán respectar as determinacións establecidas no anexo I deste decreto para os patios de parcela.

Correspóndelle á consellería competente en materia de urbanismo establecer os mecanismos de control precisos para garantir o cumprimento das anteriores determinacións e avaliar a idoneidade dos espazos mencionados para servir de iluminación e ventilación ás estancias das vivendas.

Unha vez aprobado o planeamento, calquera vivenda que cumpra as súas determinacións terá a condición de vivenda exterior para os efectos do disposto no punto I.A.1 das normas NHV-2010.

3. En solos con planeamento que preveña a ordenación detallada aprobado con anterioridade á entrada en vigor destas normas, as condicións de vivenda exterior serán as reguladas polo dito planeamento de acordo co disposto no punto I.A.1 das normas NHV-2010.

Nestes solos, a modificación do planeamento que implique a variación da ordenación detallada suporá a necesidade de establecer as condicións de vivenda exterior de acordo co disposto no punto 2 deste artigo. As ditas condicións poderán, se así se considera oportuno, coincidir coas establecidas no planeamento que se modifica.

#### Artigo 5º.-*Verificación do seu cumprimento.*

1. Os proxectistas, de acordo co artigo 6.1º.4 do Real decreto 314/2006, polo que se aproba o Código técnico da edificación, deberán incorporar na memoria dos seus proxectos unha memoria específica sobre o cumprimento das normas reguladas neste decreto.

2. Os concellos verificarán que os proxectos para os que se solicita licenza cumpren con esta normativa.

#### Artigo 6º.-*Comité Asesor de Habitabilidade.*

1. O Comité Asesor de Habitabilidade, creado polo Decreto 262/2007 e desenvolvido polas ordes do 7 de abril e do 27 de xuño de 2008 da Consellería de Vivenda e Solo, é un órgano consultivo adscrito á consellería con competencias en materia de vivenda,

para os asuntos referentes á habitabilidade das vivendas no ámbito da comunidade autónoma.

2. En canto á súa composición, estará integrado polos seguintes membros, con voz e voto:

a) Presidente/a.

b) Vicepresidente/a.

c) Vogais.

Con voz pero sen voto:

d) Secretario/a.

A súa composición axustarase ao principio de distribución equilibrada por sexos, procurando unha representación proporcionada entre homes e mulleres.

3. Exercerá con carácter xeral as seguintes funcións:

a) Emitir informes, ditames e calquera outro tipo de pronunciamento, por requirimento da consellería con competencias en materia de vivenda, nas materias de habitabilidade.

b) Emitir informe sobre os criterios de interpretación das normas de habitabilidade, cando sexa solicitado polo IGVS.

c) Emitir informe sobre a procedencia de exceptuar o cumprimento da normativa de habitabilidade nas actuacións de innovación tipolóxica e construtiva.

### CAPÍTULO III

#### NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS EN EDIFICACIÓNS DE NOVA CONSTRUCCIÓN

*Artigo 7º.-Vivendas en edificacións de nova construción.*

1. As vivendas que se constrúan en edificacións de nova planta, situadas en calquera clase de solo, deberán alcanzar as condicións axeitadas de habitabilidade e contar cun rocho como elemento anexo a elas.

Enténdese que as vivendas alcanzan as condicións axeitadas de habitabilidade cando estas, os seus anexos e a edificación de que forman parte, cumpren coas determinacións establecidas no anexo I deste decreto (normas NHV-2010) ou coas determinacións do anexo de habitabilidade aos plans especiais a que se fai referencia no capítulo VI cando o soar estea situado nun ámbito de planeamento con anexo de habitabilidade aprobado de acordo co devandito capítulo.

2. Non obstante o indicado no parágrafo anterior, para as vivendas proxectadas en soares residuais definidos no artigo 3º poderá solicitarse a excepción ao cumprimento das determinacións establecidas no anexo I de acordo cos criterios e respectando os límites establecidos no anexo II deste decreto.



Así mesmo, poderá solicitarse, seguindo o trámite establecido no capítulo V, a non aplicación do punto I.B.5 das NHV-2010 relativo a garaxes colectivos, cando as condicións do soar fagan inviable a aplicación das súas determinacións.

#### CAPÍTULO IV

NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS OBXECTO DE ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN EN EDIFICACIÓN E VIVENDAS EXISTENTES

#### Artigo 8º.-*Actuacións en edificios existentes.*

Para os efectos deste decreto, e co obxecto de determinar a aplicación das normas NHV-2010 ás actuacións previstas neste capítulo, establécense os seguintes tipos de actuacións en edificios existentes:

##### A. Obras de rehabilitación, que poden ser:

A.1. Obras de adecuación estrutural: son as obras que teñen por obxecto proporcionar ao edificio seguridade construtiva garantindo a súa estabilidade e resistencia mecánica.

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: son as obras que afectan os elementos comúns da edificación e que teñen por obxecto proporcionar ao edificio mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código técnico da edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade e que non estean incluídas en ningún dos outros puntos deste artigo.

A.3. Obras de adecuación funcional de vivenda: son obras realizadas no interior dunha vivenda existente que teñen por obxecto proporcionar a esta mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código técnico da edificación sen alterar a súa distribución interior.

O incremento do largo dos tabiques para mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas desde o punto de vista de protección contra a humidade, illamento térmico ou illamento acústico non se considerará que altera a distribución das vivendas existentes.

Tampouco se considerará variación da distribución das vivendas a apertura de ocios nos seus tabiques, a supresión dalgún dos existentes nin a substitución da cuberta da edificación.

A.4. Obras de remodelación de edificio: son aquelas obras que teñen por obxecto alcanzar algún dos seguintes resultados:

A.4.1. Variar os límites das vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal. Exclúense deste punto as actuacións de ampliación de vivendas definidas no punto B.2 deste artigo.

A.4.2. Variación do número de vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal.

A.4.3. Execución de baleirados que impliquen a eliminación ou substitución, total ou parcial, da estrutura do chan que afecte dúas ou máis vivendas.

As obras terán esta consideración, aínda que o proxecto recolla a reconstrución dos tabiques delimitadores das vivendas na mesma posición orixinal.

A.4.4. Creación de novas vivendas adecuando ao uso de vivenda espazos existentes na edificación orixinal que anteriormente non tiñan ese uso.

A.5. Obras de remodelación de vivenda: son aquelas que, realizadas dentro dos límites da vivenda orixinal, teñen por obxecto a variación da distribución interior desta para adecualas ás necesidades dos usuarios, mellorar as condicións relativas aos requisitos básicos do Código técnico da edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade.

B. Obras de ampliación, que poden ser de dous tipos:

B.1. Obras de ampliación de edificio: son obras que incrementan a superficie construída do edificio fóra do seu volume orixinal.

B.2. Obras de ampliación de vivenda: son obras que incrementan a superficie útil dunha vivenda existente mediante a incorporación á vivenda de espazos existentes dentro dos límites da edificación orixinal e que anteriormente non tiñan o uso de vivenda.

Artigo 9º.-*Condicións xerais aplicables ás actuacións de rehabilitación e ampliación de edificios e vivendas existentes.*

1. As obras de rehabilitación ou ampliación de edificios e vivendas existentes deberán cumprir, nos termos establecidos nos artigos seguintes deste capítulo, coas determinacións das normas NVH-2010 deste decreto ou coas determinacións do anexo de habitabilidade ao Plan especial a que se fai referencia no capítulo VI se o edificio está situado nun ámbito de planeamento con anexo de habitabilidade aprobado de acordo co devandito capítulo.

2. En calquera caso, nas actuacións reguladas neste capítulo, non será exixible:

a) O cumprimento daquelas determinacións do anexo I a este decreto (normas NHV-2010) que resulten incompatibles co cumprimento das determinacións da normativa de protección do patrimonio.

b) As condicións establecidas no punto I.B. do anexo I a este decreto (normas NHV-2010) cando a edificación en cuestión estea incluída en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluídos catálogos, que regulen os ditos aspectos.

3. Para poder acollerse, segundo o indicado nos distintos artigos deste capítulo, ao trámite de excepción regulado no capítulo V, será preciso xustificar a imposibilidade do cumprimento estrito de todas as determinacións aplicables segundo o tipo de actuación de que se trate.

*Artigo 10º.-Obras de adecuación estrutural.*

Ás obras de adecuación estrutural non lles será exixible o cumprimento das normas NHV-2010.

*Artigo 11º.-Obras de adecuación funcional de edificios.*

1. Ás obras de adecuación funcional do edificio non lles será exixible o cumprimento das normas NHV-2010, agás que alteren substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio. Neste caso serán de aplicación exclusivamente á parte do edificio afectado polas obras.

2. Enténdese que as obras alteran substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio cando:

a) Se varíe a posición da escaleira.

b) Se varíen as dimensións e características dos patios que serven de iluminación e ventilación ás estancias das vivendas.

c) Se instale un novo ascensor, se elimine un existente ou se modifique a súa posición no edificio.

*Artigo 12º.-Obras de adecuación funcional de vivendas.*

Ás obras de adecuación funcional de vivendas non lles será exixible o cumprimento das normas NHV-2010.

*Artigo 13º.-Obras de remodelación de edificios.*

1. As obras de remodelación de edificios deberán cumprir coas determinacións das NHV-2010 ou coas do anexo de habitabilidade aprobado de acordo co trámite regulado no capítulo VI.

2. Esta exixencia queda limitada ás vivendas obxecto das obras. Tamén será de aplicación aos elementos comúns do edificio nos casos en que se altere substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio segundo o disposto no artigo 11º punto 2.

3. Cando o edificio careza de ascensor, será preciso instalar un que dea acceso ás plantas situadas por encima da terceira planta desde o nivel de acceso ao edificio sempre que se incremente o número de vivendas existentes con acceso nas ditas plantas.

4. Xustificadamente poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións das NHV-2010 ou do anexo de habitabilidade ao Plan especial seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V, de acordo coa regulación dos criterios e cos límites establecidos no anexo II deste decreto.

*Artigo 14º.-Obras de remodelación de vivendas.*

1. Nas obras de remodelación de vivenda, cando a rehabilitación proxectada da vivenda non incrementa o número de estancias existentes nela, non será exixible o cumprimento das normas de habitabilidade (NHV-2010) recollidas no anexo I a este decreto, cando se cumpra que:

A) A vivenda conte cun espazo reservado para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha

cociña, frigorífico, mesado de 1,20 m × 0,60 cm, e conte coa instalación dun vertedoiro e a preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar roupa.

B) A vivenda conte cunha cámara sanitaria pechada e independente do resto das dependencias da vivenda en que exista, polo menos un lavabo, un inodoro e unha ducha ou bañeira.

C) A vivenda cumpra cos seguintes puntos do anexo I deste decreto:

C.1. Punto I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

C.2. Punto I.A.1.2. Asollamento, luz natural e relación co exterior.

C.3. Punto I.A.2.1. Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas.

C.4. Punto I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

C.5. Punto I.A.4. Dotación mínima de instalación da vivenda.

C.6. Punto I.A.5. Salubridade.

2. Cando as obras de remodelación impliquen o incremento do número de estancias existentes, a vivenda deberá cumprir coas determinacións do punto I.A. das normas NHV-2010 ou coas determinacións do anexo de habitabilidade a que se fai referencia no capítulo VI no caso de que o edificio se atope nun ámbito de planeamento con anexo de habitabilidade aprobado de acordo co disposto no devandito artigo.

3. Non obstante o dito anteriormente, nos casos en que se xustifique a imposibilidade do cumprimento estrito das determinacións das normas NHV-2010 ou do anexo de habitabilidade ao Plan especial, poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións antes indicadas seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V de acordo cos criterios e respectando os límites establecidos no anexo II deste decreto.

*Artigo 15º.-Obras de ampliación de edificios ou vivendas.*

1. Nas obras de ampliación de edificios e nas obras de ampliación de vivendas será preciso cumprir coas determinacións das NHV-2010 ou dos anexos de habitabilidade a que se fai referencia no capítulo VI, exclusivamente na parte ampliada do edificio ou da vivenda.

2. Nas obras de ampliación de edificios, será preciso instalar un ascensor no edificio cando este careza del, se creen novas vivendas e a porta de acceso a estas estea situada por encima da terceira planta desde o nivel de acceso do edificio.

## CAPÍTULO V

## TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

Artigo 16º.-*Excepcionalidade do cumprimento das condicións de habitabilidade reguladas neste decreto.*

1. Os promotores das actuacións de rehabilitación ou de ampliación de edificios ou vivendas existentes, construídos ao abeiro da normativa de habitabilidade anterior a este decreto, poderán solicitar a través dos concellos a excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade establecidas nel se, como consecuencia da configuración física da edificación ou de singulares determinacións do planeamento, resultase imposible o cumprimento íntegro das determinacións destas normas.

As determinacións da normativa de habitabilidade que poden ser excepciónadas de cumprimento e os límites e condicións para autorizar a dita excepción recóllense no anexo II a este decreto.

2. A súa tramitación ante o concello iniciarase coa presentación da solicitude por parte do promotor da actuación. A solicitude deberá ir acompañada da seguinte documentación mínima:

a) Anteproxecto, proxecto básico ou proxecto básico e de execución elaborado por técnico competente e visado polo colexio profesional correspondente que recolla o estado actual da edificación, ou o plano do soar nos casos a que fai referencia o artigo 7º e por proposta de intervención.

b) Memoria elaborada polo autor do proxecto en que se recolla a relación detallada das determinacións destas normas que se incumpren nel e a xustificación dos motivos que imposibilitan ou aconsellan o seu incumprimento.

3. O procedemento axustarase ás normas xerais da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común. O concello resolverá e notificará no prazo máximo de seis meses sobre a autorización da excepcionalidade á vista do informe elaborado polo técnico municipal competente. A resolución deberá estar convenientemente motivada e nela deberán indicarse expresamente as condicións das NHV-2010 cuxo cumprimento se exceptúa e aquelas para as que, figurando na solicitude achegada, non se considera xustificado autorizar a excepcionalidade ao seu cumprimento. Ante a falta de resolución expresa transcorridos seis meses desde a solicitude, os interesados poderán entender estimadas por silencio administrativo as súas solicitudes, de acordo co disposto no artigo 43 da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 17º.-*Propostas de criterios que se deben seguir elaboradas polo IGVS.*

1. Para garantir o labor de coordinación de criterios e a correcta e uniforme aplicación destes polas

entidades locais, o IGVS poderá, oído o Comité Aesor de Habitabilidade, elaborar e difundir, con carácter orientativo, propostas ao respecto dos criterios que se deben seguir á hora de resolver as solicitudes de excepción no cumprimento destas normas.

2. Para os mesmos efectos do punto anterior, os concellos deberán remitir semestralmente á Dirección Xeral do IGVS a relación de expedientes de excepcionalidade tramitados, que incluirá:

a) A solicitude de excepcionalidade xunto coa documentación que a acompaña.

b) A resolución emitida polo concello.

O IGVS poderá reclamar dos concellos e con relación aos anteditos expedientes, a documentación complementaria que considere oportuna.

Artigo 18º.-*Actuacións promovidas directamente pola Xunta de Galicia ou os seus organismos.*

Cando a actuación sexa promovida por algunha consellería da Xunta de Galicia, polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou por calquera outro organismo da comunidade autónoma, a solicitude de excepción será tramitada ante o propio IGVS, quen resolverá sobre a autorización de excepcionalidade á vista do informe elaborado polos seus servizos técnicos, sen prexuízo da necesidade de obter a preceptiva licenza municipal emitida polo concello correspondente.

## CAPÍTULO VI

## PLANS ESPECIAIS DE PROTECCIÓN

Artigo 19º.-*A habitabilidade e os plans especiais de protección.*

1. Naquelas áreas do ámbito urbano ou rural en que se estableza algún grao de protección para as edificacións de vivendas incluídas nelas, os concellos poderán redactar un documento complementario aos plans especiais de protección denominado anexo de habitabilidade cando se considere que o cumprimento estrito das normas establecidas neste decreto entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento da dita protección.

2. A aprobación dos anexos de habitabilidade necesitará do informe sectorial do Instituto Galego da Vivenda e Solo sobre os requisitos básicos de habitabilidade. O informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen emitirse poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan ou do anexo de habitabilidade.

3. O cumprimento das determinacións recollidas no citado anexo de habitabilidade suporá que se cumpren as condicións mínimas de habitabilidade para a obtención da licenza de obra, sen que sexa preciso cumprir coas determinacións indicadas neste decreto.

4. Poderá excepcionarse o cumprimento das determinacións dos correspondentes anexos de habitabilidade seguindo o procedemento recollido no capítulo V, nos mesmos casos e condicións nos que se prevea a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I a este decreto.

5. Cando o anexo de habitabilidade se tramite independentemente do Plan especial de protección, seguirá a tramitación prevista no artigo 86.2º da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, modificada pola Lei 15/2004, do 29 de decembro, coa particularidade de que, logo da aprobación definitiva do órgano municipal correspondente, requirirase o informe sectorial do Instituto Galego da Vivenda e Solo sobre os requisitos básicos de habitabilidade. O informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen emitirse poderá continuarse o procedemento de aprobación do anexo de habitabilidade.

6. No citado anexo de habitabilidade deberá determinarse o limiar mínimo de habitabilidade (LMH) requirido para que as vivendas e edificios alcancen as condicións mínimas de habitabilidade. En calquera caso, deberá:

a) Establecer as condicións que deben reunir as vivendas para ter a consideración de vivenda exterior.

b) Recoller os espazos, públicos ou privados, que se consideran espazos exteriores e polo tanto susceptibles de ser utilizados para a iluminación e ventilación das estancias para efectos de garantir as condicións de vivenda exterior.

c) Determinar as dimensións mínimas, existentes ou futuras, dos patios interiores.

d) Establecer os estándares mínimos de accesibilidade das edificacións.

e) Establecer as condicións mínimas de habitabilidade das vivendas no ámbito do plan especial.

7. As determinacións dos anexos de habitabilidade poderán establecerse de forma conxunta para todo o ámbito do Plan especial ou de xeito pormenorizado por zonas deste, cuarteiróns ou edificios.

8. Os citados anexos de habitabilidade deberán contar cunha memoria en que se xustifiquen as súas determinacións e a conveniencia de variar os estándares de habitabilidade establecidos neste decreto.

#### CAPÍTULO VII

##### INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA

*Artigo 20º.- Actuacións de innovación tipolóxica e construtiva.*

1. Para permitir a aparición de novas solucións innovadoras dirixidas a determinados colectivos específicos e/ou novos programas funcionais, así

como potenciar a creatividade arquitectónica e a investigación que dea lugar a vivendas experimentais dun alto grao de creatividade, establécese un trámite especial para as promocións de vivendas que prevean solucións de innovación tipolóxica e construtiva, no campo tanto da obra nova como da rehabilitación.

2. Cando unha actuación teña entre os seus obxectivos algunha das premisas indicadas no punto anterior, as persoas promotoras, tanto públicas como privadas, poderán solicitar a aplicación dun procedemento especial de innovación tipolóxica e construtiva que suporá a non aplicación íntegra destas normas de habitabilidade de vivendas.

3. O procedemento iniciarase coa presentación dunha solicitude, de acordo co anexo III a este decreto, dirixida á Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo. Na solicitude incluírase unha memoria que recollerá como mínimo:

a) Unha descrición das características da promoción correspondente, que deberá incluír os planos de situación e as condicións da normativa urbanística de aplicación.

b) A xustificación dos motivos que levan a adoptar o procedemento especial para a consecución dos obxectivos indicados no número 1 e a referencia ás medidas que se deben adoptar para garantir o cumprimento dos ditos obxectivos.

c) A referencia ás determinacións destas normas que se propón eximir de cumprimento con indicación dos motivos polos que se considera xustifico conceder a dita exención.

Unha vez analizada a dita solicitude, o director xeral do IGVS resolverá sobre a procedencia de tramitar o expediente no procedemento especial regulado neste capítulo.

Unha vez recibida a resolución de aceptación do trámite especial, o promotor disporá dun prazo de 6 meses para presentar no IGVS o proxecto básico das vivendas.

Tras analizar o proxecto, o Comité Asesor de Habitabilidade emitirá un informe relativo á procedencia de exceptuar o cumprimento da normativa de habitabilidade.

Á vista do informe do Comité Asesor de Habitabilidade, o director xeral do IGVS ditará a resolución correspondente sobre a autorización da excepción do cumprimento da normativa de habitabilidade.

#### *Disposicións transitorias*

Primeira.-Estas normas non serán de aplicación obrigada aos proxectos visados de acordo coa normativa anterior e para os que se solicite licenza nun prazo máximo de tres meses desde a entrada en vigor deste decreto. Os ditos proxectos seguirán rexéndose polo establecido na normativa de habitabilidade



anterior, agás que o promotor da actuación solicite a aplicación destas normas.

Segunda.-As modificacións que se realicen durante a fase de construción en proxectos con licenza válida obtida con anterioridade á entrada en vigor destas normas rexeranse pola normativa de habitabilidade aplicable ao proxecto no momento de obter a licenza.

Terceira.-No caso daquelas actuacións de construción de vivendas ou edificios de vivendas con licenza outorgada con anterioridade á entrada en vigor destas normas cuxa licenza foi anulada como consecuencia dunha resolución xudicial, e cando a devandita actuación poida ser actualmente legalizable desde o punto de vista urbanístico, as ditas construcións rexeranse pola normativa de habitabilidade que era aplicable ao proxecto no momento en que se solicitou a licenza anulada.

#### *Disposición derogatoria*

Queda derogado o Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego, así como todas aquelas disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan ao establecido neste decreto, sen prexuízo do previsto nas disposicións transitorias deste decreto.

#### *Disposicións derradeiras*

Primeira.-O conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, no marco das súas competencias, poderá ditar as disposicións necesarias para o desenvolvemento e aplicación deste decreto.

Segunda.-O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá, de acordo coa lexislación vixente, adoptar as medidas oportunas para promover o coñecemento e aplicación desta normativa.

Terceira.-Este decreto entrará en vigor transcorrido un mes desde a súa publicación no *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, catro de marzo de dous mil dez.

Alberto Núñez Feijóo  
Presidente

Agustín Hernández Fernández de Rojas  
Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas

#### *ANEXO I*

##### **Normas de habitabilidade de vivendas NHV-2010**

#### I. Condicións de habitabilidade das vivendas.

##### I.A. Vivenda.

I.A.1. Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade.

I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

I.A.1.2. Iluminación, ventilación natural e relación co exterior.

I.A.2. Condicións especiais.

I.A.2.1. Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas.

I.A.2.2. Composición e compartimentación.

I.A.2.3. Programa mínimo.

I.A.2.4. Alturas mínimas.

I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

I.A.2.4.2. Pezas baixo cuberta.

I.A.3. Condicións dimensionais, funcionais e dotacionais.

I.A.3.1. Estancias.

I.A.3.1.1. Condicións xerais.

I.A.3.1.2. Dimensións superficiais e lineais.

I.A.3.2. Servizos.

I.A.3.2.1. Condicións xerais.

I.A.3.2.2. Dimensións superficiais e lineais.

I.A.3.2.2.1. Cociñas.

I.A.3.2.2.2. Almacenamento persoal.

I.A.3.2.2.3. Almacenamento xeral.

I.A.3.2.2.4. Cuarto de baño.

I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.

I.A.3.2.2.6. Lavadoiro.

I.A.3.2.2.7. Tendal.

I.A.3.3. Espazos de comunicación.

I.A.4. Dotación mínima de instalacións na vivenda.

I.A.4.1. Equipamento e aparellos.

I.A.5. Salubridade.

I.B. Edificio.

I.B.1. Condicións do edificio en relación co espazo exterior.

I.B.1.1. Recuamentos na edificación.

I.B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

I.B.2 Patios interiores.

I.B.2.1. Dimensionamento.

I.B.3. Espazos comúns.

I.B.3.1. Portal.

I.B.3.1.1. Acceso.

I.B.3.1.2. Ámbito interior.

I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

I.B.3.2. Escaleiras.

I.B.3.2.1. Dimensionamento.

I.B.3.2.2. Iluminación.

I.B.3.2.3. Ventilación.

I.B.3.3. Espazos de comunicación.

I.B.3.4. Ascensores.

I.B.3.5. Espazos comunitarios.

I.B.4. Rochos.

I.B.4.1. Dimensións.

I.B.4.2. Dotacións de instalacións.

I.B.5. Garaxes colectivos.

I.B.5.1. Área de acceso e espera.

I.B.5.1.1. Dimensións.

I.B.5.2. Vías de circulación e distribución.

I.B.5.2.1. Dimensións das ramplas de circulación para vehículos.

I.B.5.2.2. Dimensións das vías de circulación e distribución.

I.B.5.3. Áreas de aparcadoiro.

I.B.5.3.1. Dimensións das prazas de aparcadoiro.

I.B.5.4. Accesos peonís.

I.B.5.5. Dotacións e instalacións dos garaxes.

I.B.6. Dotación de instalacións.

I. Condicións de habitabilidade das vivendas.

I.A. A vivenda.

I.A.1. Condicións de deseño, calidade e sustentabilidade.

I.A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. Para estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo planeamento relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores a que poderán abrirse os ocos de ventilación e iluminación da estancia maior das vivendas.

b) No caso de que non exista planeamento aprobado ou cando este non defina as condicións de vivenda exterior, a estancia maior, en todos os casos, e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

-Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo planeamento ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.

-Pacios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H (sendo H a media ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola lexislación urbanística aplicable, dos edificios que conformen o espazo libre).

c) Polo menos a estancia maior, e outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos espazos exteriores indicados nos puntos anteriores deste punto. Agás que o planeamento aplicable determine outra cousa, o resto das estancias e as cociñas das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a través dos ditos espazos exteriores ou a través dos patios interiores previstos no punto I.B.2.

I.A.1.2. Iluminación, ventilación natural e relación co exterior.

a) Toda peza vivideira terá iluminación natural e luz directa desde o exterior a través dun dos espazos definidos no punto anterior ou ben a través dos patios definidos no punto I.B.2 mediante unha fiestra situada no plano da envolvente exterior dunha superficie mínima de 1/8 da superficie útil da planta da peza.

b) A altura máxima do antepeito das ventás, proyectadas para dar cumprimento ás condicións mínimas de iluminación, será de 1,10 m medidos ata o pavimento rematado da peza, con independencia de que poidan existir outros ocos de iluminación ou ventilación situados a unha altura superior a esta.

c) O chan dos espazos exteriores aos que ventilen as estancias non poderá estar máis de 50 cm por enriba do pavimento rematado da estancia correspondente.

d) Para garantir a protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos, a cara inferior das ventás das pezas vivideiras que abran aos ditos espazos deberán estar situadas a unha altura mínima de 1,80 m por enriba do chan do espazo exterior de uso público, agás que entre o dito espazo e a fachada en que se sitúa a fiestra exista unha franxa de, cando menos, 2 metros de longo de uso privativo da vivenda.

e) Cando a peza vivideira se ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2,00 m, a superficie mínima de iluminación natural será 1/6 da superficie útil da peza. A profundidade máxima da citada terraza non poderá superar os 3,00 m e a lonxitude será sempre maior ou igual á súa profundidade.

f) A iluminación natural das pezas vivideiras poderá efectuarse a través de galerías. Neste caso a superficie mínima de iluminación entre peza e galería será 1/6 da superficie útil da peza e deberá manterse a continuidade da envolvente principal da edificación. Cando existan galerías, os ocos de ventilación e iluminación das pezas que se iluminen e ventilen a través delas serán os situados na envolvente principal da edificación.

g) A profundidade máxima das pezas medida perpendicularmente á fonte de iluminación natural (fiestra, porta acristalada, etc.) será de 7,50 m. Poderán alcanzarse profundidades  $P$  superiores sempre que esta dimensión sexa como máximo  $2,2$  veces o largo  $A$ , de modo que se cumpra a relación  $P = 2,2A$ , sendo a superficie mínima de iluminación natural de  $1/6$  da superficie útil da peza.

h) No caso de ventás situadas na vertente de cuberta, a devandita superficie mínima de iluminación será de  $1/8$  da superficie útil da planta da peza.

i) Nas ventás situadas na vertente da cuberta, computables para os efectos de determinar as condicións mínimas de iluminación e ventilación, deberán respectarse as seguintes condicións:

-A altura desde a parte inferior da ventá ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser superior a 1,20 m.

-A altura desde a parte superior da ventá ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser inferior a 2,00 m.

j) En todos os casos, a superficie real de ventilación será, como mínimo,  $1/3$  da superficie mínima de iluminación.

k) En actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas existentes, non será exixible o cumprimento das determinacións indicadas nos puntos anteriores desta epígrafe nos seguintes casos:

-Cando se manteñan os ocos de iluminación e ventilación existentes en obras de remodelación de vivendas e en obras de adecuación funcional de edificios.

-Cando as determinacións da normativa urbanística ou de protección do patrimonio non permitan o seu cumprimento.

## I.A.2. Condicións espaciais.

### I.A.2.1. Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas.

a) A vivenda deberá ter acceso directo, a través dun anexo vinculado a ela ou a través dunha parcela da súa propiedade ou sobre a que se teña dereito de paso, desde un espazo público ou desde un espazo común do edificio ou urbanización con comunicación directa co espazo público.

b) A vivenda non pode ser o paso obrigado para acceder a calquera local ou parcela que non sexa de uso exclusivo desta.

c) As dependencias que conforman as vivendas deberán estar comunicadas entre si a través de espazos pechados de uso exclusivo dos seus moradores. Exceptúanse deste requisito os anexos das vivendas.

### I.A.2.2. Composición e compartimentación.

a) Para a aplicación destas normas, a composición das vivendas estrutúrase nas seguintes zonas:

-Estancias.

-Servizos.

-Espazos de comunicación.

b) O espazo das pezas reguladas nestas normas debe permitir a inscrición na súa planta dun cadrado base en contacto con, polo menos, un punto do plano definido por la cara interior do cerramento da fachada a través da que ilumine e ventile a peza. Para estes efectos, entenderase que unha peza ventila e ilumina a través dunha determinada fachada, cando a dita peza ventile e ilumine a través de:

-Ocos abertos no propio cerramento da fachada.

-Voos ou corpos saíntes da fachada que cumpran coas condicións indicadas no punto I.B.1.2.

c) A dimensión do dito cadrado establécese nas epígrafes seguintes segundo cada tipo de estancia. A superficie do cadrado poderá ser invadida por elementos puntuais que non sobresaian máis de 0,30 m das caras do cadrado sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos ditos elementos sexa inferior a 0,15 m<sup>2</sup>. Agás na estancia maior, cando existan varios estreitamentos puntuais estes non poderán estar situados en lados opostos do cadrado.

d) Aquela área das pezas vivideiras que non cumpra o largo mínimo establecido para cada caso, así como a superficie das galerías que poidan existir na peza, non será computable para os efectos de determinar o cumprimento da superficie mínima esixible por este decreto. A área da peza cuxa superficie sexa computable para estes efectos, non poderá estar dividida por zonas nas que non se cumpra o largo mínimo establecido.

e) Entenderase que se cumpre o largo mínimo exixible á peza, naquela parte dela en que a distancia entre dous paramentos enfrontados, medida perpendicularmente a algún dos ditos paramentos, alcance o largo mínimo exixible á peza.

f) A excepción da estancia maior e os espazos de comunicación, o resto das pezas da vivenda non poderán ser paso obrigado para acceder ás pezas vivideiras desde o acceso da vivenda. Se o acceso a outras estancias ou a cociña tivese como paso obrigado a estancia maior, deberá aumentarse a superficie desta en 2 m<sup>2</sup>. Este incremento de superficie non será obrigado no caso en que a cociña estea integrada na estancia maior e esta non sexa paso obrigado para ningunha outra estancia.

g) O acceso ao cuarto de baño obrigatorio efectuarase a través dos espazos de comunicación e nunca directamente desde unha peza vivideira. Se é o caso,

o acceso ao cuarto de aseo poderá efectuarse a través dos espazos de comunicación da vivenda ou a través de estancias distintas da estancia maior.

#### I.A.2.3. Programa mínimo.

A vivenda constará, como mínimo, dunha estancia máis unha cociña, un cuarto de baño, un lavadoiro, un tendal e un espazo de almacenamento xeral.

#### I.A.2.4. Alturas mínimas.

##### I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

a) Sempre que sexa compatible co planeamento e a normativa de protección patrimonial, a altura libre mínima entre pavimento e teito acabado será de 2,50 m e a altura libre mínima entre os forxados de solo e teito será de 2,70 m.

b) En vestíbulos, corredores, cuartos de baño, aseos, lavadoiros e tendais a altura mínima entre pavimento e teito rematados poderá diminuírse ata 2,20 m.

c) Nas restantes pezas, esta altura libre mínima de 2,20 m, poderá admitirse como máximo no 30% da superficie útil da peza.

d) En actuacións de rehabilitación de edificios ou vivendas, agás no caso de que se modifique a posición dos forxados existentes ou se proceda a adaptar para uso de vivenda os locais que non tiñan o dito uso, poderán manterse as alturas existentes, aínda que non se cumpra coas alturas anteriormente indicadas.

##### I.A.2.4.2. Pezas baixo cuberta.

a) Nas pezas abufardadas a altura mínima para o cómputo da superficie útil, para efectos de habitabilidade, será de 1,80 m. O volume mínimo que deberá ter a peza será o resultado de multiplicar a superficie útil mínima da peza, indicada nas táboas 1 e 2 pola altura exixible á peza, de acordo co indicado no punto I.A.2.4.1.

b) Polo menos un 70% da superficie mínima exixible á peza deberá ter unha altura igual ou superior a 2,5 m, en estancias e cociñas, e a 2,20 m en aseos e baños.

c) A altura libre mínima de corredores e vestíbulos abufardados que sirvan de acceso ás pezas non poderá ser inferior a 2,20 m.

d) A altura libre do espazo ocupado polo cadrado libre de obstáculos que deberá inscribirse segundo o disposto no punto I.A.2.2. non poderá ser inferior a 1,80 m.

e) O plano que defina a altura de 1,8 m terá a mesma consideración que un paramento vertical para os efectos de cumprimento da distancia mínima entre paramentos enfrontados e de localización do cadrado base a que se fai referencia no punto I.A.2.2.

I.A.3. Condicións dimensionais, funcionais e dotacionais.

#### I.A.3.1. Estancias.

##### I.A.3.1.1. Condicións xerais.

a) A superficie útil mínima de cada estancia, segundo o número delas, será a seguinte:

Táboa 1  
Superficie das estancias

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E1 (estancia maior)	25 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Superficie E2		12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie E3			8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Superficie E4				8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Superficie E5					6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Superficie En						6 m <sup>2</sup>

b) Cando a superficie útil real das estancias E3 e E4 da vivenda de 4 estancias non supere os 9 m<sup>2</sup> poderá reducirse a superficie mínima da estancia maior e da cociña en 2 m<sup>2</sup>. O número de vivendas onde se aplique esta redución non poderá superar o 10% do conxunto de vivendas da promoción de que se trate. Enténdese por superficie útil real a medida de acordo co disposto na Lei de vivenda, con independencia de que, por non respectarse o largo mínimo establecido nestas normas, non resulte computable para efectos de cumprimento das superficies mínimas exixibles por esta normativa de habitabilidade.

##### I.A.3.1.2. Dimensións superficiais e lineais.

a) En toda vivenda existirá, polo menos, unha estancia maior. A superficie útil mínima da dita estancia será a indicada na táboa 1 e na súa planta deberá admitir a inscrición dun cadrado de 3,30 m de lado na forma establecida no punto I.A.2.2.

b) Na estancia maior establécese un largo libre mínimo entre paramentos enfrontados de 2,70 m non sendo computables os espazos con largos menores de 2,70 m para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

c) Excepcionalmente, no caso de soares de xeometría irregular cun fronte de fachada inferior a 15 metros, se a estancia maior estivese acaroada ao medianil non perpendicular á fachada, abondará coa inscrición dun círculo de 3,00 m de diámetro e tanxente á cara interior do paramento de fachada. Nestes casos, o largo mínimo do paramento de fachada non poderá ser inferior a 2,5 m. O largo mínimo da peza entre paramentos enfrontados será de 2,50 m non computando espazos con largos menores á dita medida para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

d) Sempre que a superficie da cociña se incrementa en 4 m<sup>2</sup> ou máis sobre a superficie indicada na táboa 2, poderá reducirse ata 4 m<sup>2</sup> a superficie da estancia maior.

e) A superficie útil mínima das outras estancias, será a indicada na táboa número 1.



f) As estancias de superficie=12,00 m<sup>2</sup> deberán admitir na súa planta a inscrición dun cadrado de 2,60 m de lado, na forma establecida no punto I.A.2.2.

g) Para as estancias indicadas no punto anterior establécese un largo mínimo entre paramentos de 2,60 m, non computándose os espazos con largos menores de 2,60 m a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas nestas normas coa excepción de que sirvan para o acceso directo ao almacenamento persoal ou cuarto de baño/aseo complementario da citada estancia, ata un máximo do 10% da superficie útil desta. Os estreitamentos puntuais a que se fai referencia no punto I.A.2.2 parágrafo c), poderán invadir tanto o cadrado base como o resto da estancia sempre que a superficie total deste non supere os 0,15 m<sup>2</sup>.

h) As estancias de superficie útil < 12 m<sup>2</sup>, deberán admitir na súa planta, a inscrición dun cadrado de 2,20 m de lado, na forma establecida no punto I.A.2.2.

i) Para as estancias indicadas no punto anterior, establécese un largo mínimo entre paramentos de 2,00 m, non computándose os espazos con largos menores de 2,00 m para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas nestas normas coa excepción de que sirvan para o acceso directo ao almacenamento persoal ou cuarto de baño/aseo complementario da citada estancia, ata un máximo do 10% da superficie útil desta.

j) Non se admitirán nas vivenda pezas distintas dos servizos (cociñas, baños, aseos, tendais e lavadoiros) que teñan unha superficie superior a 3 m<sup>2</sup> e non cumpran as condicións establecidas neste punto para as estancias, agás que a superficie útil computable para os efectos de habitabilidade do conxunto das estancias da vivenda supere os 100 m<sup>2</sup> útiles.

### I.A.3.2. Servizos.

#### I.A.3.2.1. Condicións xerais.

a) A vivenda debe incluír unha zona destinada a servizos, que comprenderá, polo menos, os seguintes:

-Unha cociña.

-Un cuarto de baño e un aseo, se é o caso.

-Un lavadoiro e un tendal.

-Un espazo para almacenamento xeral.

b) A superficie útil mínima dos servizos, segundo o número de estancias da vivenda, será a seguinte:

Táboa 2  
Servizos

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cociña	5 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo				1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Lavadoiro	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Tendal	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Almacenamento xeral	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>

### I.A.3.2.2. Dimensións superficiais e lineais.

#### I.A.3.2.2.1. Cociñas.

a) A cociña pode ser unha peza independente ou estar integrada na estancia maior. Para que a cociña se considere integrada na estancia maior, a superficie vertical aberta que relaciona estes espazos non será inferior a 3,50 m<sup>2</sup>.

b) A superficie útil mínima da cociña será a indicada na táboa 2, establecéndose un largo mínimo entre paramentos de 1,80 m libre de obstáculos.

c) A lonxitude mínima da fronte do espazo dedicado a mesado, sen contar o espazo destinado a frigorífico, será de 2,40 m para as cociñas de superficie menor de 7 m<sup>2</sup> e de 3,00 m para as restantes. Non se permitirán mesados ou aparellos enfrontados sen que deixen un paso libre de 0,90 m.

d) De incrementarse a superficie mínima da cociña de acordo co establecido no punto I.A.3.1.2., a súa planta deberá admitir a inscrición dun cadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. A superficie do cadrado non poderá ser invadida polo mesado. A superficie do cadrado non poderá ser invadida por elementos construtivos puntuais que non sobresaian máis de 0,30 m das caras do cadrado sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos ditos elementos sexa inferior a 0,15 m<sup>2</sup>.

e) A zona da cociña cuxo largo mínimo sexa inferior a 1,80 m entre paramentos enfrontados non computará para os efectos de superficie mínima de habitabilidade coa excepción de que estea situada na entrada á cociña e sirva como acceso directo a outros usos complementarios desta, ata un máximo do 10% da superficie útil da cociña.

f) A cociña terá iluminación e ventilación natural directa ao exterior. En ningún caso se computará a iluminación e ventilación natural a través do lavadoiro nin do tendal. No caso de que a cociña estea integrada na estancia maior, o conxunto estancia maior-cociña considerarase como unha única estancia para os efectos de determinar as condicións de iluminación e ventilación reguladas no punto I.A.1.2.

g) Cando a cociña se integre nun único espazo coa estancia maior, a superficie do dito espazo será como mínimo a suma das superficies mínimas establecida para cada unha das ditas pezas.

#### I.A.3.2.2.2. Almacenamento persoal.

a) Agás a estancia maior, as outras estancias disporán dun espazo para almacenamento persoal cunha superficie mínima en planta de 0,80 m<sup>2</sup> en estancias de menos de 12 m<sup>2</sup> e de 1,2 m<sup>2</sup> en estancias de 12 ou máis m<sup>2</sup>, cunha altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m e un fondo máximo de 0,75 m.

b) Estes espazos de almacenamento persoal poderán estar situados nunha zona específica destinada a

vestidor ou nos espazos de comunicación da vivenda. A súa superficie mínima poderá deducirse da das estancias para os efectos do cumprimento das superficies mínimas previstas na táboa 1.

c) Os espazos de almacenamento persoal non poderán invadir o cadrado base definido no punto I.A.2.2. Cando estean delimitados por tabiques, estes non se considerarán para os efectos da redución do largo mínimo da estancia.

#### I.A.3.2.2.3. Almacenamento xeral.

a) As vivendas disporán dun espazo para almacenamento xeral da superficie en planta indicada na táboa 2, unha altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m e un fondo máximo de 0,75 m.

b) Este espazo poderá agruparse co previsto para o almacenamento persoal e deberán disporse nos espazos de comunicación da vivenda (corredores e vestíbulos) ou en recinto independente con acceso desde estes espazos de comunicación.

#### I.A.3.2.2.4. Cuarto de baño.

a) En todas as vivendas se instalará, polo menos, un cuarto de baño, da superficie indicada na táboa 2 e cunha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,60 m.

b) A disposición dos aparellos sanitarios deberá ser tal que permita convertelo en cuarto de baño de uso practicable para persoas con mobilidade reducida segundo a normativa de accesibilidade.

#### I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.

Cando exista na vivenda un cuarto de aseo, este terá a superficie mínima indicada na táboa 2 e unha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,20 m.

#### I.A.3.2.2.6. Lavadoiro.

a) En toda vivenda existirá un espazo destinado a lavadoiro, da superficie indicada na táboa 2, e terá unha dimensión mínima entre paramentos de 1,20 m. O lavadoiro poderá ser un espazo independente ou estar integrado formando un espazo único co tendal.

b) Nas vivendas dunha única estancia, cando esta e a cociña constitúan un único espazo, poderá accederse ao lavadoiro desde o dito espazo ou desde o baño. No resto dos casos, deberá accederse desde os espazos de comunicación ou desde as cociñas.

c) Nas obras de remodelación de vivendas non será preciso a reserva do espazo destinado a lavadoiro.

#### I.A.3.2.2.7. Tendal.

a) En toda vivenda existirá un espazo para o secado natural da roupa cuxa superficie mínima será a indicada na táboa 2. Este espazo poderá ter ventilación natural ou mecánica, estará cuberto e protexido de vistas desde o espazo público e non interferirá na iluminación e ventilación directa das pezas vividei-

ras que resulten exixibles segundo o disposto no punto I.A.1.2.

b) Cando a ventilación sexa natural deberá realizarse directamente desde o espazo exterior ou desde un patio. Neste caso, o espazo destinado a tendal deberá estar situado fóra da envolvente térmica da edificación, a súa ventilación será permanente e a superficie de ventilación do tendal será equivalente á súa superficie útil en planta.

c) Cando a ventilación sexa mecánica, o tendal deberá contar con calefacción, as paredes irán revestidas por materiais impermeables á auga en toda a súa altura e as condicións de ventilación serán, como mínimo, as establecidas no documento básico HS3 do Código técnico de edificación (en adiante CTE) para aseos e cuartos de baño.

d) Nas vivendas unifamiliares con parcela propia, o espazo para secado da roupa poderá disporse na parcela e deberá quedar garantida a protección de vistas desde a rúa ou espazo público, a ventilación e a protección fronte á auga de chuvia.

e) O tendal poderá ser un espazo independente ou estar integrado nun espazo único co lavadoiro.

f) No caso de que o tendal ventile o través dun patio interior, e para garantir o fluxo de aire necesario para o secado da roupa, dispoñeráse un conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de 0,20 m<sup>2</sup> que tomará o aire do exterior do edificio.

g) Nas actuacións de remodelación de vivendas non será preciso a reserva do espazo destinado a tendal.

### I.A.3.3. Espazos de comunicación.

a) Os corredores terán un largo libre mínimo entre paramentos de 1,00 m. Neles poderán admitirse estreitamentos puntuais que reduzan o largo do corredor a 0,90 m, como máximo.

b) O largo libre mínimo das portas de paso será de 0,80 m e a súa altura libre mínima de 2,03 m.

c) O espazo de acceso interior da vivenda deberá admitir a inscrición dun cadrado de 1,50 m de lado, libre de obstáculos, en contacto coa porta de entrada e cuxa superficie útil poderá estar incluída na superficie útil mínima da estancia maior no caso de que o acceso a vivenda se realice directamente a través dela.

### I.A.4. Dotación mínima de instalacións na vivenda.

a) No deseño das instalacións terase en conta a súa compatibilidade coas exixencias básicas do CTE e demais normativa sectorial vixente.

b) Toda vivenda deberá contar coa dotación mínima de instalacións necesarias que lle permita a adecuada realización das funcións previstas nas dife-

rentes estancias e servizos, reguladas nesta normativa e que a continuación se relacionan:

-Instalación de subministración de auga fría.

-Instalación de calefacción e auga quente sanitaria, que terá incorporado o elemento xerador correspondente.

-Instalación de evacuación de augas.

-Instalación de telecomunicacións, ademais de rede de interfonía para comunicar as vivendas co portal do edificio.

-Instalación eléctrica.

-Instalación de ventilación

c) Para poderen ser utilizados por persoas en cadeira de rodas, a altura dos botóns do interfono situado no portal do edificio deberán estar entre 1 e 1,20 m dende o pavimento rematado.

d) Nas actuacións de remodelación de vivendas, será exixible a instalación de calefacción e/ou a instalación dun sistema de ventilación cando a vivenda existente conte coa/s dita/s instalación/s ou cando sexa exixible executala, de acordo co disposto no CTE.

#### I.A.4.1. Equipamento e aparellos.

Os servizos da vivenda disporán dos seguintes equipamentos ou aparellos:

Cociña.

a) Deberá reservarse nela o espazo necesario para a instalación do vertedoiro, lavalouza, frigorífico, forno, cociña, espazo de almacenamento inmediato de lixo e sistema de extracción mecánica para os vapores e contaminantes da cocción.

Así mesmo, deberá dotarse o citado equipamento da preinstalación necesaria para o seu correcto funcionamento.

b) A preinstalación do vertedoiro deberá contar con subministración de auga fría e quente e evacuación con peche hidráulico fronte aos olores.

c) A preinstalación de lavalouza deberá contar con subministración de auga fría, ademais de toma eléctrica.

d) Os condutos de extracción para a ventilación xeral das vivendas e o conduto de extracción específico de fumes da cocción da campá deberán ser individualizados e levarse ata a cuberta do edificio.

e) Nas cociñas, as zonas expostas á auga deberán ir revestidas dun material impermeable.

f) Naquelas promocións de vivendas en que deban proxectarse vivendas adaptadas a persoas con discapacidade, deberá instalarse o mobiliario de cociña. O dito mobiliario deberá ser de accesibilidade adaptable con mesado, cociña, forno e vertedoiro móbiles en sentido ascendente-descendente.

Cuarto de baño xeral.

a) O cuarto de baño estará composto como mínimo por bañeira ou ducha, lavabo e inodoro e deberá contar coa preinstalación que permita a doada colocación dun bidé.

b) O cuarto de baño deberá ir revestido de material impermeable nas zonas expostas á auga.

Cuarto de aseo.

O cuarto de aseo, cando sexa exixible debido ao número de estancias da vivenda, deberá contar como mínimo cun lavabo e un inodoro.

Lavadoiro.

a) Dotarase de preinstalación para táboa de lavar, lavadora e secadora.

b) A preinstalación de lavadora deberá contar con toma de auga fría, ademais de toma eléctrica.

c) A preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica ademais dunha saída de aire de Ø150 mm e desaugadoiro.

d) O lavadoiro deberá ir revestido, en todos os seus paramentos, dun material impermeable ata unha altura mínima de 1,80 m.

#### I.A.5. Salubridade.

a) Nas vivendas situadas en planta baixa, cando non exista soto baixo elas, deberá garantirse o illamento destas con respecto ao terreo mediante unha cámara de aire, convenientemente ventilada, de 0,20 m de altura mínima para evitar o risco de humidades procedentes do terreo. A dita condición non será exixible para as vivendas reformadas, ampliadas ou rehabilitadas en que poderá adoptarse calquera outra medida construtiva que garanta a ausencia de humidades na vivenda.

b) Cando existan muros en contacto co terreo, garantirase a súa impermeabilidade mediante o emprego de materiais e solucións construtivas que eviten a aparición de humidades.

c) No caso da inexistencia de saneamento urbano deberá preverse o tratamento individual das augas residuais segundo o CTE para a súa posterior decantación e filtración ao terreo por gabias filtrantes.

d) A distancia mínima de pozos de abastecemento de auga respecto de calquera fosa séptica ou fonte de contaminación será a establecida na lexislación urbanística ou a que determine a lexislación sectorial correspondente. A distancia mínima da dita construción a lindeiros será a que fixe a lexislación urbanística vixente segundo a clasificación do solo.

#### I.B. Edificio.

I.B.1. Condicións do edificio en relación co espazo exterior.

a) Os baixos da edificación remataranse de acordo co disposto coa normativa municipal. Cando a dita

normativa non estableza determinacións ao respecto, o remate destes non deberá desfigurarse a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

b) Cando aparezan medianís vistos, estes disporán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio. En calquera caso, os ditos medianís deberán ter un tratamento que garanta as mesmas condicións de illamento térmico e protección fronte á chuvia e axentes atmosféricos que os exixibles ao resto das fachadas do edificio.

#### I.B.1.1. Recuamentos na edificación.

Poderán deseñarse recuamentos na edificación que non superen a profundidade de 2,00 m, en cuxos paramentos as fiestras deberán cumprir as indicacións de luz directa.

Os recuamentos de máis de 2 m, en que se sitúen os ocos de iluminación e ventilación de pezas vivideiras, exixibles de acordo co punto I.A.1.2.1., deberán cumprir coas determinacións de patio aberto definidas no punto I.B.2

#### I.B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

a) Os voos permitidos na edificación quedarán regulados pola normativa municipal.

b) Calquera voo da edificación deberá recuarse da edificación contigua polo menos unha distancia igual á distancia voada.

c) Para poder dispor ventás de iluminación de estancias e cociñas no paramento entre voos de máis de 2 m de profundidade deberán cumprirse as determinacións de patios abertos do punto I.B.2.

d) Para que os voos e corpos saíntes poidan servir de iluminación e ventilación a unha peza deberán cumprirse os seguintes requisitos:

-O largo da fronte aberta á peza (ver definición II.22) deberá ser, como mínimo, dúas veces a profundidade do voo medida perpendicularmente ao plano definido pola fronte aberta do voo á peza.

-A altura mínima da fronte aberta será de 2,05 m.

-A proxección do oco sobre o plano definido pola fronte aberta, trazada perpendicularmente ao dito plano, cumprirá coas seguintes condicións:

1. A súa superficie será igual ou maior que a superficie mínima de iluminación exixida á peza.

2. A dita proxección atoparase integramente na fronte aberta.

e) Cando o voo estea constituído por unha galería, conforme a definición do punto II.13, os ocos de ventilación e iluminación das pezas que se iluminen e ventilen a través dela serán os situados na envolvente principal da edificación. A superficie da galería non se considerará no cómputo da superficie útil da peza que ventila a través dela para os efectos do cumprimento das superficies mínimas deste decreto.

#### I.B.2. Patios interiores.

a) Na aplicación destas normas defínense dous tipos de patios interiores:

-Patio pechado: patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

-Patio aberto: recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado en que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2,00 m.

b) Os patios dimensionaranse en función do uso das pezas que iluminen e ventilen a través deles, e as súas dimensións estarán definidas polos seguintes parámetros:

Parámetro D. Lado do cadrado que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura. Na superficie do cadrado poderá incluírse a superficie ocupada por estreitamentos puntuais dun largo máximo de 0,50 m. cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a 0,50 m<sup>2</sup>.

Parámetro H. Altura media dos paramentos do patio, medida desde o chan acabado da primeira planta que ventile e ilumine ao seu través, ata a coroa superior dos paramentos verticais que o delimiten.

Parámetro R. Distancia desde a cara exterior do paramento en que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical enfrontado, medida perpendicularmente ao paramento do oco.

Parámetro L. Lonxitude da fronte do patio aberto á vía pública ou a patio de rueiro.

Parámetro P. Profundidade do patio aberto medida normalmente ao plano de fachada.

#### I.B.2.1. Dimensionamento.

a) Nos patios interiores a que ventilen ou iluminen escaleiras, o parámetro R será como mínimo 1/6 do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

b) Nos patios interiores a que ventilen e iluminen pezas vivideiras das vivendas, o parámetro R será como mínimo 1/3 do parámetro H, e o parámetro D será o que estableza o DB-HS3 do CTE.

c) Para determinar a dimensión dos patios interiores non se computarán como plantas os remates das caixas de escaleiras, os cuartos de máquinas dos ascensores e os depósitos de auga.

d) Os patios abertos á fachada cumpriran as seguintes condicións:

-A lonxitude L da fronte aberta será como mínimo 1/4 da altura H, cun mínimo de 4,00 m.

-A profundidade P será inferior a L cando ao patio dean estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a 1,5 L.



e) Aos patios interiores non poderán ventilar garaxes, nin locais, agás que sexan exclusivos para a súa ventilación.

f) O patio interior poderá cubrirse coas seguintes condicións:

-O elemento de cobertura terá unha transparencia nominal do 80%, e deberá garantirse que non se produzan desprendementos en caso de rotura.

-Deberá garantirse unha ventilación permanente. Para isto, deberá disporse un conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de 0,20 m<sup>2</sup> que tomará o aire do exterior do edificio. Así mesmo, a cuberta do patio deberá contar cunha superficie mínima de ventilación equivalente ao 0,40 da súa superficie en planta.

g) Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza ben a través de zonas comúns do edificio ou ben a través dun dominio privado.

### I.B.3. Espazos comúns.

#### I.B.3.1. Portal.

É o espazo de acceso desde o exterior da edificación aos núcleos de comunicación interior desta.

##### I.B.3.1.1. Acceso.

a) A porta de acceso terá un largo libre mínimo de 0,90 m e unha altura libre mínima de 2,20 m e estará situada de tal xeito que non invada o espazo público de acceso cando se abra.

b) En contacto coa porta de acceso deberá poder inscribirse no exterior un rectángulo de dimensións mínimas 1,20 m x 2,40 m libre de obstáculos e no que non poden existir chanzos que o dividan. A altura libre do espazo no que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.

c) O portal deberá contar cun oco de iluminación aberto ao espazo exterior dun largo e altura mínimos de 2,40 m. Neste oco pode integrarse a porta de acceso.

##### I.B.3.1.2. Ámbito interior.

a) A planta do portal deberá admitir a inscrición dun cadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto coa porta de acceso coa excepción indicada no punto I.A.2.1. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m. A comunicación desta zona coas áreas de acceso a ascensores e escaleiras terán un largo mínimo entre paramentos de 1,50 m.

b) É obrigatorio que exista un percorrido practicable para persoas con mobilidade reducida desde o espazo exterior ata o ascensor ou ata o oco previsto para a súa instalación, cando sexa exixible a súa instalación ou reserva de acordo co disposto nestas normas.

I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

a) Esta zona terá un largo libre mínimo de 1,50 m en toda a súa extensión, e ademais, na súa planta, deberá admitir a inscrición dun rectángulo de dimensións mínimas 2,20 m x 1,50 m. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respectarse as dimensións desta zona no acceso ao oco previsto para a instalación de ascensor inda que a instalación deste non sexa obrigada.

### I.B.3.2. Escaleiras.

#### I.B.3.2.1. Dimensionamento.

a) O largo libre mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,20 m e, se é de dous tramos será de 2,20 m, e a altura mínima será de 2,20 m.

b) O largo libre mínimo de chanzos será de 1,00 m e as dimensións libres de relanzos intermedios ou descansos, cando non sirvan de acceso a corredores de distribución, serán iguais ao devandito largo libre mínimo do chanzo.

#### I.B.3.2.2. Iluminación.

a) Naqueles edificios en que sexa obrigada a instalación dun ascensor, o núcleo de escaleira contará, como mínimo, con iluminación artificial segundo o DB-SU 4 do CTE.

b) Nos edificios en que non sexa obrigatoria a instalación de ascensor e non se proxecte a súa instalación, o núcleo de escaleira contará con iluminación natural e iluminación artificial segundo o DB-SU 4 do CTE.

c) A iluminación natural, cando sexa obrigada, pódese establecer por medio de ocos a fachadas ou patios interiores regulados en I.B.2.1, cuxa superficie mínima será de 1,00 m<sup>2</sup> en cada planta e poderá reducirse a superficie de ventilación a 1/4 da anterior.

d) En edificios de vivendas colectivas de planta baixa máis dúas plantas nos cales non se instale ascensor, admitirase ventilación e iluminación cenital, por medio dun lucernario que dispoña dunha superficie mínima equivalente de 2/3 da superficie da caixa da escaleira. Neste caso, o oco central da escaleira quedará libre en toda a súa altura e nel deberá poder inscribirse un círculo de Ø 1,10 m.

#### I.B.3.2.3. Ventilación.

Cumpríranse as disposicións do documento básico de seguridade en caso de incendio DB-SI do CTE.

### I.B.3.3. Espazos de comunicación.

a) O acceso ás vivendas deberase efectuar a través dun espazo público ou de uso común. A altura libre mínima destes espazos será de 2,40 metros.

b) En cada planta deberá existir un espazo libre de obstáculos onde se poderá inscribir un rectángulo de dimensións mínimas 2,20x1,50 m. Ademais, o largo libre mínimo entre paramentos enfrontados será de 1,20 m.

c) As portas de entrada á vivenda serán de dimensións tales que deixarán un paso dun largo libre mínimo de 0,80 m e unha altura libre mínima de 2,03 m.

#### I.B.3.4. Ascensores.

a) Nos edificios de vivendas, agás que todas as vivendas do edificio se sitúen na planta baixa, será necesaria a instalación dun ascensor.

b) Excepcionalmente, cando a porta de acceso a todas as vivendas estea situada a menos de 8 metros de desnivel con respecto ao portal do edificio e non existan máis de 8 vivendas situadas en plantas distintas da planta baixa, non será necesaria a instalación do ascensor. Neste caso, será obrigatorio deixar un oco libre e continuo en toda a altura do edificio en cuxa planta se deberá poder inscribir un cadrado de lado mínimo 1,60 m que permita instalar no futuro un ascensor con acceso a todas as plantas de vivendas, garaxes e rochos. A localización deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.

c) O número de ascensores será de un por cada 20 vivendas ou fracción.

d) Se o desnivel é de 25,00 metros ou maior, o número mínimo de ascensores será de dous, agás que o número de vivendas situadas en plantas altas sexa menor de 15. Este desnivel medirase desde a planta máis baixa ata a máis alta á que se ten acceso.

e) Se existe garaxe e/ou rochos nos sotos do edificio ou rochos na baixo cuberta, estarán comunicados co resto das plantas a través do ascensor.

f) O desembarco do ascensor en cada planta e o núcleo de escaleiras serán sempre espazos comunicados entre si a través de espazos comúns.

#### I.B.3.5. Espazos comunitarios.

En promocións a partir de 50 vivendas dotaranse ás mesmas dun espazo comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para a comunidade de propietarios. A superficie útil mínima do devandito espazo será de, polo menos, 0,20 m<sup>2</sup> por vivenda e as súas características as de peza vivideira.

#### I.B.4. Rochos.

a) Son aqueles espazos de almacenamento independentes ás vivendas, situados no propio edificio, e que terán acceso desde o seu interior.

b) Os rochos exixibles de acordo co disposto no artigo 7 deste decreto deberán ter a consideración de anexo inseparable da vivenda.

c) O oco libre da porta de acceso aos rochos deberá ter un largo mínimo de 0,80 m.

#### I.B.4.1. Dimensións.

A superficie útil mínima do rocho será de 4 m<sup>2</sup> e o largo mínimo entre paramentos enfrontados será de 1,60 m. Non computarán alturas libres inferiores a 2,10 m. Os corredores de acceso aos rochos terán un largo libre mínimo de 1,20 m.

#### I.B.4.2. Dotación de instalacións.

Cada rocho disporá dun punto de luz, e unha toma de corrente eléctrica.

#### I.B.5. Garaxes colectivos.

a) Este punto será de aplicación obrigada aos locais de uso garaxe, vinculados a edificios cuxo uso dominante sexa o de vivenda e que se atopen en ámbitos de planeamento sen ordenación detallada aprobada con anterioridade ao momento da entrada en vigor destas normas, con independencia de que tamén se deban cumprir as determinacións que o planeamento estableza.

b) Cando estes locais se atopen en ámbitos de planeamento con ordenación detallada aprobada con anterioridade ao momento da entrada en vigor destas normas, será de aplicación a normativa prevista no planeamento municipal e subsidiaria e complementariamente o recollido neste punto, sempre que as dimensións do soar fagan tecnicamente viable o seu cumprimento.

c) Estes garaxes quedarán definidos nos planos de planta e sección, con delimitación dos accesos, ramplas, pendentes, vías, direccións de circulación e prazas de aparcadoiro.

#### I.B.5.1. Área de acceso e espera.

a) É a superficie de tránsito entre a vía pública e as vías de circulación propias do garaxe.

b) Admítase a utilización de aparellos elevadores de coches. Neste caso, a plataforma considerárase válida como espazo de acceso e espera na incorporación do vehículo á vía pública. Deberá proxectarse, cando menos, un aparello elevador de coches por cada 30 prazas de aparcadoiro.

#### I.B.5.1.1. Dimensións.

a) O largo libre mínimo da área de acceso para unha capacidade menor ou igual a 100 vehículos e con acceso único desde vías de largo maior ou igual a 15,00 m será de 3,00 m, e se o acceso é desde vías de largo menor a 15,00 m será de 4,00 m. Cando o garaxe teña unha capacidade superior a 100 vehículos e conte cun único acceso, o seu largo mínimo será de 5,00 m; cando conte con dous accesos independentes, o largo de cada un deles será como mínimo de 3,00 m.

b) O fondo libre mínimo da área de acceso, sen incluír superficies de dominio público, será de 4,50 m.

c) A altura libre mínima da área de acceso será de 2,30 m, permitíndose reducir esta altura ata 2,10 m cando a dita redución non afecte máis do 15% da superficie en planta da área de acceso.

d) A pendente máxima admisible para a zona de acceso será do 5%.

e) A porta terá como largo mínimo o 90 % da vía interior á que sirva, e unha altura libre mínima de 2,10 m medidos coa porta aberta, e atoparase sempre no plano de aliñación do inmovible ou aliñado coa porta do portal.

#### I.B.5.2. Vías de circulación e distribución.

a) Son as encargadas da comunicación entre a área de acceso e os aparcadoiros.

b) As vías de distribución permitirán o acceso a todas as prazas en estado de ocupación máxima. Os sentidos de circulación estarán sinalizados no seu pavimento.

##### I.B.5.2.1. Dimensións das ramplas de circulación para vehículos.

a) As ramplas de circulación terán unha pendente máxima do 18 % en tramos rectos, e do 14 % en tramos curvos, medida sobre o eixe da vía.

b) O largo libre mínimo das ramplas de circulación será de 3,00 m, e para máis de 100 vehículos e acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros na cara exterior dos xiros, en todos os casos.

c) O raio de xiro mínimo será de 3,50 m medido sobre o bordo interior da rampla tanto nas de sentido único como nas de dobre vía diferenciada.

d) A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil, de 2,10 m.

##### I.B.5.2.2. Dimensións das vías de circulación e distribución.

a) O largo libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcadoiros en batería será de 5,00 m. Se se trata de vías con aparcadoiros en liña, ou ángulo  $\leq 45^\circ$ , será de 3,30 m, e se se trata de vías sen acceso a prazas, o largo mínimo será de 3,00 m.

b) O raio de xiro mínimo, medido na cara exterior da vía, será de 6 m.

c) A altura libre mínima será de 2,30 m, permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10 m.

d) A pendente máxima deste tipo de vías será do 5%.

#### I.B.5.3. Áreas de aparcadoiro.

A súa organización permitirá o acceso directo a todas as prazas.

#### I.B.5.3.1. Dimensións das prazas de aparcadoiro.

a) A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcadoiro será de 4,70 m, e o seu largo mínimo de 2,40 m. Permitiranse estreitamentos puntuais producidos por elementos construtivos cuxa suma de superficies en planta sexa menor de 0,1 m<sup>2</sup> sempre que, na praza, se poida inscribir un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensións mínimas 2,30x4,70 m. As prazas de aparcadoiro debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20 m, permitíndose unha altura crítica, en menos do 20% da súa superficie de 2,00 m.

b) As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo similar deberán incrementar o seu largo en 20 cm.

c) Todos os edificios disporán das prazas de aparcadoiro para uso de discapacitados reguladas pola Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras.

d) En ningún caso se permitirá a disposición de prazas pechadas independentes de aparcadoiro por cuestións de seguridade e visibilidade.

#### I.B.5.4. Accesos peonís.

O seu deseño axustarase ao establecido no DB-SU do CTE.

#### I.B.5.5. Dotacións e instalacións dos garaxes.

Todos os garaxes estarán dotados de, polo menos, unha toma de auga, e un sumidoiro.

#### I.B.6. Dotación de instalacións.

a) Os edificios de vivendas deberán contar co seguinte nivel dotacional de instalacións:

-Instalación de subministración de auga.

-Instalación eléctrica.

-Instalación de evacuación de augas.

-Instalación de telecomunicacións ademais de rede de interfonía para comunicar o portal do edificio coas vivendas.

-Instalación de paneis solares, se é o caso, segundo o DB-HE 4 do CTE.

-Instalación de ascensor nas condicións reguladas neste anexo.

-Instalación de ventilación

b) Salvo no caso das canalizacións ou condutos verticais de instalacións, o trazado das instalacións comúns non poderá invadir as estancias das vivendas.

## II. Definicións.

Para a aplicación destas normas de habitabilidade de vivendas, enténdese como:

### II.1. Vivenda.

Espazo pechado, destinado a aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións

humanas elementais, en condicións de funcionalidade, seguridade e habitabilidade axeitadas.

#### II.2. Vivenda unifamiliar.

É aquela vivenda que ten acceso individual desde un espazo público ou ben a través da súa propia parcela.

#### II.3. Peza.

Espazo da vivenda delimitado por cerramentos, particións ou calquera outro elemento separador.

#### II.4. Pezas vivideiras.

Conxunto de pezas no que se desenvolve a vida dos ocupantes da vivenda que teñen obrigatoriamente iluminación e ventilación natural ao exterior. Son pezas vivideiras as estancias e as cocinas.

#### II.5. Estancia.

Espazo interior habitable computable superficial e volumetricamente, con ou sen delimitación, apto para acoller os moradores da vivenda. Son estancias a sala de estar, o comedor, os dormitorios, despacho, biblioteca, sala de xogos, e calquera outra que non sexa un servizo nin espazo de comunicación.

#### II.6. Servizos.

Son o conxunto de pezas dotadas das instalacións necesarias para o desenvolvemento da súa función. Son servizos: a cociña, cuarto de baño/aseo, lavadoiro, tendal e tamén os espazos para almacenamento xeral.

#### II.7. Espazos de comunicación.

Son espazos de comunicación os vestíbulos, corredores, etc. destinados a comunicar as diferentes estancias e servizos da vivenda.

#### II.8. Patio interior.

É o espazo libre interior do edificio, que se atopa dentro da superficie do soar que ocupa o inmovible, e está destinado a proporcionar luz natural, ventilación e calidade ambiental ás estancias e servizos da vivenda ou aos espazos comúns do edificio.

#### II.9. Cuarto de baño practicable.

Cuarto de baño que poida ser capaz de admitir o seu uso por persoas de mobilidade reducida, e máis as dotacións mínimas do cuarto de baño, segundo as prescricións establecidas na normativa vixente.

#### II.10. Superficie útil interior.

É a superficie da peza que pode ser pisada, medida entre paramentos rematados. Do cómputo da superficie útil quedará excluída a superficie ocupada en planta por cerramentos fixos ou móbiles, por elementos estruturais verticais e polas canalizacións ou condutos con sección horizontal cuxa suma sexa superior a 0,1 m<sup>2</sup> e ás superficies de elementos exteriores como terrazas, balcóns e galerías.

Cando se trate de vivendas en disposición vertical dentro dun mesmo edificio, para o cómputo das

superficies ocupadas por elementos estruturais verticais e por canalizacións ou condutos, tomarase a media aritmética dos valores correspondentes ás vivendas situadas nas plantas inferior e superior.

#### II.11. Luz directa.

Aquela luz natural recibida a través das ventás, cuxa situación cumpra a seguinte condición:

Nas pezas vivideiras, calquera punto da ventá deberá ter visión, dentro dun ángulo de 90° cuxa bisectriz sexa perpendicular á fachada, dun segmento horizontal de 3 m situado paralelamente á fachada a unha distancia de 3 m.

En ventás situadas nas vertentes das cubertas, analizarase o cumprimento desta determinación substituíndo a ventá da cuberta pola súa proxección sobre un plano que forme 90° coa horizontal, sexa paralelo ao marco inferior e pase polo centro da ventá.

#### II.12. Voos.

Superficie ou volume construído que sobresaia do plano vertical definido pola aliñación de fachada da edificación.

#### II.13. Galería.

Solución tradicional de voo, no que a zona semi-transparente é superior ao 75% da súa superficie, e estea limitada no seu lado interior pola envolvente principal da edificación.

#### II.14. Fachada.

Envolvente vertical do edificio.

#### II.15. Sistemas de aforro de auga.

Conxunto de elementos dunha instalación, empregados en todos os puntos de consumo, que teña por obxecto unha redución do consumo da auga (limitadores de caudal do edificio, chaves de regulación, billas monomando, limitadores de caudal de aparellos, descarga de cisternas de inodoros de baixo consumo, etc.).

#### II.16. Altura de coroación.

É a máxima altura que o edificio pode chegar a acadar no plano de fachada de acordo coas disposicións do planeamento ou a normativa urbanística de aplicación medida desde a rasante oficial.

#### II.17. Soar de xeometría irregular.

Aquel soar en que algún dos seus lados contiguos á aliñación forma un ángulo superior a  $\pm 15^\circ$  coa perpendicular.

#### II.18. Planta do edificio.

Cada un dos niveis horizontais en que se desenvolve o edificio. Son plantas do edificio as plantas de soto, a de semisoto, a planta baixa, as entreplantas, as plantas tipo, a planta baixo cuberta e/ou a planta ático.



### II.19. Cerramento de fachada.

Cerramento que constitúe a envolvente vertical do edificio e sepáralo do espazo exterior, dos balcóns, das terrazas ou das galerías.

### II.20. Paramentos enfrontados.

Para os efectos de establecer o largo mínimo das pezas das vivendas, entenderase que dous paramentos que delimitan unha peza están enfrontados se o ángulo que forman entre si é menor de 60°. Se o ángulo que forman dous paramentos é maior ou igual a 60°, non se considerarán paramentos enfrontados e non será exixible respectar entre eles a distancia mínima entre paramentos enfrontados indicada no punto I.A.3 destas normas.

### II.21. Aliñación de fachada.

É a liña sinalada que establece o límite que separa os solos destinados a vía pública, espazos libres públicos ou espazo exterior das parcelas edificables e os seus recuamentos.

### II.22. Fronte aberta.

Enténdese por fronte aberta a unha peza, dun voo ou corpo saínte, o oco aberto no cerramento da fachada que comunica a peza co voo ou corpo saínte.

### II.23. Ámbitos de planeamento sen ordenación detallada.

Son os ámbitos en que non existe planeamento de detalle no momento da entrada en vigor desta normativa.

### II.24. Ámbitos de planeamento con ordenación detallada.

Son os ámbitos en que existe planeamento de detalle no momento da entrada en vigor desta normativa.

## ANEXO II

### Regulación do trámite de excepción

#### II.1. Condicións xerais.

Neste anexo recóllense os criterios e condicións determinantes que xustifican o recurso ao trámite de excepción, establécense os aspectos da normativa de habitabilidade que poden ser exceptuados e determínanse os límites á dita excepción que, en ningún caso, poden ser superados.

Segundo o tipo de excepción indícanse as epígrafes e puntos das NHV que poden ser obxecto de excepción. O resto das determinacións da normativa de habitabilidade que non figuran expresamente recollidas como determinacións obxecto de excepción deberán ser cumpridas na súa integridade.

O trámite de excepción, pola súa propia natureza, implica unha ponderación da proposta e unha valo-

ración das posibilidades de cumprimento da norma dentro duns límites razoables.

Os límites establecidos nos puntos seguintes en ningún caso deben considerarse como determinacións que, de cumprirse, impliquen a concesión automática da excepcionalidade. Moi ao contrario, supoñen unha condición necesaria pero en ningún momento suficiente para a concesión da excepción. Isto é así porque os ditos límites se atopan por debaixo dos que se consideraron convenientes establecer como norma xeral para o conxunto das vivendas. Deberá ser o técnico municipal quen valore cales son as determinacións da norma, xustificadas pola singularidade do caso que dá pé á excepción, que poden ser eximidas de cumprimento, e cales non, procurando o maior cumprimento posible de determinacións e, naqueles aspectos en que se concede a excepción, tratando de que a solución se achegue o máis posible ás determinacións establecidas neste decreto como norma xeral.

#### II.2. Trámite de excepción en edificios construídos sobre soares residuais.

##### 1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Unicamente se poderán exceptuar as vivendas ou edificios que se van construír en soares residuais definidos no artigo 3.

Este punto non será de aplicación en soares baleiros en núcleos históricos ou núcleos rurais tradicionais, que se rexerán polo punto II.3 deste anexo.

##### 2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

Dependendo das causas que determinen a condición de soar residual, poderá excluírse o cumprimento das seguintes determinacións:

a) Cando a configuración do soar non permita a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia dean á fachada ou a espazo exterior.

Poderá exceptuarse a exixencia de que unha segunda estancia teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no punto I.A.1.1.

b) Cando a superficie edificable do soar, descontando a superficie das escaleiras e elementos comúns do edificio, non permita a construción dunha vivenda por planta de superficie útil maior ou igual a 50 m<sup>2</sup>.

Poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións recollidas no punto I.A.3 das normas de habitabilidade.

#### II.3. Trámite de excepción en actuacións de rehabilitación ou ampliación en edificacións ou vivendas

existentes, ou en soares residuais en núcleos históricos ou núcleos rurais tradicionais.

1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Poderá solicitarse o trámite de excepción nos seguintes supostos:

a) Cando nunha edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mellorar as condicións de accesibilidade dos edificios para uso de persoas con problema de mobilidade.

b) Cando as condicións dos espazos públicos, patios de cuarteirón ou patios de parcela existentes aos que se abren as vivendas da edificación que se vai rehabilitar, non reúnan os requisitos mínimos exixibles nos puntos I.A.1.1 e I.B.2.

c) Cando a edificación que se vai rehabilitar conte con vivendas en planta baixa que non cumpran os requisitos de protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos indicados no parágrafo 4 do punto I.A.1.2 ou nos casos de ampliación de vivendas mediante a incorporación dos espazos situados na planta baixa.

d) Cando as condicións dos elementos que se van conservar, por aplicación da normativa sectorial ou do planeamento municipal, fagan imposible o cumprimento das determinacións destas normas.

e) Cando a superficie edificable do soar ou edificio, descontando a superficie das escaleiras e elementos comúns, non permite a construción dunha vivenda por planta de superficie útil maior ou igual de 50 m<sup>2</sup>.

f) Nos casos de remodelación de vivendas recollidos no artigo 14 cando se xustifique a imposibilidade do cumprimento das determinacións do artigo 14 letra 1 apartado C deste decreto ou a necesidade de incrementar o número de estancias en función das necesidades dos usuarios ou debido a que algunhas pezas das vivendas resultan excesivamente grandes segundo os estándares actuais das vivendas.

g) Cando a configuración do soar ou o edificio non permita a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia dean á fachada ou a espazo exterior.

2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

2.1. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra A do punto anterior, poderá exceptuarse:

-O cumprimento das determinacións do anexo I exixibles ás vivendas e elementos comúns dos edificios que estean afectados polas obras.

2.2. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra B do punto anterior poderá exceptuarse:

-O cumprimento das determinacións exixibles aos ditos espazos nos puntos I.A.1.1 e I.B.2 sempre que se manteñan as súas dimensións actuais.

-O cumprimento das condicións do punto I.B.1 definidas por remisión ao punto I.B.2.

2.3. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra C do punto anterior poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións relativas á protección de vistas desde os espazos públicos indicadas no parágrafo d) do punto I.A.1.2.

2.4. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra D poderá exceptuarse o cumprimento das seguintes determinacións:

-O cumprimento das determinacións dos puntos: I.A.1, I.A.2, I.A.3 do anexo I.

-O cumprimento das determinacións do punto I.B. do anexo I sempre que non se reduzan as condicións reguladas nese punto que cumpría a edificación existente.

2.5. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra E do punto anterior, poderá exceptuarse:

-O cumprimento das determinacións dos puntos: I.A.1, I.A.2, I.A.3 do anexo I.

-O cumprimento das determinacións do punto I.B do anexo I. sempre que non se reduzan as condicións reguladas nese punto que cumpría a edificación existente.

2.6. No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra F do punto anterior, poderá exceptuarse:

-O cumprimento das determinacións dos puntos: I.A.1, I.A.2, I.A.3 do anexo I.

2.7 No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra G do punto anterior, poderá exceptuarse:

-A exixencia de que unha segunda estancia teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no punto I.A.1.1.

II.4. Trámite de excepción ao capítulo VII.-Innovación tipolóxica e construtiva.

1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Os criterios serán os propostos polo promotor público ou privado da innovación que solicite un procedemento especial de innovación tipolóxica e construtiva. Terán que achegar un proxecto técnico cuxas características de innovación tipolóxica e construtiva destaquen pola súa funcionalidade, accesibilidade ou outras características sobresañtes que se afasten do especificado nas normas vixentes.

2. Elementos e condicións que poden ser excluídos.

Unicamente poderán excluírse os proxectos que polas súas características innovadoras no deseño do edificio ou súas innovacións tipolóxicas ou construtivas teñan consideración de proxectos I+D+i.



**XUNTA DE GALICIA**  
**CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS**  
 INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA  
 E SOLO

## ANEXO III

PROCEDEMENTO <b>SOLICITUDE DE APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA</b>	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO <b>VI433B</b>	DOCUMENTO <b>SOLICITUDE</b>
---	---	--------------------------------

## DATOS DO SOLICITANTE

PROMOTOR			CIF
<input type="text"/>			<input type="text"/>
ENDEREZO		LOCALIDADE	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## E, na súa representación:

APELIDOS	NOME	DNI	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
ENDEREZO		LOCALIDADE	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## DATOS DA EDIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS		
<input type="text"/>	SUPERFICIE:	Nº VIVENDAS	
LOCALIDADE	PARCELA	<input type="text"/>	
PROVINCIA	<input type="text"/>	Nº PLANTAS	
PLANEAMENTO URBANÍSTICO VIXENTE	EDIFICACIÓN	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>		

## DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

MEMORIA DESCRIPTIVA DA ACTUACIÓN XUSTIFICATIVA DAS CONDICIÓN QUE MOTIVAN O INCUMPRIMENTO DO DECRETO.

- DESCRICIÓN DA ACTUACIÓN QUE SE PRETENDE REALIZAR.
- DESCRICIÓN DOS ASPECTOS DA NORMATIVA DE HABITABILIDADE INCOMPATIBLES COA ACTUACIÓN.
- XUSTIFICACIÓN DO CARÁCTER INNOVADOR DA ACTUACIÓN NO RELATIVO Á TIPOLOXÍA ARQUITECTÓNICA.
- XUSTIFICACIÓN DO CARÁCTER INNOVADOR DA ACTUACIÓN NO RELATIVO ÁS SOLUCIÓN CONSTRUTIVAS.
- MEDIDAS ALTERNATIVAS QUE SE VAN ADOPTAR NO PROXECTO PARA GARANTIR AS AXEITADAS CONDICIÓN DE HABITABILIDADE.
- PLANOS DA SITUACIÓN.
- CONDICIÓN URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- ANEXO FOTOGRÁFICO DA PARCELA E DO SEU CONTORNO.

OUTROS DOCUMENTOS QUE SE CONSIDERE CONVENIENTE ACHEGAR (*P.E: PLANOS, FICHAS DE MATERIAIS, ETC.*)

LEXISLACIÓN APLICABLE  <i>Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.</i>	(Para cubrir pola Administración)	NÚMERO DE EXPEDIENTE _____
SINATURA DO/A SOLICITANTE OU PERSOA QUE O REPRESENTA  _____, de _____ de _____	RECIBIDO  REVISADO E CONFORME	DATA DE ENTRADA ____/____/____ DATA DE EFECTOS ____/____/____ DATA DE SAÍDA ____/____/____