



TEXTO CONSOLIDADO DO DECRETO 29/2010, DO 4 DE MARZO, POLO QUE SE APROBAN AS NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA

NOTA: Este compendio foi elaborado polo Colexio de Arquitectos de Galicia. Ten carácter informativo, prevalecendo referéncias a normas publicadas no Diario Oficial de Galicia legais consideradas ao caso. É de carácter informativo e non ten valor xurídico.



TEXTO CONSOLIDADO DO DECRETO 29/2010, DO 4 DE MARZO, POLO QUE SE APROBAN AS NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA

- Decreto 29/2010, do 4 de marzo da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia. Publicado no [D.O.G. nº 53 de data 18/03/2010](#)
- Corrección de erros.-Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. Publicado [D.O.G. nº 122 de data 29/06/2010](#)

MODIFICACIONES:

- Decreto 128/2023, do 7 de setembro, da Vicepresidencia Segunda e Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. Publicado no [D.O.G. nº 176 de data 15/09/2023](#)
- Decreto 127/2016, do 15 de setembro da Vicepresidencia e Consellería de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza, polo que se regulan as infraestruturas necesarias para posibilitar as funcionalidades do fogar dixital nas vivendas de nova construción. Publicado no [D.O.G. nº185 de data 28/09/2016](#)
- Decreto 44/2011, do 10 de marzo da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, polo que se regulan as axudas autonómicas para o remate de fachadas e cubertas, rehabilitación e reconstrución de edificios e vivendas no ámbito rural, histórico e dos camiños de Santiago. Disposicións derradeiras. Publicado no [D.O.G. nº 58 de data 23/03/2011](#)
- Orde de 12 de xaneiro de 2011 da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, pola que se regula a composición e funcionamento do Comité Asesor de Habitabilidade. Publicado no [D.O.G. nº 19 de data 28/01/2011](#)



ÍNDICE

Exposición de motivos do Decreto 128/2023

Disposicións do Decreto 128/2023

Exposición de motivos do Decreto 29/2010

Disposicións do Decreto 29/2010

Capítulo I. Disposicións xerais

Artigo 1º.-Obxecto.

Artigo 2º.-Ámbito de aplicación.

Artigo 3º.-Definicións.

Capítulo II. Coordinación co planeamento

Artigo 4º.-Coordinación co planeamento.

Artigo 5º.-Verificación do seu cumprimento.

Artigo 6º.-Comité Asesor de Habitabilidade.

Capítulo III. Normas de habitabilidade para vivendas en edificacións

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

Capítulo IV. Normas de habitabilidade para vivendas obxecto de actuacións de rehabilitación ou ampliación en edificacións e vivendas existentes

Artigo 8º.-Actuacións en edificios existentes.

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

Artigo 10º.-Obras de adecuación estrutural.

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

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

Artigo 13º.-Obras de remodelación de edificios.

Artigo 14º.-Obras de remodelación de vivendas.

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



Capítulo V. Trámite de excepción

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

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

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

Capítulo VI. Plans especiais de protección

Artigo 19º.-Os anexos de habitabilidade.

Capítulo VII. Innovación tipolóxica e construtiva

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

Disposicións transitorias

Primeira.-

Segunda.-

Terceira.-

Disposición derogatoria

Disposicións finais

Primeira

Segunda

Terceira

COMPOSICIÓN E FUNCIONAMENTO DO COMITÉ ASESOR DE HABITABILIDADE.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DO DECRETO 128/2023

I

O Estatuto de autonomía de Galicia, no seu artigo 27.3, atribúe á Comunidade Autónoma de Galicia a competencia exclusiva en materia de ordenación do territorio, urbanismo e vivenda.

O artigo 5.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, establece que a construción e a rehabilitación das vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia se executarán de forma que respecten o medio urbano e natural e de modo sustentable, e deberán acadar un nivel axeitado e suficiente de calidade e satisfacer as condicións de funcionalidade, seguridade, salubridade, accesibilidade e sustentabilidade establecidas pola normativa vixente aplicable, conforme as licenzas ou autorizacións administrativas outorgadas.

Así mesmo, o número 2 do citado artigo di que o Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) promoverá a execución adecuada da edificación e a calidade da construción. Regulamentariamente estableceranse as disposicións que correspondan para o cumprimento destes fins.

Deste precepto dedúcese a existencia dunha habilitación regulamentaria para a aprobación de disposicións co obxectivo de regular un nivel adecuado e suficiente de calidade e satisfacer as condicións de calidade (funcionalidade, seguridade, salubridade, accesibilidade e sustentabilidade) das vivendas.

O artigo 43.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, remite ás determinacións do plan urbanístico a materia da concreción e garantía das condicións de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais. O plan poderá, polo tanto, regular e concretar estas materias, ben que respectando as condicións mínimas que se fixen regulamentariamente, e atribúeo así á Administración autonómica o labor de fixación das condicións mínimas de habitabilidade, salubridade e funcionalidade das vivendas e usos residenciais.

A competencia autonómica de establecer as condicións mínimas que deben reunir as vivendas en Galicia corresponden ao Consello da Xunta de Galicia.

II

A Xunta de Galicia leva apostando desde hai anos pola calidade das vivendas galegas, regulando as condicións mínimas de habitabilidade e o deseño das vivendas de acordo cos principios de perspectiva de xénero, accesibilidade e igualdade das persoas, seguridade e sostibilidade. Ademais, consciente das dificultades das obras de rehabilitación, permite certa



flexibilidade nestas actuacións mediante trámites de excepcionalidade co obxecto de facilitar a renovación e protección do patrimonio xa construído. A normativa prevé os posibles cambios, innovacións tecnolóxicas e novas formas de vida das persoas, e permite a excepcionalidade mediante o trámite correspondente.

As vixentes normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, aprobadas polo Decreto 29/2010, do 4 de marzo, son as que rexen estes aspectos fundamentais, non regulados por outras normativas técnicas, para garantir a calidade e habitabilidade dos espazos habitados que compoñen as vivendas galegas co obxecto de lograr o confort e o benestar das súas persoas moradoras.

Esta norma trata de fixar, de forma clara e adaptada ás necesidades reais, os parámetros e as condicións que deben seguir as novas vivendas que se constrúan. Polo tanto, deben atender á evolución da sociedade e aos novos modos de habitar para adaptarse ás necesidades das persoas moradoras.

O 20 de xaneiro de 2021, o Pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia asinou o Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025, no cal están representados os axentes da edificación, a Federación Galega de Municipios e Provincias, as persoas consumidoras e usuarias e as persoas profesionais da intermediación inmobiliaria. O dito pacto contén as directrices das políticas de vivenda da Xunta de Galicia nese período.

No eixo 1 da liña estratéxica D do pacto, dedicada a outras medidas en materia de vivenda e rehabilitación, inclúese unha epígrafe denominada desenvolvemento normativo, na cal se indica que o deseño das políticas de vivenda e rehabilitación debe ir acompañado dun desenvolvemento normativo que adapte a regulación existente ás necesidades derivadas do contexto actual do sector inmobiliario.

En execución do pacto, no seo das deliberacións do Pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia, creouse unha comisión técnica para analizar a problemática que supón para algunhas cidades o progresivo abandono dos locais destinados a usos comerciais e que implica un proceso de degradación da imaxe da cidade e da propia vida urbana, con baixos pechados e baleiros.

Entre as actuacións que contribuirían a solucionar este problema, analizadas pola Comisión Técnica do Observatorio da Vivenda de Galicia, atópase a modificación da normativa de habitabilidade (NHV-2010), co obxecto de flexibilizar as condicións de protección de vistas das vivendas en plantas baixas e de que se poidan realizar cambios de uso destes locais para a vivenda, pero sen menoscabar as mínimas condicións de calidade, intimidade e seguridade establecidas nas vivendas.

Ademais, despois de trece anos de vixencia destas normas de habitabilidade, cómpre proceder á súa revisión para simplificalas, actualizalas e dotalas dunha maior claridade.



III

Por todo o anterior, a publicación desta norma ten por obxecto a modificación do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, para dar solución á problemática exposta anteriormente derivada de cambios estruturais e económicos e para aclarar e adecuar a normativa vixente para simplificala e eliminar redundancias con outros textos normativos na procura dunha maior claridade na súa interpretación técnica, que redundará nunha maior eficacia na xestión administrativa dos proxectos e nunha maior seguridade xurídica para todos os axentes que interveñen no proceso construtivo, polo que se incorpora unha nova redacción aos anexos I e II que recollen as modificacións realizadas sobre o texto vixente das condicións de habitabilidade das vivendas de Galicia.

Unha das principais modificacións que inclúe a norma é que se lles permite aos concellos, nos casos en que existan motivos urbanísticos ou outros derivados da necesidade de protección do patrimonio cultural, tramitar anexos de habitabilidade aos instrumentos urbanísticos municipais vixentes que poden modificar as condicións de vivenda exterior e definir ámbitos en que se poida, xustificadamente, variar algúns dos estándares de habitabilidade establecidos neste decreto.

Para finalizar, actualízanse as referencias do articulado a determinadas normas vixentes hoxe de carácter estatal e autonómico, substitúense palabras caídas en desuso, mellórase a redacción de parágrafos para a súa aclaración, simplifícase a estrutura do índice e elimínanse aqueles puntos que, neste momento, xa están regulados noutras normativas sectoriais.

O presente decreto tramitouse de conformidade co disposto na Lei 16/2010, do 17 de decembro, de organización e funcionamento da Administración xeral e do sector público autonómico de Galicia, con suxeición ao principio de transparencia, buscando a participación activa das potenciais persoas destinatarias, das entidades e dos sectores afectados, co obxecto de recoller as alegacións e suxestións de interese xeral, maiormente relacionadas coas principais modificacións relativas á vivenda exterior ou aos cambios de uso, á remodelación de vivendas, ás condicións das vivendas, etc., en consonancia cos valores da boa regulación que debe presidir toda actuación normativa das administracións públicas.

Nesta liña foi sometido á consulta pública, así como ao trámite de información pública e de audiencia, en cumprimento do disposto no artigo 133 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, e do Acordo do Consello da Xunta de Galicia do 27 de abril de 2017, polo que se aproban as instrucións para habilitar a consulta pública previa no proceso de elaboración de normativa a través do portal de transparencia e Goberno aberto da Xunta de Galicia.



A adecuación ao principio de necesidade quedou xustificada nos primeiros parágrafos desta exposición de motivos na análise realizada polo Observatorio da Vivenda de Galicia e polo Comité Asesor de Habitabilidade da problemática derivada do progresivo abandono dos locais destinados a usos comerciais, que implica un proceso de degradación da imaxe da cidade e da propia vida urbana, e na necesidade de aclarar e adecuar a normativa vixente para simplificala e eliminar redundancias con outros textos normativos na procura dunha maior claridade na súa interpretación técnica.

No caso que nos ocupa, vese claramente que o texto proposto non afecta o principio de seguridade xurídica, posto que en ningún caso se crea incerteza, nin hai dúbida sobre a previsión dos efectos da súa aplicación polos poderes públicos, quedando garantida así a dobre vertente subxectiva e obxectiva do principio de seguridade xurídica reiteradamente recoñecida pola doutrina do Tribunal Constitucional.

A iniciativa normativa exerceuse de forma coherente co resto do ordenamento xurídico e o texto é congruente coa normativa sectorial de aplicación, e insírese no marco legal existente con pleno respecto á delimitación das competencias entre o Estado e a Comunidade Autónoma de Galicia, así como en coordinación coa normativa de patrimonio cultural, ambiental e, de xeito especial a urbanística, polo que existe certeza sobre o ordenamento xurídico aplicable e os intereses xuridicamente tutelados, garantindo a expectativa razoablemente fundada do cidadán sobre cal será a actuación do poder na aplicación do dereito, por contar a norma cun contido preciso e uns efectos perfectamente determinados.

En aplicación do principio de eficiencia, introdúcense modificacións no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, que teñen por obxecto aclarar e adecuar a norma para simplificala e eliminar redundancias con outros textos normativos.

A simplicidade e a eficacia quedan garantidas desde o momento en que un dos obxectivos do texto é a simplificación dos trámites administrativos.

En conclusión, pode afirmarse que os principios de necesidade, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia, accesibilidade, simplicidade e eficacia quedan recollidos neste texto que nace das novas demandas da sociedade para fixar, de forma clara e adaptada ás necesidades reais, os parámetros e as condicións que deben seguir as novas vivendas que se constrúan atendendo, en definitiva, á evolución da sociedade e aos novos modos de habitar para se adaptaren ás necesidades das persoas moradoras, dándose pleno cumprimento aos principios de necesidade, eficacia, proporcionalidade, seguridade xurídica, transparencia e eficiencia que constitúen os principios de boa regulación establecidos no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Na súa virtude, por proposta da vicepresidenta segunda e conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de acordo co Consello Consultivo de Galicia, e logo da deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do sete de setembro de dous mil vinte e tres,



DISPOSICIÓN DO DECRETO 128/2023

Décimo primeiro.

Modifícase a denominación do capítulo VI. Plans especiais de protección, que pasa a denominarse:

«Capítulo VI. Os anexos de habitabilidade».

Décimo segundo.

O artigo 19 queda redactado como segue:

«Artigo 19. Os anexos de habitabilidade

1. Os concellos poderán redactar un documento complementario aos plans urbanísticos ou aos plans especiais, denominado anexo de habitabilidade, no que se establezan condicións de habitabilidade distintas das recollidas neste decreto para as vivendas situadas no ámbito do plan ou nunha zona específica do dito ámbito.

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 e para o trámite de comunicación previa sen que sexa preciso cumprir coas determinacións establecidas neste decreto.

2. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse, exclusivamente, cos seguintes obxectivos:

a) Naquelas áreas do ámbito urbano ou rural nas que se estableza algún grado de protección para as edificacións de vivendas nelas incluídas cando se considere que o cumprimento estrito das normas establecidas neste decreto entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento de dita protección.

b) Cando existan motivos urbanísticos ou derivados da necesidade de protección do patrimonio que xustifiquen a necesidade de modificar ou eliminar as determinacións establecidas nas NHV relativas, exclusivamente, ás condicións de protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos.

Nestes casos, o anexo de habitabilidade identificará as parcelas ou delimitará as zonas nas que se modifiquen ou supriman as determinacións relativas a protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos recollidas nas NHV-2010 aplicables ás vivendas que resulten de



actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios e de vivendas existentes, de acordo co artigo 8.

c) Tamén poderán redactarse anexos de habitabilidade en ámbitos que afecten á totalidade ou a unha parte do solo urbano co exclusivo fin de identificar os espazos que terán a consideración de espazos exteriores aos efectos do cumprimento das condicións de vivenda exterior establecidas nas NHV-2010

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

Cando o obxectivo do anexo de habitabilidade sexa o indicado na letra c) do número 2 anterior, no citado anexo de habitabilidade deberá determinarse o limiar mínimo de habitabilidade (LMH) requirido para que as vivendas e edificios consigan 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 aos 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 de aplicación deste anexo.

As determinacións dos anexos de habitabilidade poderán establecerse de forma conxunta para todo o ámbito do plan ou de maneira pormenorizada por zonas do mesmo, cuarteiróns ou edificios.

4. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse conxuntamente ao plan xeral de ordenación municipal ou ao plan especial correspondente, como un documento incorporado ao mesmo, ou ben como un documento independente.

En calquera caso, para a aprobación definitiva do anexo de habitabilidade, será preciso obter o informe favorable do IGVS sobre os requisitos básicos de habitabilidade do anexo de habitabilidade. O informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen que fora emitido poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan ou do anexo de habitabilidade.



5. Cando o anexo de habitabilidade se tramite independentemente do plan especial de protección, será aprobado inicialmente polo órgano municipal competente e sometido a información pública, polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos periódicos de maior difusión da provincia. Ao mesmo tempo, solicitarase o informe favorable indicado no parágrafo anterior ao IGVS.

Unha vez incluídas no documento as correccións oportunas derivadas das consultas indicadas anteriormente, o órgano municipal aprobará definitivamente o documento sen que, en ningún caso, poida considerarse aprobado por silencio administrativo.

6. Unha vez aprobado o anexo de habitabilidade, poderá eximirse do cumprimento das súas determinacións, seguindo o procedemento contemplado no capítulo V, nos mesmos casos e coas mesmas condicións nos que se contempla a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I deste decreto».

Décimo terceiro.

O anexo I das NHV-2010 queda substituído polo anexo I deste decreto.

Décimo cuarto.

O anexo II das NHV-2010 queda substituído polo anexo II deste decreto.

Disposición transitoria

Estas normas non serán de aplicación obrigada aos proxectos visados de acordo coa normativa anterior e para aqueles nos que se solicite licenza nun prazo máximo de tres meses desde a entrada en vigor deste decreto, agás que a persoa promotora da actuación solicite a aplicación das presentes normas.

Disposición adicional

O IGVS poderá, de acordo coa lexislación vixente, adoptar as medidas oportunas para promover o coñecemento e a aplicación desta normativa.

Disposición derradeira primeira

A persoa titular da consellería con competencias en materia de vivenda, no marco das súas competencias, poderá ditar cantas disposicións e actos resulten necesarios para o desenvolvemento e execución deste decreto.

Disposición derradeira segunda

Este decreto entrará en vigor ao mes da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, sete de setembro de dous mil vinte e tres



Alfonso Rueda Valenzuela / Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto

Vicepresidenta segunda e conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DO DECRETO 29/2010

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 exigencias 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 exigencias 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 exigencias 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 exigencias construtivas, reciclaxe de augas residuais, aforro enerxético, protección fronte ás posibles emanacións de gas radon, etc.

Estas cuestións debe regularlas, 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 deseña 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 o 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 exigencias 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,

DISPOSICIÓN DO DECRETO 29/2010

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.

1 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.

2 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.

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



DISPOÑO:

2.1 CAPÍTULO I DISPOSICIÓNS 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.

Artigo modificado: Artigo 3 apartado 2 da letra D) nova redacción por artigo único apartado no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

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 prevexan a utilización de materiais e solucións construtivas innovadoras, diferentes 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 as dimensións non permiten o cumprimento íntegro das determinacións destas normas cando:

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

b) A superficie edificable do soar, descontando a superficie das escaleiras e os elementos comúns do edificio, non permite a construción dunha vivenda por planta de superficie útil maior ou igual a 50 m².

2.2 CAPÍTULO II COORDINACIÓN CO PLANEAMENTO

Artigo 4º.-Coordinación co planeamento.

Artigo modificado: Artigo 4 nova redacción por artigo único apartado dous no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. Para os efectos previstos no artigo 43.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en diante, LSG), os instrumentos de ordenación urbanística conterán unha memoria xustificativa da súa adecuación ás presentes normas.

2. O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos en que se prevexa o uso residencial deberá establecer os requisitos que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior e adoptar as medidas necesarias para garantir o asollamento adecuado das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñan a iluminación e a 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:

Que a configuración e as dimensións do espazo garden unha adecuada relación coa altura das edificacións que o conforman.

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

Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos, aínda que o desenvolvemento destes sexa realizado por persoas propietarias diferentes.

Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exigibles segundo o punto A.1.1 do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.

3. Xustificadamente, para os efectos do cumprimento da condición de vivenda exterior, o planeamento ou o anexo de habitabilidade a que fai referencia o artigo 19 deste decreto poderán identificar como espazo exterior de calidade determinados espazos libres –públicos ou privados– que non cumpran coas condicións anteriores.

Polo menos a estancia maior e outra peza vivideira, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, 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.

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 A.1 do anexo I das normas NHV-2010.

4. En solos con planeamento que prevexa a ordenación detallada aprobada 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 A.1 do anexo I das normas NHV-2010.

Nestes solos, a modificación do planeamento que implique a variación da ordenación detallada suporá a necesidade de establecer a condición de vivenda exterior de acordo co disposto no número 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.



2.3 CAPÍTULO III NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS EN EDIFICACIÓNS DE NOVA CONSTRUCCIÓN

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

Artigo modificado: Artigo 7 apartados 1 e 2 nova redacción por artigo único apartado tres no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. As vivendas que se constrúan en edificacións de nova construción, localizadas en calquera clase de solo, deberán alcanzar as condicións axeitadas de habitabilidade e contar cun rocho como elemento anexo inseparable destas.

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 ou acollerse, seguindo o trámite establecido no capítulo V, a non aplicación do punto B.2.6 do anexo I desta norma, relativo a garaxes colectivos, cando as condicións do soar fagan inviable a aplicación das súas determinacións.

2.4 CAPÍTULO IV NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS OBXECTO DE ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN EN EDIFICACIÓNS E VIVENDAS EXISTENTES

Artigo 8º.-Actuacións en edificios existentes.

Artigo modificado: Artigo 8 punto A.4.3 nova redacción por artigo único apartado catro no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.



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 ocos 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 baleiramentos que impliquen a eliminación ou substitución, total ou parcial, da estrutura do solo que afecte dúas o máis vivendas. As obras terán esta consideración, aínda que o proxecto recolla a reconstrución dos tabiques delimitadores das vivendas na mesma posición orixinal e/ou se reutilicen os elementos estruturais que se puideron desmontar.

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 adecuala 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.

Artigo modificado: Artigo 9 apartado 2 letra b) nova redacción por artigo único apartado cinco no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

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 na letra B do anexo I deste decreto cando a edificación en cuestión estea incluída en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluídos os 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.

Artigo modificado: Artigo 11 apartado 3 engadido por artigo único apartado seis no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. Ás obras de adecuación funcional do edificio non lles será exigible 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.

3. En calquera caso, cando lles sexan de aplicación, poderá solicitarse ou acollerse á non aplicación dalgunhas das determinacións destas normas ou do anexo de habitabilidade 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 12º.-Obras de adecuación funcional de vivendas.

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

Artigo 13º.-Obras de remodelación de edificios.

Artigo modificado: Artigo 13 apartado 3 nova redacción por artigo único apartado sete no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

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 exigencia 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 a remodelación do edificio implique o incremento de vivendas existentes nas plantas situadas por encima da terceira, contando desde a do nivel de acceso ao edificio, será preciso garantir que o acceso ás ditas plantas se realice a través dun ascensor.



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.

Artigo modificado: Artigo 14 apartado 1.A) nova redacción por disposición derradeira segunda no Decreto 44/2011, do 10 de marzo.

Artigo modificado: Artigo 14 nova redacción por artigo único apartado oito no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. Nas obras de remodelación de vivenda, cando a rehabilitación proxectada da vivenda non incremente o número de estancias existentes nesta, seranlles exhibibles as seguintes condicións:

a) Que a vivenda conte cun espazo reservado para cociñar en que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, mesado de 1,20 m×0,60 m e conte coa instalación dun vertedoiro e a preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar a roupa.

b) Que a vivenda conte cun cuarto de baño pechado e independente do resto das dependencias da vivenda en que exista, polo menos, un lavabo, un inodoro e unha ducha ou bañeira.

c) Que a vivenda cumpra as condicións dos seguintes puntos do anexo I das normas NHV-2010:

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

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

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

A.3.1. Alturas libres mínimas.

A.4. Dotación mínima de instalación da vivenda.

2. Cando as obras de remodelación impliquen o incremento do número de estancias existentes, a vivenda deberá cumprir coas determinacións da letra A do anexo I deste decreto ou coas determinacións do anexo de habitabilidade a que se fai referencia no capítulo VI, no caso de que o edificio se encontre nun ámbito de planeamento con anexo de habitabilidade aprobado de acordo co disposto no mencionado artigo.

3. Nas actuacións de remodelación de vivendas recollidas nos números anteriores deste artigo, cando se poida xustificar a imposibilidade do cumprimento das determinacións exhibibles das



normas NHV ou do anexo de habitabilidade, poderá solicitarse ou acollerse á 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.

Artigo modificado: Artigo 15 apartado 3 engadido por artigo único apartado nove no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

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.
3. Nas obras de ampliación de edificios e as obras de ampliación de vivendas poderase solicitar ou acollerse á non aplicación dalgunhas das determinacións das NHV-2010 ou do anexo de habitabilidade seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V, de acordo coa regulación dos criterios e cos límites establecidos no anexo II deste decreto.

2.5 CAPÍTULO V TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

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

Artigo modificado: Artigo 16 nova redacción por artigo único apartado dez no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. Poderán solicitar a través dos concellos ou acollerse á excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade establecidas neste decreto as persoas promotoras das actuacións de rehabilitación ou de ampliación de edificios ou vivendas existentes construídos ao amparo da normativa de habitabilidade anterior a este decreto.

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



2. Cando o título habilitante de natureza urbanística para a realización das obras sexa o de licenza municipal, conforme a LSG, a solicitude de excepcionalidade poderá tramitarse previamente á solicitude de licenza de obras ou conxuntamente con ela.

3. No suposto previsto no número anterior, a tramitación da solicitude ante o concello iniciarase coa súa presentación por parte da persoa promotora da actuación, acompañada da seguinte documentación mínima:

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

b) Memoria elaborada pola persoa autora do proxecto na que se recolla a relación detallada das determinacións das presentes normas que se incumpren neste e a xustificación dos motivos que imposibiliten ou aconsellen o seu incumprimento.

4. O procedemento axustarase ás normas xerais establecidas na Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. O Concello resolverá e notificará no prazo máximo de tres meses sobre a autorización da excepcionalidade á vista do informe elaborado polo/a técnico/a municipal competente. A resolución deberá estar convenientemente motivada e nela deberán indicarse expresamente as condicións das NHV-2010 cuxo cumprimento se exceptúa e aquelas outras para as que, figurando na solicitude presentada, non se considera xustificado autorizar a excepcionalidade ao seu cumprimento. Ante a falta de resolución expresa, as persoas interesadas poderán entender estimadas por silencio administrativo as súas solicitudes. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades ou dereitos que contraveñan a ordenación urbanística.

5. Cando o título habilitante sexa a comunicación previa, non se exixirá a tramitación dun previo procedemento de autorización da excepcionalidade, senón que na documentación que debe acompañar á comunicación previa, de acordo co establecido no artigo 146 da LSG, a persoa promotora incluírá na descrición técnica das características do acto de que se trate ou, no seu caso, no proxecto técnico legalmente exixible, a xustificación da excepción á normativa de habitabilidade á que se acolle, xustificando que cumpre cos seus requisitos nos termos do anexo II e que a solución adoptada procura o maior cumprimento posible das determinacións establecidas no anexo I como normas xerais.

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 Asesor 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.

2.6 CAPÍTULO VI OS ANEXOS DE HABITABILIDADE

Artigo 19º.-Os anexos de habitabilidade.

Artigo modificado: Artigo 19 nova redacción por artigo único apartado décimo segundo no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

1. Os concellos poderán redactar un documento complementario aos plans urbanísticos ou aos plans especiais, denominado anexo de habitabilidade, no que se establezan condicións de habitabilidade distintas das recollidas neste decreto para as vivendas situadas no ámbito do plan ou nunha zona específica do dito ámbito.

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 e para o trámite de comunicación previa sen que sexa preciso cumprir coas determinacións establecidas neste decreto.

2. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse, exclusivamente, cos seguintes obxectivos:

- a) Naquelas áreas do ámbito urbano ou rural nas que se estableza algún grado de protección para as edificacións de vivendas nelas incluídas cando se considere que o cumprimento estrito



das normas establecidas neste decreto entra en contradición coa preservación dos valores que xustificaron o establecemento de dita protección.

b) Cando existan motivos urbanísticos ou derivados da necesidade de protección do patrimonio que xustifiquen a necesidade de modificar ou eliminar as determinacións establecidas nas NHV relativas, exclusivamente, ás condicións de protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos.

Nestes casos, o anexo de habitabilidade identificará as parcelas ou delimitará as zonas nas que se modifiquen ou supriman as determinacións relativas a protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres públicos recollidas nas NHV-2010 aplicables ás vivendas que resulten de actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios e de vivendas existentes, de acordo co artigo 8.

c) Tamén poderán redactarse anexos de habitabilidade en ámbitos que afecten á totalidade ou a unha parte do solo urbano co exclusivo fin de identificar os espazos que terán a consideración de espazos exteriores aos efectos do cumprimento das condicións de vivenda exterior establecidas nas NHV-2010.

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

Cando o obxectivo do anexo de habitabilidade sexa o indicado na letra c) do número 2 anterior, no citado anexo de habitabilidade deberá determinarse o limiar mínimo de habitabilidade (LMH) requirido para que as vivendas e edificios consigan 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 aos 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 de aplicación deste anexo.

As determinacións dos anexos de habitabilidade poderán establecerse de forma conxunta para todo o ámbito do plan ou de maneira pormenorizada por zonas do mesmo, cuarteiróns ou edificios.



4. Os anexos de habitabilidade poderán tramitarse conxuntamente ao plan xeral de ordenación municipal ou ao plan especial correspondente, como un documento incorporado ao mesmo, ou ben como un documento independente.

En calquera caso, para a aprobación definitiva do anexo de habitabilidade, será preciso obter o informe favorable do IGVS sobre os requisitos básicos de habitabilidade do anexo de habitabilidade. O informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen que fora emitido poderá continuarse o procedemento de aprobación do plan ou do anexo de habitabilidade.

5. Cando o anexo de habitabilidade se tramite independentemente do plan especial de protección, será aprobado inicialmente polo órgano municipal competente e sometido a información pública, polo prazo mínimo dun mes, mediante anuncio que se publicará no Diario Oficial de Galicia e nun dos periódicos de maior difusión da provincia. Ao mesmo tempo, solicitarase o informe favorable indicado no parágrafo anterior ao IGVS.

Unha vez incluídas no documento as correccións oportunas derivadas das consultas indicadas anteriormente, o órgano municipal aprobará definitivamente o documento sen que, en ningún caso, poida considerarse aprobado por silencio administrativo.

6. Unha vez aprobado o anexo de habitabilidade, poderá eximirse do cumprimento das súas determinacións, seguindo o procedemento contemplado no capítulo V, nos mesmos casos e coas mesmas condicións nos que se contempla a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I deste decreto.

2.7 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 prevexan 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 xustificada 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.



ANEXO I

Artigo modificado: Anexo 1 apartados I.A.3.2.2.7, I.B.3.2.2.a) e I.B.3.2.3 nova redacción por disposición derradeira segunda no Decreto 44/2011, do 10 de marzo.

Artigo modificado: Anexo 1 apartado I.A.4 alíneas b) e d) nova redacción por disposición derradeira primeira no Decreto 127/2016, do 15 de setembro.

Artigo modificado: Anexo I nova redacción por artigo único apartado décimo terceiro no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

ÍNDICE

A. Condicións das vivendas.

A.1. condicións de deseño, calidade e sostibilidade.

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

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

A.2. Condicións funcionais.

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

A.2.2. Composición e compartimentación.

A.2.3. Programa mínimo.

A.3. Condicións espaciais e dimensionais.

A.3.1. Alturas mínimas.

A.3.1.1. Pezas en plantas piso.

A.3.1.2. Pezas en baixo cuberta.

A.3.1.3. Espazos sen altura.

A.3.2. Condicións superficiais e lineais.



A.3.2.1. Estancias.

A.3.2.2. Servizos.

Cociñas.

Cuarto de baño.

Cuarto de aseo.

Lavadoiro.

Tendal.

Espazos de almacenamento.

A.3.2.3. Espazos de comunicación.

A.4. Condicións dotacionais das vivendas.

A.4.1. Dotación mínima na vivenda.

A.4.2. Equipamento dos servizos.

A.4.2.1. Cociña.

A.4.2.2. Cuarto de baño.

A.4.2.3. Cuarto de aseo.

A.4.2.4. Lavadoiro.

B. Condicións dos edificios.

B.1. Condicións xerais do edificio en relación co espazo exterior e as súas fachadas.

B.1.1. Recuamentos da edificación.

B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

B.1.3. Patios interiores.

B.2. Condicións dos espazos do edificio.

B.2.1. Portal.



B.2.1.1. Acceso.

B.2.1.2. Ámbito interior.

B.2.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

B.2.2. Escaleiras.

B.2.3. Espazos de comunicación.

B.2.4. Ascensores.

B.2.5. Rochos.

B.2.6. Garaxes colectivos.

B.2.6.1. Área de acceso e espera.

B.2.6.2. Vías de circulación e distribución.

B.2.6.3. Áreas de aparcadoiro.

B.2.6.4. Accesos peonís.

B.2.7. Outros espazos do edificio.

B.3. Instalacións do edificio.

C. Definicións.



A. CONDICIÓNS DAS VIVENDAS.

A.1. Condicións de deseño, calidade e sostibilidade.

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 plan relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores aos que poderán abrirse os ocios de ventilación e iluminación da estancia maior das vivendas.

b) No caso de que non exista plan aprobado, cando este non defina as condicións de vivenda exterior ou cando o plan remita á normativa de habitabilidade a determinación das condicións de vivenda exterior: a estancia maior –en todos os casos– e, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, outra estancia ou a cociña –que non estea integrada na estancia maior– deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

- Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo plan ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.
- Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro $0,7 H$, onde H será a diferenza entre a media ponderada da altura máxima de coroación, permitida pola regulamentación urbanística aplicable ás edificacións que conforman o devandito espazo, e a rasante do pavimento das estancias ás que se refire o primeiro parágrafo desta letra b) que iluminan e ventilan a través do devandito espazo. Nos casos de ámbitos situados en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou en núcleos rurais tradicionais, o diámetro do círculo indicado redúcese a $0,5 H$ sempre que esta medida non sexa inferior a 3 metros.

Calquera espazo libre, público ou privado –incluídos os patios de cuarteirón ou patios de parcela– identificado, para os efectos do indicado neste punto A.1.1 como espazo exterior polo plan ou polo anexo de habitabilidade ao que fai referencia a letra c) do número 2 do artigo 19 deste decreto.

Agás que o planeamento municipal aplicable determine outra cosa, o resto de pezas vivadeiras das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a través dos devanditos espazos exteriores, ou ben a través dos patios interiores previstos no punto B.1.3.



c) Salvo que o planeamento municipal estableza determinacións específicas para o cumprimento da condición de vivenda exterior en vivendas unifamiliares –nese caso estarase ao disposto no planeamento municipal– nos casos de vivendas unifamiliares e cando se utilice o espazo libre de parcela para xustificar a condición de vivenda exterior, no devandito espazo deberá poder inscribirse un círculo de diámetro non inferior a 0,5 H nin a 3 m e as luces directas das xanelas deberán ser como mínimo de 3 m.

Se a parte opaca do elemento de peche da parcela que delimita este espazo non supera 1,2 m de altura sobre a cara superior do pavimento rematado das estancias, o espazo exterior a considerar será o resultado de agregar o espazo libre de parcela co espazo libre –público ou privado– situado máis alá do devandito peche.

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 B.1.3 mediante unha xanela ou porta situada no plano da envolvente exterior dunha superficie mínima de acristalamento de 1/8 da superficie útil da planta da peza.

b) A altura máxima do antepeito das xanelas, proxectadas para dar cumprimento ás condicións mínimas de iluminación e vistas, 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 no poderá estar máis de 50 cm por encima do pavimento rematado da estancia correspondente.

d) Para garantir a protección de vistas desde rúas, prazas ou espazos libres públicos ás pezas vivideiras das vivendas, a cara inferior do oco no que se aloxen as xanelas e calquera elemento transparente que se poida situar en dito oco e permita a visión do interior das pezas deberá situarse a unha altura mínima de 1,80 m por encima do chan do espazo exterior de uso público. Non será preciso o cumprimento desta exigencia sempre que entre os espazos exteriores indicados e o cerramento de fachada onde estea situada a ventá exista unha franxa de terreo de, cando menos, 2 m de fondo de uso privativo da vivenda.

Permitirase que a parte inferior do oco no que se aloxan as xanelas estea situada a menos de 1,80 m do pavimento do espazo exterior de uso público sempre que esta parte do oco estea pechada con materiais opacos ou translúcidos que non permitan a visión do interior da vivenda e a xanela se sitúe por encima desta zona, teña apertura independente e garanta por si soa o cumprimento das exigencias deste punto A.1.2.

Nos casos nos que o concello tivera aprobado un anexo de habitabilidade redactado co obxecto indicado no artigo 19 deste decreto para as actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios ou vivendas que se realicen no ámbito de aplicación do devandito anexo, as



condicións de protección de vistas desde rúas, prazas ou espazos libres públicos a que fai referencia esta letra d) serán as establecidas no citado anexo de habitabilidade.

e) Cando a peza vivideira se ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2 m, a superficie mínima de iluminación natural será $1/6$ da superficie útil da peza. A profundidade máxima da citada terraza no poderá superar os 3 m e a lonxitude será sempre maior ou igual á súa profundidade.

f) Se a iluminación natural das pezas vivideiras se efectúa a través de galerías, a superficie mínima de iluminación entre a peza e a galería será $1/6$ da superficie útil da peza debéndose manter sempre a continuidade da envolvente principal na edificación.

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

h) Nas xanelas situadas na vertente da cuberta, para que a súa superficie se considere computable a efectos de iluminación e ventilación, polo menos o 75 % desta debe cumprir as seguintes condicións:

- A altura desde a parte inferior da xanela ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser superior a 1,20 m.
- A altura desde a parte superior da xanela ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser inferior a 2 m.

O resto dos ocos que completen a superficie mínima de iluminación exixida deberán dispoñerse de xeito que aseguren a iluminación uniforme da peza.

i) A superficie real de ventilación será, como mínimo, $1/3$ da superficie mínima de iluminación da peza, salvo no caso das galerías que será como mínimo a suma da superficie de ventilación que lle corresponde a cada unha das estancias que ventilen a través dela máis unha décima parte da superficie útil da galería.

j) En actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas existentes á entrada en vigor das Normas do Hábitat de Galicia (20.3.2008), non será exixible o cumprimento das determinacións indicadas nas letras anteriores deste punto 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.

- En actuacións de remodelación de edificios e vivendas existentes á entrada en vigor das Normas do Hábitat de Galicia (20.3.2008), só será exigible o cumprimento das condicións de protección de vistas indicadas na letra d) deste punto á estancia maior, en todos os casos, e a outra estancia, no caso de que a vivenda conte con máis dunha estancia.

A.2. Condicións funcionais.

A.2.1. 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 dela.

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

A.2.2. Composición e compartimentación.

a) Para a aplicación destas normas, a composición das vivendas estrutúrase en estancias, servizos e 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 pola 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 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 B.1.2.

c) A dimensión do devandito cadrado establécese nas letras 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 devanditos elementos sexa inferior a 0,15 m². Excepto na estancia maior, cando existan varios estreitamentos puntuais, estes non poderán estar emprazados en lados opostos do cadrado.



d) Aquela área das pezas vivideiras que non cumpra o ancho mínimo establecido para cada caso, así como a superficie das galerías que poidan existir na peza, non será computable a efectos de determinar o cumprimento da superficie mínima exigible por este decreto. A área da peza cuxa superficie sexa computable para estes efectos, no poderá estar dividida por zonas nas que non se cumpra o ancho mínimo establecido.

e) Entenderase que se cumpre o ancho mínimo exigible á peza, naquela parte desta na que a distancia entre dous paramentos enfrontados, medida perpendicularmente a algún dos devanditos paramentos, alcance o ancho mínimo exigible á peza.

Para estes efectos, entenderase que dous paramentos que delimitan unha peza están enfrontados se o ángulo que forman entre si é menor de 60º. Se o ángulo que forman os dous paramentos é maior ou igual a 60º non se considerarán paramentos enfrontados, polo que non será exigible respectar entre eles a distancia mínima establecida para paramentos enfrontados.

f) Fóra 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 á cociña tivese como paso obrigado a estancia maior, deberá aumentarse a superficie desta en 2 m². Este incremento de superficie non será obrigado no caso no 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 da vivenda e nunca directamente desde unha peza vivideira coas seguintes excepcións:

- No caso de que ademais do cuarto de baño obrigatorio o programa da vivenda inclúa un aseo –que conte con ducha ou bañeira–, o acceso a unha destas pezas deberá efectuarse a través dos espazos de comunicación da vivenda, podendo accederse á outra a través dos espazos de comunicación ou a través doutra estancia. Neste caso, se o acceso ao baño se realiza a través dunha estancia, o aseo deberá cumprir coas determinacións establecidas no punto A.3.2.2.
- No caso de vivendas de dúas estancias, o acceso ao cuarto de baño obrigatorio poderá efectuarse desde a segunda estancia, aínda que a vivenda non conte cun aseo.
- No caso de vivendas dunha estancia, o acceso ao cuarto de baño poderá realizarse desde espazos comúns ou a través da estancia, sempre que o baño estea dividido en dúas pezas segundo o disposto no punto A.3.2.2.

A.2.3. Programa mínimo.

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

A.3. Condicións espaciais e dimensionais das estancias, servizos e espazos de comunicación.



A.3.1. Alturas libres mínimas.

A.3.1.1. Pezas situadas en plantas piso.

a) Sempre que sexa compatible co planeamento e a normativa de protección do patrimonio cultural, a altura libre mínima entre o pavimento rematado e teito acabado será de 2,50 m.

b) En vestíbulos, corredores, escaleiras, cuartos de baño, aseos, lavadoiros, tendais e garaxes de vivendas unifamiliares, a altura mínima entre pavimento e teito terminados 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, sempre que non se modifique a posición dos forxados, poderán manterse as alturas existentes, aínda que non se cumpra coas alturas anteriormente indicadas, salvo no caso de cambio de uso a vivanda de locais ou espazos que non tiñan o devandito uso, cuxa altura libre mínima admisible entre pavimento e teito acabado será 2,40 m, sen prexuízo do establecido nas letras b) e c) anteriores.

A.3.1.2. Pezas en baixo cuberta.

a) Nas pezas abufardadas a altura mínima para o cómputo da superficie útil a 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 exigible á peza, de acordo co indicado no punto A.3.1.1.

b) Polo menos un 70 % da superficie mínima exigible á peza deberá ter unha altura igual ou superior a 2,50 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 A.2.2 non poderá ser inferior a 1,80 m.

e) O plano que defina a altura de 1,80 m terá a mesma consideración que un paramento vertical para os efectos do cumprimento da distancia mínima entre paramentos enfrontados e de emprazamento do cadrado base á que se fai referencia no punto A.2.2.

A.3.1.3. Espazos sen altura.

Os espazos residuais da edificación cuxa altura non lles permita cumprir as presentes normas non computarán a efectos de habitabilidade e non formarán parte do programa mínimo da vivanda aínda que se poida acceder a eles.

A.3.2. Dimensións superficiais e lineais.

Aos efectos de aplicación deste decreto, a superficie útil das pezas se determinará conforme cos criterios establecidos na Lei de Vivenda de Galicia para o cálculo da superficie útil da vivenda.

A.3.2.1. Estancias.

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

Táboa 1. Superficie das estancias.

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

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

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

c) Excepcionalmente, no caso de soares de xeometría irregular cunha fronte de fachada inferior a 15 m, se a estancia maior fose contigua á medianeira non perpendicular á fachada, cunha desviación mínima $\geq 15^\circ$, será suficiente coa inscrición dun círculo de 3 m de diámetro e tanxente á cara interior do paramento de fachada. Nestes casos, o ancho mínimo do paramento de fachada non poderá ser inferior a 2,50 m. O ancho mínimo da peza entre paramentos enfrontados será de 2,50 m, non computando espazos con anchos menores á dita medida a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

d) Sempre que a superficie da cociña se incremente en 4 m² ou máis sobre a superficie indicada na táboa 2, poderá reducirse ata 4 m² a superficie da estancia maior.

e) As estancias que deban ter unha superficie útil ≥ 12 m² deberán admitir na súa planta a inscrición dun cadrado de 2,60 m de lado na forma establecida no punto A.2.2.

f) Para as estancias indicadas na letra anterior, establécese un ancho mínimo entre paramentos de 2,60 m, non computándose os espazos con anchos 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 ou cuarto de baño/aseo complementario da citada estancia, ata un máximo do 10 % da superficie útil desta. Os estreitamentos puntuais aos que se fai referencia na letra c) do punto A.2.2 poderán invadir tanto o cadrado base como o resto da estancia sempre que a superficie total dos mesmos non supere os 0,15 m².

g) As estancias de superficie útil < 12 m² e aquelas que teñan \geq 12 m² sen estar obrigadas deberán admitir na súa planta a inscrición dun cadrado de 2,20 m de lado, na forma establecida no punto A.2.2.

h) Para as estancias indicadas na letra anterior, establécese un ancho mínimo entre paramentos de 2 m, non computándose os espazos con anchos menores de 2 m a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas nestas normas con excepción de que sirvan para o acceso directo ao almacenamento ou cuarto de baño/aseo complementario da citada estancia, ata un máximo do 10 % da superficie útil desta.

i) Non se admitirán nas vivendas pezas distintas dos servizos (cociñas, baños, aseos, tendais e lavadoiros) que teñan unha superficie superior a 3 m² e non cumpran as condicións establecidas para as estancias, agás que a superficie útil computable a efectos de habitabilidade do conxunto das estancias da vivenda supere os 100 m² útiles.

A.3.2.2. Servizos.

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

Táboa 2. Superficie dos servizos.

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cociña	5 m ²	7 m ²	7 m ²	9 m ²	9 m ²	10 m ²
Cuarto de baño	5 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²
Cuarto de aseo				1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²
Lavadoiro	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²
Tendal	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²
Espazo de reserva para almacenamento	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²



As ditas superficies deberán incrementarse coa superficie proxectada en planta polos equipos das instalacións de climatización e/o auga quente sanitaria que se atopen dentro desas pezas, cando esta supere os 0,20 m².

Cociña.

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

b) De incrementarse a superficie mínima da cociña de acordo co establecido na letra d) do punto A.3.2.1, a planta desta deberá admitir a inscrición dun cadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. A superficie deste cadrado non poderá ser invadida polo mesado, aínda que se permitirá que poda selo por elementos construtivos puntuais que non sobresaian máis de 0,30 m das caras do cadrado e sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos devanditos elementos sexa inferior a 0,15 m².

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 m² e de 3 m para as restantes. Non se permitirán mesados ou aparellos enfrontados sen que deixen un paso libre de 0,90 m.

d) A zona da cociña cuxo ancho mínimo sexa inferior a 1,80 m entre paramentos enfrontados non computará a 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.

e) 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 considerárase como unha única estancia a efectos de determinar as condicións de iluminación e ventilación reguladas no punto A.1.2.

f) 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 m².

g) Cando a cociña se integre nun único espazo coa estancia maior, a superficie do devandito espazo será como mínimo a suma das superficies mínimas establecidas para cada unha destas pezas, conservando o espazo destinado a estancia maior a súa superficie mínima. Así mesmo, cada zona cumprirá a súa distancia mínima entre paramentos.

Para determinar o cumprimento dos requisitos que deben cumprir as xanelas de iluminación e ventilación deste espazo, estes requisitos poderán analizarse considerando o espazo estancia-cociña como se fora unha única estancia ou como se se tratase de pezas independentes cos seus propios elementos de iluminación e ventilación.



Cuarto de baño.

a) En todas as vivendas instalárase, polo menos, un cuarto de baño da superficie indicada na táboa 2 e cunha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,60 m, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

A superficie poderá ser invadida por elementos puntuais que non sobresaian máis de 0,20 m dos paramentos sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos devanditos elementos sexa inferior a 0,15 m².

b) A disposición dos aparellos sanitarios deberá ser tal que permita convertelo en cuarto de baño de uso accesible para persoas con mobilidade reducida, segundo a normativa de accesibilidade vixente. No caso de realizar esta adaptación, na súa planta deberá existir un espazo libre de xiro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

c) O cuarto de baño poderá dividirse en dúas pezas comunicadas entre si. Na primeira peza situárase o lavabo e na segunda, á que se accederá desde a anterior, emprazaranse o resto dos aparellos sanitarios. Ambas pezas deberán cumprir o establecido na letra b) anterior. A suma das superficies de ambas pezas deberá ser, como mínimo, a establecida na táboa 2 e a segunda peza deberá cumprir as condicións dimensionais establecidas na letra a) anterior.

Cuarto de aseo.

a) Cando sexa obrigatorio 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, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

b) A superficie poderá ser invadida por elementos puntuais que non sobresaian máis de 0,10 m dos paramentos sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos devanditos elementos sexa inferior a 0,05 m².

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, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. O lavadoiro poderá ser un espazo independente ou estar integrado co tendal formando un espazo único e sumándose, neste último caso, as superficies de ambos espazos.

b) Ao lavadoiro deberá accederse desde os espazos de comunicación, desde as cociñas o desde os cuartos de baño/aseo. Nas vivendas dunha única estancia, cando esta e a cociña constitúan un único espazo, tamén poderá accederse ao lavadoiro desde o devandito espazo.



c) No caso das vivendas unifamiliares, o acceso ao lavadoiro-tendal ou a un destes dous servizos, se estivesen separados, poderá realizarse desde o garaxe se este comunica co interior da vivenda, desde outros espazos do interior do edificio sempre que non sexan estancias ou desde espazos cubertos da edificación principal.

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

Tendal.

a) En toda vivenda existirá un espazo para o secado da roupa cuxa superficie mínima será a indicada na táboa 2 e terá unha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,20 m, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. 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 vivideiras que resulten exixibles segundo o disposto no punto 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 mínima será de 1,50 m².

c) No caso de que o tendal ventile a través dun patio interior e para garantir o fluxo de aire necesario para o secado da roupa, dispoñeráse dun conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de 0,20 m² que tomará o aire do exterior do edificio.

d) 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 diante, CTE), para aseos e cuartos de baño.

e) O tendal poderá ser un espazo independente ou estar integrado nun espazo único co lavadoiro, sumándose, neste caso, as superficies de ambos os espazos.

f) Nas vivendas unifamiliares con parcela propia, o espazo para secado da roupa poderá dispoñerse na parcela debendo quedar garantida a protección de vistas desde a rúa ao espazo público, a ventilación e a protección fronte a auga de choiva.

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



Espazos de almacenamento.

a) As vivendas dispoñerán de reserva de espazo para almacenamento da superficie en planta indicada na táboa 2, cunha altura mínima de 2,20 m e un fondo mínimo de 0,60 m e máximo de 0,75 m. Este espazo, cumprindo as mesmas dimensións, poderá fraccionarse en varios espazos de superficies mínimas de 0,50 m².

b) Este espazo poderá dispoñerse nos espazos de comunicación da vivenda (corredores e vestíbulos) ou en calquera estancia distinta da maior, salvo nas vivendas de 1 o 2 estancias nas que tamén se poderá dispoñer na estancia maior.

Cando se atope nas estancias só poderase deducir 1 m² de espazo de almacenamento para os efectos do cumprimento das superficies mínimas previstas na táboa 2, agás no caso da estancia maior en que non deduce. En caso de non dispoñerse deste espazo de almacenamento nas estancias, estas manterán a súa superficie mínima.

c) Os espazos de almacenamento non poderán invadir o cadrado base definido no punto A.2.2. Cando estean delimitados por tabiques non se considerarán para efectos da redución do ancho mínimo das estancias.

A.3.2.3. Espazos de comunicación.

a) 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 á vivenda se realice directamente a través dela.

b) Os corredores e as zonas de acceso interiores ás pezas terán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1 m. Neles poderán admitirse estreitamentos puntuais que reduzan o ancho do corredor a 0,90 m como máximo.

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

A.4. Condicións dotacionais das vivendas.

A.4.1. Dotación mínima na vivenda.

Toda vivenda deberá contar coa dotación de instalacións mínimas obrigadas pola normativa de obrigado cumprimento, que lle permita a adecuada realización das funcións previstas nas diferentes estancias e servizos, e o seu deseño cumprirá as exigencias básicas do CTE e demais normativa sectorial vixente. Ademais, toda vivenda deberá contar coa infraestrutura de soporte de fogar dixital que posibilite a incorporación das súas funcionalidades.



Nas actuacións de remodelación de vivendas será exigible a instalación de calefacción, a instalación dun sistema de ventilación e as infraestruturas de fogar dixital cando a vivenda existente xa conte con esas instalacións ou cando lles sexa obrigado executalas de acordo ao CTE ou o disposto en normativas sectoriais.

A.4.2. Equipamento dos servizos.

Os servizos da vivenda dispoñerán do seguinte equipamento ou aparellos:

A.4.2.1. Cociña.

a) A cociña contará co espazo necesario para a instalación do vertedoiro, lavalouzas, frigorífico, forno, cociña e espazo de almacenamento de lixos e, polo tanto, deberá dotarse da preinstalación correspondente para o seu correcto funcionamento e coas tomas necesarias de acordo coa normativa vixente.

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

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

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

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

A.4.2.1. 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 fácil colocación dun bidé.

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

A.4.2.1. Cuarto de aseo.

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

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



A.4.2.1. Lavadoiro.

- a) Dotarase de preinstalación para lavadoiro, lavadora e secadora, coas tomas necesarias para o correcto funcionamento e o cumprimento da normativa vixente.
- b) A preinstalación de lavadora deberá contar con toma de auga fría, toma eléctrica e desaugadoiro.
- c) A preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica e desaugadoiro.
- d) O lavadoiro deberá ir revestido, en todos os seus paramentos, dun material impermeable ata unha altura mínima de 1,80 m.

B. CONDICIÓN DO EDIFICIO.

B.1. Condicións xerais do edificio en relación co espazo exterior e as súas fachadas.

Os baixos da edificación remataranse de acordo co disposto coa normativa municipal. Cando a dita normativa non estableza determinacións respecto diso, o acabado destes non deberá desfigurar a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

Cando aparezan medianeiras vistas, estas dispoñerán dun tratamento acorde co deseño da envolvente do resto do edificio. En calquera caso, as ditas medianeiras deberán ter un tratamento que garanta as mesmas condicións de illamento térmico e protección fronte a choiva e axentes atmosféricos que os exhibibles ao resto das fachadas do edificio.

B.1.1. Recuamentos na edificación.

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

Os recuamentos de máis de 2 m, nos que se sitúen os ocos de iluminación e ventilación de pezas vivideiras, exhibibles de acordo co punto A.1.2, deberán cumprir coas determinacións de patio aberto definidas no punto B.1.3.

B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

- a) Os voos permitidos na edificación quedarán regulados pola normativa municipal.
- b) Para poder dispoñer xanelas 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 B.1.3.
- c) Para que os voos e corpos saíntes poidan servir de iluminación e ventilación a unha peza deberán cumprirse os seguintes requisitos:



- ancho da fronte aberta á peza (ver definición C.20 deste anexo) 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 devandito 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.

d) Cando o voo estea constituído por unha galería, conforme á definición C.12 deste anexo, 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, a efectos do cumprimento das superficies mínimas deste decreto.

B.1.3. Patios interiores.

Na aplicación das presentes normas defínense dous tipos de patios interiores:

- Patio pechado: patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindes de parcela.
- Patio aberto: recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado no que a súa profundidade, medida perpendicularmente ao seu plano, sexa superior a 2 m.

a) 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 ancho máximo de 0,50 m cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a 0,50 m².
- Parámetro H. Altura media dos paramentos do patio, medida desde o chan acabado da primeira planta que ventile e ilumine a través del, ata a coroación 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 a vía pública o a patio de rueiro.
 - Parámetro P. Profundidade do patio aberto medida perpendicularmente ao plano de fachada.
- b) 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.
- c) Nos patios interiores aos 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 se estableza na sección HS3 do CTE como diámetro do círculo.
- d) Nos patios interiores aos que ventilen ou iluminen pezas non vivideiras e escaleiras, se fose o caso, o parámetro R será como mínimo $1/6$ do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de 2 m.
- 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:
- 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 iso, deberá dispoñerse dun conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de 0,20 m² que tomará o aire do exterior do edificio. Así mesmo, a cuberta do patio deberá contar cunha superficie mínima de ventilación equivalente ao 40 % da superficie en planta deste.
- g) Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza a través de zonas comúns do edificio ou a través dun dominio privado.
- h) Os patios abertos á fachada cumprirán as seguintes condicións:
- A lonxitude L da fronte aberta será como mínimo $1/4$ da altura H, cun mínimo de 4 m.
 - A profundidade P será inferior a L cando ao patio abran estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a 1,5 L.



B.2. Condicións dos espazos comúns do edificio.

Nos espazos comúns do edificio evítaranse zonas escuras, ángulos e recuamentos non visibles e presentarán configuracións claras, co obxecto de garantir a seguridade das persoas usuarias do edificio.

B.2.1. Portal.

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

B.2.1.1. Acceso.

a) A porta de acceso terá un ancho libre mínimo de 0,90 m e unha altura libre mínima de 2,20 m e estará situada de tal maneira 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 × 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 ancho e altura mínimos de 2,40 m. Neste oco pode integrarse a porta de acceso.

B.2.1.2. 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. 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 devanditos elementos sexa inferior a 0,30 m². Cando existan varios estreitamentos puntuais estes non poderán estar situados en lados opostos do cadrado.

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 ancho mínimo entre paramentos de 1,50 m.

b) Será preciso que exista un itinerario accesible para persoas con mobilidade reducida desde o espazo exterior ata o ascensor ou ata o oco previsto para a súa instalación, cando o ascensor ou a reserva do oco resulte exixible conforme ás disposicións desta normativa.

B.2.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

a) Esta zona terá un ancho 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 × 1,50 m e 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, aínda que a instalación deste non sexa obrigatoria.

B.2.2. Escaleiras.

a) O ancho 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. A altura mínima será de 2,20 m.

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

b) O núcleo de escaleiras contará, como mínimo, con iluminación artificial segundo a sección SUA 4 do CTE ou a normativa vixente.

Naqueles edificios nos que se instale un ascensor, o núcleo de escaleiras contará, como mínimo, con iluminación artificial segundo a sección SUA 4 do CTE.

Naqueles edificios nos que non se instale un ascensor, o núcleo de escaleiras contará con iluminación artificial segundo a sección SUA 4 do CTE e con iluminación natural mediante unha destas dúas solucións:

- Por medio de ocós a fachadas ou patios interiores regulados en B.1.3, cuxa superficie mínima será de 1 m² en cada planta, podendo reducirse a superficie de ventilación a 1/4 da anterior.
- Mediante ventilación e iluminación cenital a través dun oco vertical de ventilación, no que se poida inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, incluído o contiguo á caixa de escaleiras, sobre o que se coloque un lucernario de iluminación e ventilación de dimensión mínima 1,10 m x 1,10 m. Para estes efectos, sempre que o oco de reserva do ascensor cumpra con estas condicións, poderá utilizarse como oco vertical de ventilación.

c) En todas as escaleiras sen ventilación natural, protexidas ou non, cumpriranse as disposicións do documento básico de seguridade en caso de incendio DB-SI do CTE sobre a ventilación mediante condutos das escaleiras protexidas (anexo SI A. Escaleira protexida).

B.2.3. Espazos de comunicación.

a) O acceso ás vivendas terá que efectuarse a través dun espazo público ou de uso común. A altura libre mínima destes espazos será de 2,40 m.

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



No caso das escaleiras protexidas ou especialmente protexidas, ese espazo libre estará fóra do recinto das escaleiras.

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

B.2.4. 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 m 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. O emprazamento 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 dun por cada 20 vivendas ou fracción.

d) Se o desnivel é de 25 m 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 en 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.

B.2.5. Rochos.

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

No caso das vivendas unifamiliares poderán dispoñerse nunha edificación auxiliar ou formar parte do propio edificio. Neste último caso, poderán ter acceso desde calquera peza que non forme parte do programa da vivenda ou desde o exterior do edificio.

b) A superficie útil mínima do rocho será de 4 m² e o ancho mínimo entre paramentos enfrontados será de 1,60 m. Non computarán alturas libres inferiores a 2,20 m, salvo que se dispoña ou volume equivalente de 8,80 m³ aceptando neste caso a superficie a partir de 1,80 m de altura libre. A dita superficie deberase incrementar coa superficie proxectada en planta



dos equipos das instalacións de climatización e/ou auga quente sanitaria que se sitúen no seu interior, cando a dita superficie proxectada supere os 0,20 m².

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

d) Os corredores de acceso aos rochos terán un ancho libre mínimo de 1,20 m.

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

B.2.6. 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 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 os devanditos 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, pendentos, vías e direccións de circulación e prazas de aparcadoiro.

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

B.2.6.1. Área de acceso e espera.

a) Área de acceso e espera é a superficie de tránsito entre a vía pública e as vías de circulación propias do garaxe.

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

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



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

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

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

g) 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.

B.2.6.2. Vías de circulación e distribución.

Son as vías de comunicación entre a área de acceso e os aparcadoiros. 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.

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 ancho libre mínimo das ramplas de circulación será de 3 m. Cando o garaxe albergue máis de 100 vehículos deberán existir dúas ramplas, unha de entrada e outra de saída, de 3 m cada unha, ou unha única rampla de 6 m de ancho que permita separar os dous sentidos de circulación. En todos os casos estas dimensións deberán aumentarse 0,30 m na cara exterior dos xiros.

c) O radio 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, e permitírase unha altura crítica en elementos illados –sen pasar do 15 % da superficie útil– de 2,10 m.

Dimensións das vías de circulación e distribución.

a) O ancho libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcadoiros en batería será de 5 m. Se se trata de vías con aparcadoiros en liña ou en ángulo < 45º será de 3,30 m, e se se trata de vías sen acceso a prazas o ancho mínimo será de 3 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, e permitirase 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 %.

Estreitamentos puntuais.

a) Nas áreas de acceso e espera e nas vías de circulación e distribución permitiranse estreitamentos puntuais producidos por elementos construtivos de ata o 10 % do ancho sinalado en cada caso, sempre que non supoñan un impedimento para a circulación ou manobra dos vehículos.

b) O ancho do estreitamento non poderá ser superior á redución do ancho permitida.

B.2.6.3. Áreas de aparcadoiro.

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

b) A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcadoiro será de 4,70 m e o seu ancho mínimo de 2,40 m. Permitiranse estreitamentos puntuais producidos por elementos construtivos cuxa suma de superficies en planta sexa menor de 0,1 m² sempre que, na praza, se poida inscribir un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensións mínimas 2,30 m × 4,70 m e o acceso do vehículo ao devandito rectángulo se realice a través dun espazo libre de obstáculos de, como mínimo, 2,20 m de ancho. As prazas de aparcadoiro debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20 m, e permitirase unha altura crítica en menos do 20 % da súa superficie de 2 m.

c) As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo similar deberán incrementar o seu ancho en 0,20 m.

d) Todos os edificios dispoñerán das prazas de aparcadoiro para uso por persoas con mobilidade reducida reguladas pola Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade.

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

B.2.6.4. Accesos peonís.

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

B.2.7. Outros espazos comunitarios.

Ademais dos espazos comunitarios para instalacións e a reserva para contedores de residuos regulados no CTE, nas promocións de máis de 50 vivendas dotarase un espazo comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para a comunidade de persoas propietarias. A superficie



útil mínima do devandito espazo será de, polo menos, 0,20 m² por vivenda e as súas condicións serán as das pezas vivideiras.

B.3. Instalacións do edificio.

As instalacións comúns dos edificios cumprirán as seguintes condicións:

- a) Os seus trazados non poderán invadir as estancias das vivendas, salvo no caso das canalizacións ou condutos verticais destas.
- b) Os botóns ou mecanismos destas instalacións, que teñan que ser utilizadas polos usuarios, deberán ser accesibles a persoas en cadeira de rodas, polo que, no caso que non estean reguladas na normativa de accesibilidade ou no CTE, deberán situarse a unha altura sobre o pavimento rematado entre 1 m e 1,20 m.

C. DEFINICIÓNS.

Para a aplicación das presentes normas de habitabilidade de vivendas, enténdese como:

C.1. Vivenda.

Espazo pechado e con compartimentos dun edificio destinado ao aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de seguridade, habitabilidade e funcionalidade idóneas, e destinado a ser ocupado por unha persoa ou por unha unidade familiar ou de convivencia en réxime de total autonomía.

C.2. Vivenda unifamiliar.

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

C.3. Peza.

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

C.4. Pezas vivideiras.

Conxunto de pezas en 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 cociñas.

C.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, o despacho, a biblioteca, a sala de xogos e calquera outra que non sexa un servizo nin un espazo de comunicación.

C.6. Servizos.

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

C.7. Espazos de comunicación.

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

C.8. Patio interior.

É o espazo libre interior do edificio, que se encontra 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.

C.9. Cuarto de baño accesible.

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

C.10. 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 90º 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 90º coa horizontal, sexa paralelo ao marco inferior e pase polo centro da ventá.

C.11. Voos.

Corpos pechados ou abertos da edificación que, en plantas altas, sobresaen dos planos de fachada susceptibles de seren ocupados ou habitados.



C.12. Galería.

Solución tradicional de voo en que a zona semitransparente é superior ao 75 % da súa superficie e está limitada no seu lado interior pola envolvente principal da edificación.

C.13. Fachada.

Envolvente vertical do edificio.

C.14. 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.).

C.15. Altura de coroación.

Distancia vertical entre a cota de referencia e a liña de cuberta máis alta da edificación.

C.16. 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.

C.17. Planta do edificio.

Cada un dos niveis horizontais en que se desenvolve o edificio. Son plantas do edificio o soto, o semisoto, a planta baixa, a planta piso ou alta e baixo cuberta.

C.18. Cerramento de fachada.

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

C.19. Aliñación de fachada.

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

C.20. 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.

C.21. Ámbitos de planeamento sen ordenación detallada.



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

C.22. Ámbitos de planeamento con ordenación detallada.

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

C.23. Preinstalación.

Conxunto de elementos que facilitan a instalación dun equipamento ou aparello sen necesidade de executar obra.



ANEXO II

Artigo modificado: Anexo II nova redacción por artigo único apartado décimo cuarto no Decreto 128/2023, do 7 de setembro.

CRITERIOS PARA A EXCEPCIÓN

ÍNDICE

1. Criterios xerais.

2. Excepción en edificios construídos sobre soares residuais.

2.1. Condicións determinantes desta excepción.

2.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

3. Excepción en actuacións de rehabilitación ou ampliación en edificacións ou vivendas existentes, ou en soares residuais en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou en núcleos rurais tradicionais.

3.1. Condicións determinantes desta excepción.

3.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

4. Excepción por Innovación tipolóxica e construtiva.

4.1. Condicións determinantes desta excepción.

4.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

CRITERIOS PARA A EXCEPCIÓN.

1. Criterios xerais.

Neste anexo recóllense os criterios determinantes que xustifican o recurso ao trámite de excepción, polo que se establecen as condicións específicas á devandita excepción e as determinacións da normativa de habitabilidade que poden ser exceptuadas.

O resto das determinacións desta norma que non figuran expresamente recollidas como determinacións obxecto de excepción deberán ser cumpridas na súa integridade.

Os límites establecidos nos números seguintes en ningún caso deben considerarse como condicións 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. Iso responde a que os devanditos límites se atopan por baixo dos que se considerou conveniente establecer como norma xeral para o conxunto das vivendas.

Este trámite de excepción, pola súa propia natureza, casuística e singularidade, implica a análise de cada caso que dea pé á excepción, polo que debe analizarse a súa procedencia e a imposibilidade ou inviabilidade de cumprir coas determinacións eximidas do cumprimento, de acordo cos criterios establecidos neste anexo, verificando que a solución ou proposta se achegue o máis posible ás condicións de habitabilidade establecidas neste decreto como norma xeral.

2. Excepción en edificios construídos sobre soares residuais.

2.1. Condicións determinantes da excepción.

Unicamente poderán exceptuarse as vivendas ou edificios que se constrúan en soares residuais definidos no artigo 3.

O disposto neste punto non será de aplicación en soares baleiros situados en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou núcleos rurais tradicionais, que se rexerán polo número 3 deste anexo.

2.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

Dependendo das causas que determinen a condición de soar residual, poderá exceptuarse 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 peza vivideira dean á fachada ao espazo exterior, poderá exceptuarse a exigencia de que outra peza vivideira teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no punto A.1.1 do anexo I.

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 m², poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións recollidas no punto A.3 do anexo I das normas de habitabilidade.

3. Excepción en actuacións de rehabilitación ou ampliación en edificacións ou vivendas existentes, ou en soares residuais en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou núcleos rurais tradicionais

3.1. 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 problemas 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 para rehabilitar non reúnan os requisitos mínimos exigibles nos puntos A.1.1 e B.1.3 do anexo I.
- c) Cando a edificación para rehabilitar conte con vivendas en planta baixa que non cumpran os requisitos de protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos indicados na letra d) do punto A.1.2 do anexo I ou nos casos de ampliación de vivendas mediante a incorporación dos espazos situados na planta baixa.
- d) Cando as condicións dos elementos para conservar, por aplicación da normativa sectorial ou do planeamento, 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 m².
- f) Nos casos de remodelación de vivendas recollidos no artigo 14, cando se xustifique a imposibilidade do cumprimento das determinacións da letra c) do número 1 dese mesmo artigo.
- 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 peza vivadeira dean a fachada ou a espazo exterior.

3.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

- a) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra a) do número 3.1, poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións do anexo I exigibles ás vivendas e elementos comúns dos edificios que estean afectados polas obras.
- b) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra b) do número 3.1 poderá exceptuarse:
- cumprimento das determinacións exigibles aos devanditos espazos nos puntos A.1.1 e B.1.3 do anexo I sempre que se manteñan as dimensións actuais destes.
 - O cumprimento das condicións do punto B.1.2. do anexo I definidas por remisión ao punto B.1.3 do devandito anexo.
- c) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra c) do número 3.1, poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións relativas á protección de vistas desde os espazos públicos indicadas na letra d) do punto A.1.2 do anexo I.



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

- cumprimento das determinacións dos puntos: A.1, A.2 e A.3 do anexo I.
- O cumprimento das determinacións da letra B do anexo I sempre que non se reduzan as condicións reguladas nese punto que cumpría a edificación existente.

e) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra e) do número 3.1, poderá exceptuarse:

- cumprimento das determinacións dos puntos: A.1, A.2 e A.3 do anexo I.
- O cumprimento das determinacións na letra B do anexo I sempre que non se reduzan as condicións reguladas na letra B do anexo I que cumpría a edificación existente. f) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra

f) do número 3.1, poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións dos puntos: A.1, A.2 e A.3 do anexo I.

g) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida na letra g) do número 3.1, poderá exceptuarse a existencia de que outra peza vivideira teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no punto A.1.2 do anexo I.

4. Excepción por innovación tipolóxica e construtiva.

4.1. Condicións determinantes da excepción.

Poderá solicitarse este trámite de excepción, de acordo co regulado no artigo 20 deste decreto, para aqueles proxectos que teñan a consideración de proxectos de I+D+i polas súas características innovadoras no deseño do edificio ou polas súas innovacións tipolóxicas ou construtivas.

Tamén poderá solicitarse a aplicación deste trámite de excepción para os proxectos de vivendas e edificios de vivendas nos que resulte xustificada a procura de solucións de deseño ou funcionais alternativas ás contempladas nas presentes normas por tratarse de:

- Proxectos que utilicen sistemas construtivos ou procesos de execución de carácter innovador diferentes aos habitualmente utilizados no campo da construción de vivendas (vivendas modulares de construción industrializada; vivendas construídas mediante sistemas innovadores que contribúan a garantir a sostibilidade das vivendas, a potenciar a utilización de materiais locais de baixo impacto ambiental, que permitan a reutilización dos seus compoñentes ou garantan a flexibilidade de utilización e a adaptabilidade das vivendas ás necesidades cambiantes dos seus usuarios, etc.).



- Proxectos de vivendas destinadas a colectivos con necesidades ou requirimentos funcionais específicos (estudantes, vivendas colaborativas, etc.).
- Proxectos de vivendas experimentais que pretendan dar resposta ás necesidades derivadas dos cambios sociais que condicionen o modo de habitar as vivendas.

4.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.

Poden ser exceptuadas, unicamente, as determinacións da normativa de habitabilidade relativas ás prescricións que imposibiliten a realización do proxecto por contraporse ás condicións propias e específicas das características construtivas ou tipolóxicas deste e na procura de cumprir a máxima adecuación das determinacións establecidas nas condicións de habitabilidade.



ANEXO III

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

ANEXO III

PROCEDIMENTO SOLICITUDE DE APLICACIÓN DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA	CÓDIGO DO PROCEDIMENTO VI433B	DOCUMENTO SOLICITUDE
---	---	--------------------------------

DATOS DO SOLICITANTE

PROMOTOR				CIF	
ENDEREZO				LOCALIDADE	
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO		

E, na súa representación:

APELLIDOS	NOME		DNI
ENDEREZO			LOCALIDADE
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO	CORREO ELECTRÓNICO

DATOS DA EDIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN			CARACTERÍSTICAS	
LOCALIDADE	PROVINCIA	SUPERFICIE:	Nº VIVENDAS	
		PARCELA		
PLANEAMENTO URBANÍSTICO VIXENTE			EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

MEMORIA DESCRIPTIVA DA ACTUACIÓN XUSTIFICATIVA DAS CONDICIÓNS 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 SOLUCIÓNS CONSTRUTIVAS.
- MEDIDAS ALTERNATIVAS QUE SE VAN ADOPTAR NO PROXECTO PARA GARANTIR AS AXEITADAS CONDICIÓNS DE HABITABILIDADE.
- PLANOS DA SITUACIÓN.
- CONDICIÓNS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- ANEXO FOTOGRAFICO 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	RECIBIDO	DATA DE ENTRADA
		____/____/____
	REVISADO E CONFORME	DATA DE EFECTOS
		____/____/____
		DATA DE SAÍDA
		____/____/____

Director Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)



Articulado aprobado de acordo a Orde de 12 de xaneiro de 2011.

ORDE DE 12 DE XANEIRO DE 2011 DA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS, POLA QUE SE REGULA A COMPOSICIÓN E FUNCIONAMENTO DO COMITÉ ASESOR DE HABITABILIDADE. PUBLICADO NO D.O.G. Nº 19 DE DATA 28/01/2011

O artigo 6º do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, mantén a existencia do Comité Asesor de Habitabilidade creado polo Decreto 262/2007, do 20 de decembro, polo que se aproban as normas do hábitat galego, e desenvolvido pola Orde do 7 de abril de 2008, modificada polas ordes do 27 de xuño e do 5 de novembro de 2008.

A finalidade esencial do Comité Asesor de Habitabilidade é emitir informes e ditames de asesoramento e interpretación da citada normativa, e informes sobre a procedencia de exceptuar o cumprimento nas actuacións de innovación tipolóxica e construtiva.

Segundo o Decreto 316/2009, do 4 de xuño, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, e o Decreto 317/2009, do 4 de xuño, polo que se establece a estrutura orgánica do Instituto Galego da Vivenda e Solo, este órgano consultivo pasou a estar adscrito á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas como competente en materia de vivenda e, así mesmo, as funcións levadas a cabo pola anterior Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Vivenda pasaron a ser asumidas pola Dirección Xeral do Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante IGVS).

De acordo con todo o anterior, faise preciso modificar a composición do Comité Asesor de Habitabilidade, para adecuala á nova estrutura orgánica da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas e do IGVS.

En canto ao seu funcionamento, modifícase o órgano a quen lle corresponde o nomeamento dos vogais, que pasará a ser a Dirección Xeral do IGVS, e anúlase a periodicidade mensual das sesións deste comité, establecéndose sesións en función da necesidade destas para exercer as funcións de interpretación ou calquera outro pronunciamento en materias de habitabilidade. Así mesmo, adáptanse as súas funcións á nova normativa de habitabilidade.

Tendo en conta o anterior e en virtude das atribucións outorgadas pola disposición derradeira primeira do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, e polo artigo 34º da Lei 1/1983, do 22 de febreiro, reguladora da Xunta e da súa Presidencia,



DISPOÑO:

Artigo 1º.-Natureza.

1. O Comité Asesor de Habitabilidade (en diante Coah), é un órgano consultivo para os asuntos referentes á habitabilidade das vivendas no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.
2. A consulta a este comité será preceptiva para emitir informe sobre a procedencia de exceptuar o cumprimento da normativa de habitabilidade nas actuacións de innovación tipolóxica e construtiva, e facultativa nos demais casos. Os seus acordos non serán vinculantes, salvo que a normativa vixente estableza expresamente o contrario.
3. As resolucións e demais actos da Dirección Xeral do IGVS sobre asuntos en que teña intervido o Coah expresarán se son tomadas consonte o informe deste comité ou se apartan del. Neste último caso, deberán motivarse suficientemente.

Artigo 2º.-Adscrición.

1. O Coah estará adscrito á consellería con competencias en materia de vivenda, que o dotará dos medios persoais e materiais necesarios para o seu funcionamento, e dependerá funcionalmente da Dirección Xeral do IGVS.
2. Este comité actuará con autonomía no exercicio das súas funcións, de acordo coas normas establecidas nesta orde e no capítulo II, título II da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 3º.-Funcións.

1. O Coah, de acordo co artigo 6º do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, exercerá as seguintes funcións con carácter xeral:
 - 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 informes sobre os criterios de interpretación das normas de habitabilidade, cando sexa solicitado polo IGVS.
 - c) Emitir informes sobre a procedencia de exceptuar o cumprimento da normativa de habitabilidade nas actuacións de innovación tipolóxica e construtiva.
 2. A Dirección Xeral do IGVS poderá someter a consideración deste comité calquera outro asunto relacionado coa mellora na aplicación e desenvolvemento das normas de habitabilidade.
-



Artigo 4º.-Composición.

O Coah está integrado polos seguintes membros, con voz e voto:

- a) Presidente/a.
- b) vicepresidente/a.
- c) Vogais: con voz pero sen voto.
- d) Secretario/a.

Artigo 5º.-Presidencia.

1. A Presidencia do Coah será exercida pola persoa titular da Dirección Xeral do IGVS.
2. Corresponde á Presidencia deste comité, ademais das funcións enumeradas no número 1 do artigo 23º da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, a de dirimir co seu voto os empates, para os efectos de adoptar acordos.
2. En caso de vacante, ausencia, imposibilidade ou outra causa legal, o presidente ou a presidenta deste comité será substituído/a polo vicepresidente ou pola vicepresidenta.

Artigo 6º.-Vicepresidencia.

1. A Vicepresidencia do Coah será exercida pola persoa titular da Dirección Técnica de Construcións e Calidade do IGVS.
2. Corresponde ao vicepresidente ou á vicepresidenta, auxiliar o presidente ou a presidenta no exercicio das súas funcións realizar cantas outras lle sexan especificamente encomendadas por aquel.
3. Nos casos de vacante, ausencia, imposibilidade ou outra causa legal, o vicepresidente ou vicepresidenta será substituído/a pola persoa titular da Oficina Técnica de Construcións do IGVS.

Artigo 7º.-Vogais.

1. O Coah contará cos seguintes vogais:
 - a) A persoa titular da Dirección Técnica de Réxime Xurídico e Inspección do IGVS.

- b) A persoa titular da Oficina Técnica de Construcións do IGVS.
- c) A persoa titular do Servizo de Calidade do IGVS.
- d) Un/unha representante do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (Coag).
- e) Un/unha representante do Consello Galego dos Colexios de Aparelladores e Arquitectos Técnicos de Galicia (Cgaat).
- f) Un/unha representante da Federación Galega de Municipios e Provincias (Fegamp).
- g) Un/unha representante da Federación Galega da Construción.
- h) Un/unha representante da Federación de Promotores de Galicia (Feproga).
- i) Un/unha representante do Consello Galego de Consumidores e Usuarios.
- j) Dous/dúas arquitectos/as de recoñecido prestixio e coñecemento en materia de habitabilidade, designados pola persoa titular da Dirección Xeral do IGVS.

2. O nomeamento e cesamento dos vogais, membros do Coah, relacionados nas alíneas d) e seguintes do parágrafo anterior corresponden á persoa titular da Dirección Xeral do IGVS por proposta das entidades e órganos citados, que deberán propoñer o/a representante e a persoa suplente no caso de vacante, ausencia, imposibilidade ou outra causa legal.

3. Con excepción dos vogais a que fai referencia o punto 1 deste artigo nas alíneas a), b) e c), o cargo de vogal terá unha duración de dous anos computados desde a data da súa designación. Transcorrido o dito prazo, os nomeamentos renovaranse automaticamente, salvo resolución expresa en contrario.

4. A persoa titular da Dirección Xeral do IGVS poderá cesar os membros deste comité polas seguintes causas:

- a) Renuncia.
- b) Condena por delito en virtude de sentenza firme.
- c) Incapacidade declarada por decisión xudicial firme.
- d) Por petición da entidade ou órgano que propuxo o nomeamento.
- e) Incumprimento grave dos seus deberes.



5. No caso de que se produzan vacantes entre os vogais deste comité por causa de defunción, incapacidade ou cesamento, a entidade ou organismo que representen propoñerá unha nova designación polo período que reste, dentro do prazo dun mes desde que se produza o feito causante.

6. Os vogais deste comité non se poderán atribuír as funcións de representación del, salvo que se lles outorgasen expresamente mediante acordo validamente adoptado, para cada caso concreto, polo propio Coah.

7. Serán motivos de abstención e recusación dos membros deste comité os previstos con carácter xeral na Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

8. Os membros deste comité terán dereito a percibir unha indemnización en concepto de axudas de custo de acordo coa normativa xeral da Xunta de Galicia.

Artigo 8º.-A Secretaría.

1. A Secretaría do Coah será exercida pola persoa titular do Servizo de Calidade do IGVS, que actuará con voz pero sen voto.

2. Corresponden á Secretaría deste comité as funcións establecidas no artigo 25º da Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

3. Nos casos de vacante, ausencia, imposibilidade ou outra causa legal, o/a secretario/a será suplido temporalmente por un funcionario ou unha funcionaria do IGVS designado pola persoa titular da Dirección Xeral do IGVS.

Artigo 9º.-Normas de funcionamento.

1. Ás sesións do Coah asistirán o presidente ou presidenta, o vicepresidente ou a vicepresidenta, os/as vogais e o secretario ou secretaria, ou as persoas que os substitúan.

2. Así mesmo, poderán ser convocadas ás sesións, con voz pero sen voto, as persoas que polas súas actividades, coñecementos ou experiencia, se consideren convenientes para a resolución dos asuntos que se van tratar.

3. Os asuntos sometidos a ditame deste comité irán acompañados dos informes técnicos necesarios para a súa correcta resolución. Estes informes serán elaborados con carácter ordinario por persoal técnico ao servizo do IGVS, que poderán asistir ás sesións en calidade de relatores, con voz e sen voto.



4. Así mesmo, este comité poderá encargar a realización dos ditos informes a persoas especializadas, coa finalidade de garantir unha maior eficacia.

5. O Coah poderá solicitar, a través da Dirección Xeral do IGVS, o asesoramento legal da Asesoría Xurídica do Instituto Galego da Vivenda e Solo, co propósito de asegurar a correcta aplicación da normativa vixente.

Artigo 10º.-Desenvolvemento das sesións.

1. O Coah reunirse en sesións en primeira ou segunda convocatoria. As sesións serán convocadas pola Presidencia deste comité, por propia iniciativa ou por solicitude da metade dos seus membros, xustificando a necesidade ou a procedencia destas.

2. A válida constitución deste comité requirirá, en primeira convocatoria, a asistencia de todos os seus membros e, en segunda convocatoria, a presenza de polo menos a metade deles. En calquera caso, sempre deberá contar coa presenza do/da presidente/a e do/da secretario/a do comité, ou das persoas que os substitúan. Entenderase producida con carácter automático a segunda convocatoria transcorrida media hora da primeira.

3. Para a válida adopción dos acordos requirirase a maioría simple dos votos dos asistentes ás sesións con dereito a voto.

4. As convocatorias das sesións cursaranse por escrito, cunha anticipación mínima de corenta e oito horas, e irán acompañadas da orde do día correspondente e da acta da sesión anterior para os efectos da súa aprobación, de ser esta procedente.

5. Non poderá ser obxecto de deliberación ou acordo ningún asunto que non figure incluído na orde do día, a non ser que estean presentes os dous terzos dos membros do comité e sexa declarada a urxencia do asunto polo voto favorable da maioría.

Artigo 11º.-Tramitación dos expedientes.

Para admitir un expediente para os efectos do seu exame, informe ou ditame polo Coah, será necesaria a presentación da documentación prevista no Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia e, no seu caso, segundo o previsto no disposto nas resolucións da Dirección Xeral do IGVS que se diten en razón da materia.

Artigo 12º.-Prazo para a toma de decisións.

Os informes do Coah deberán ditarse no prazo máximo de tres meses desde a presentación da solicitude destes, ou desde que o/a interesado/a presente a documentación que lle fose solicitada mediante requirimento de corrección ou mellora.

Disposicións adicionais

Primeira.-O Coah constituirase no prazo de quince días contados desde a entrada en vigor desta orde.

Segunda.-As entidades e organismos a quen corresponda propoñer a designación de representantes neste comité deberán comunicar a súa proposta á Dirección Xeral do IGVS no prazo de dez días desde o día de entrada en vigor desta orde.

Disposición derogatoria

Queda derogada a Orde do 7 de abril de 2008 pola que se regula a composición e o funcionamento do Comité Asesor de Habitabilidade, así como as ordes do 27 de xuño e do 5 novembro de 2008, polas que se modificou a antedita Orde do 7 de abril de 2008.

Disposicións derradeiras

Primeira.-Facúltase a persoa titular da Dirección Xeral do IGVS para ditar cantas medidas sexan precisas para o desenvolvemento desta orde.

Segunda.-Respecto do non previsto nesta orde observarase o establecido pola Lei 30/1992, do 26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Terceira.-Esta orde entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, 12 de xaneiro de 2011.

Agustín Hernández Fernández de Rojas

Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas
