

NHV

Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia

VERSIÓN CONSOLIDADA COMENTADA – INTERPRETACIÓN GRÁFICA



XUNTA
DE GALICIA

XUNTA
DE GALICIA

Edita IGVS. Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas
Santiago de Compostela
1ª Versión xuño 2024 - 3



INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

NORMATIVA

- Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. (DOG nº 53, 18.03.2010)

Modificado por:

- Corrección de erros. Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. (DOG nº 122, do 29.06.2010)

- Orde do 12 de xaneiro de 2011 polo que se regula a composición e o funcionamento do Comité Asesor de Habitabilidade. (DOG nº 19, do 28.01.2011)

- Decreto 44/2011, do 10 de marzo, polo que se regulan as axudas autonómicas para a terminación de fachadas e cubertas, rehabilitación e reconstrución de edificios e vivendas no ámbito rural, histórico e dos camiños de Santiago. (DOG nº 58, do 23.03.2011)

- Decreto 127/2016, do 15 de setembro, polo que se regulan as infraestruturas necesarias para posibilitar as funcionalidades do fogar dixital nas vivendas de nova construción. (DOG nº 185, do 28.09.2016)

- Decreto 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. (DOG nº 176, do 15.09.2023)

Comentarios, aclaracións e criterios de aplicación.

Os comentarios, aclaracións e criterios de aplicación que se incorporan nesta versión comentada figuran con este tipo de letra, cor e cunha liña vertical na marxe esquerda.

NOTA SOBRE SALUBRIDADE: *as NHV xa non inclúen o apartado de salubridade porque considerase regulada nas exixencias básicas de Salubridade do CTE e demais normativa de aplicación.*

NOTAS:

Normas de Habitabilidade de Vivendas en Galicia

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DO DECRETO 128/2023

CAPÍTULO I

DISPOSICIÓNS XERAIS

Artigo 1. Obxecto.

Artigo 2. Ámbito de aplicación.

Artigo 3. Definicións.

CAPÍTULO II

COORDINACIÓN CO PLANEAMENTO

Artigo 4. Coordinación co planeamento.

Artigo 5. Verificación do seu cumprimento.

Artigo 6. Comité Asesor de Habitabilidade.

CAPÍTULO III

NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS EN EDIFICACIÓNS

Artigo 7. 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 8. Actuacións en edificios existentes.

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

Artigo 10. Obras de adecuación estrutural.

Artigo 11. Obras de adecuación funcional de edificios.

Artigo 12. Obras de adecuación funcional de vivendas.

Artigo 13. Obras de remodelación de edificios.

Artigo 14. Obras de remodelación de vivendas.

Artigo 15. Obras de ampliación de edificios ou vivendas.

CAPÍTULO V**TRÁMITE DE EXCEPCIÓN**

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

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

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

CAPÍTULO VI**OS ANEXOS DE HABITABILIDADE**

Artigo 19. Os anexos de habitabilidade

CAPÍTULO VII**INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA**

Artigo 20. Actuacións de innovación tipolóxica e construtiva.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA**DISPOSICIÓN ADICIONAL****DISPOSICIÓN DERRADEIRA PRIMEIRA****DISPOSICIÓN DERRADEIRA SEGUNDA****ANEXO I****NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS EN GALICIA****ANEXO II****CRITERIOS PARA A EXCEPCIÓN****ANEXO III****SOLICITUDE DE APLICACIÓN DO PROCEDEMENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA**

NOTAS:

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 as 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 atribue 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 menoscar 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 poidan, 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.

NOTAS:

CAPITULO I

DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1. 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 apartado anterior enténdese por condicións de habitabilidade os requisitos funcionais que deben reunir as edificacións para que poidan ser destinadas ao uso de vivenda.

Os expedientes de legalización non están eximidos de cumprir a normativa vixente no momento de concesión da licenza, polo que tamén deben cumprir as condicións de habitabilidade recollidas neste decreto; porén, estas dependerán do tipo de obras para as que se solicite a legalización:

- En legalizacións de obras de nova edificación serán de aplicación as condicións recollidas no Capítulo III.

- En legalizacións de obras de rehabilitación ou ampliación de edificación existente serán de aplicación as condicións recollidas no Capítulo IV.

Se é o caso, tamén poderá acollerse ao trámite de excepción de acordo co regulado no anexo II.

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

Artigo 2. 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 3. Definicións.

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

- A. Vivenda exterior: é aquela vivenda que cumpre as determinacións do planeamento ou, no seu defecto, deste decreto no que respecta ás condicións que deben reunir os espazos exteriores a través dos que 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 nas 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 dimensións non permiten o cumprimento íntegro das determinacións das presentes 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.

CAPÍTULO II

COORDINACIÓN CO PLANEAMENTO

Artigo 4. Coordinación co planeamento.

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 iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento.

O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

- a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha axeitada relación coa altura das edificacións que o conforman.
- b) Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, a establecer polo planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.
- c) Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos, aínda que o desenvolvemento destes sexa realizado por propietarios diferentes.
- d) Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás esixibles segundo o punto A.1.1. do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.

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.

3. En solos con planeamento que contemple a ordenación detallada aprobado con anterioridade á entrada en vigor destas normas, as condicións de vivenda exterior serán as reguladas por 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 as condicións de vivenda exterior de acordo co disposto no punto 2 deste artigo. As ditas condicións poderán, se así se considera oportuno, coincidir coas establecidas no planeamento que se modifica.

Artigo 5. Verificación do seu cumprimento.

1. Os proxectistas, de acordo co artigo 6.1.4 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 6. Comité Asesor de Habitabilidade.

1. O Comité Asesor de Habitabilidade, creado polo Decreto 262/2007 e desenvolvido polas ordes do 7 de abril e 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 polo 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 requerimento 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.

CAPITULO III**NORMAS DE HABITABILIDADE PARA VIVENDAS EN EDIFICACIÓNS DE NOVA CONSTRUCCIÓN****Artigo 7. Vivendas en edificacións de nova construción.**

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.

Os rochos só son obrigatorios en edificacións de nova construción, o que exime a todos os tipos de rehabilitación e ampliación de edificios existentes, incluídas as actuacións que supoñan un cambio de uso; salvo que algunha outra disposición legal de obrigado cumprimento ou o plan diga o contrario.

Enténdese que as vivendas acadan as condicións axeitadas de habitabilidade cando estas, os seus anexos e a edificación da 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 3 poderá solicitarse a excepción ao cumprimento das determinacións establecidas no anexo I de acordo cos criterios e respectando os límites establecidos no anexo II deste decreto.

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

Aínda que non figuren incluídas no Anexo II nos "elementos e determinacións que poden ser exceptuados", as condicións do punto B.2.6 sobre garaxes colectivos que non sexa viable aplicar pódense acoller ao trámite de excepción regulado no capítulo V.

CAPITULO IV

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

Artigo 8. Actuacións en edificios existentes.

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

A. OBRAS DE REHABILITACIÓN, que poden ser:

- A.1.** Obras de adecuación estrutural: son as obras que teñen por obxecto proporcionar ao edificio seguridade construtiva garantindo a súa estabilidade e resistencia mecánica.
- A.2.** Obras de adecuación funcional de edificio: son as obras que afectan aos 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 dende o punto de vista de protección contra a humidade, illamento térmico ou illamento acústico non se considerará que altera a distribución das vivendas existentes.

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

- A.4.** Obras de remodelación de edificio: son aquelas obras que teñen por obxecto alcanzar algún dos seguintes resultados:
- A.4.1.** Variar os límites das vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal. Exclúense deste apartado as actuacións de ampliación de vivendas definidos no punto B.2 deste artigo.
 - A.4.2.** Variación do número de vivendas existentes dentro dos límites da edificación orixinal.
 - A.4.3.** Execución de baleirados que impliquen a eliminación ou substitución, total ou parcial, da estrutura do solo que afecte a dúas ou máis vivendas. As obras terán esta consideración, aínda que o proxecto contemple a reconstrución dos tabiques delimitadores das vivendas na mesma posición orixinal e/o 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 adecualas ás necesidades dos usuarios, mellorar as condicións relativas aos requisitos básicos do Código Técnico da Edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade.

Inclúense neste tipo de actuacións as demolicións totais ou parciais de forxados dunha vivenda cando teñen por obxecto o determinado neste punto.

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

1. As obras de rehabilitación ou ampliación de edificios e vivendas existentes deberán cumprir, nos termos establecidos nos artigos seguintes deste capítulo, coas determinacións das normas NVH-2010 deste decreto ou coas determinacións do Anexo de Habitabilidade ao Plan Especial á que se fai referencia no capítulo VI se o edificio está emprazado 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 10. Obras de adecuación estrutural.

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

Artigo 11. Obras de adecuación funcional de edificios.

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.

As obras que modifican ou eliminan os primeiros chanzos da escaleira no portal do edificio non se consideran alteración substancial da distribución dos elementos comúns do 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 12. Obras de adecuación funcional de vivendas.

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

Artigo 13. Obras de remodelación de edificios.

1. As obras de remodelación de edificios deberán cumprir coas determinacións das NHV-2010 ou coas do anexo de habitabilidade aprobado de acordo co trámite regulado no capítulo VI.
2. Esta exigencia queda limitada ás vivendas obxecto das obras. Tamén será de aplicación aos elementos comúns do edificio nos casos nos que se altere substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio segundo o disposto no artigo 11 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.

| *Esta condición afecta a edificios con e sen ascensor antes de executar a remodelación.*

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

Artigo 14º. Obras de remodelación de vivendas.

1. Nas obras de remodelación de vivenda, cando a rehabilitación proxectada da vivenda non incremente o número de estancias existentes nesta, seranlles exixibles as seguintes condicións:
 - a) Que a vivenda conte cun espazo reservado para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, mesado de 1,20m x 0,60m, 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 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 exixibles 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 15. Obras de ampliación de edificios ou vivendas.

1. Nas obras de ampliación de edificios e nas obras de ampliación de vivendas será preciso cumprir coas determinacións das NHV-2010 ou dos Anexos de Habitabilidade aos 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.

Debe entenderse no mesmo senso que o punto 3 do artigo 13, e dicir, afecta a edificios con e sen ascensor antes de executar a ampliación, nos que será preciso garantir que o acceso ás ditas plantas se realice a través dun ascensor.

3. Nas obras de ampliación de edificios e nas obras de ampliación de vivendas poderase solicitar a 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.

Nas obras que sexan só de ampliación de edificios ou só de ampliación de vivendas non será preciso cumprir coas determinacións das NHV na parte existente aínda que esas pezas non cumpran as condicións que lles correspondería como vivenda ampliada.

Nas obras de ampliación de edificios e nas obras de ampliación de vivendas nas que tamén se executen obras de remodelación de vivenda, estas últimas tamén deberán cumprir as condicións que lle correspondan como vivenda ampliada.

CAPITULO V

TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

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

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 poden ser exceptuadas de cumprimento e os límites e condicións para autorizar a dita excepción recóllense no anexo II a este 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 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.

As actuacións de rehabilitación de vivendas e edificios deben cumprir as determinacións das NHV, incluídas aquelas que non requiran a concesión de licenza de obras por acollerse ao trámite de comunicación previa. O decreto contempla a posibilidade exceptuar o cumprimento dalgunha destas determinacións establecidas mediante o trámite de excepción regulado neste artigo.

Nel establececese que o promotor dunha actuación na que se pretenda exceptuar o cumprimento dalgunha das determinacións das NHV, nas condicións establecidas no Anexo II, no caso de comunicación previa, deberá achegar, xunto coa comunicación previa, a documentación que permita ao concello determinar o alcance da intervención para avaliar se a actuación pretendida debe someterse ao trámite de excepción e, no seu caso, solicitar a correspondente licenza de obras.

Artigo 17. 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 18. Actuacións promovidas directamente pola Xunta de Galicia ou 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.

CAPITULO VI**OS ANEXOS DE HABITABILIDADE****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 grao 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 da 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 para os 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 para os 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 deste, 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 fose 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 recollido no capítulo V, nos mesmos casos e coas mesmas condicións nos que se considera a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I deste decreto.

Os anexos de habitabilidade son instrumentos a disposición dos concellos que lles permitan, en ámbitos determinados do seu termo municipal, substituír, modificar ou eliminar determinadas condicións das establecidas no anexo I das normas, para os obxectivos establecidos no punto 2 deste artigo.

Estes anexos deberán expoñer a motivación ou obxectivos que dan lugar á súa elaboración e xustificar que as excepcións das condicións das NHV determinadas nel garanten a calidade das vivendas en canto a hixiene, seguridade, salubridade e confort acústico.

A tramitación destes anexos seguirá o procedemento establecido neste artigo e requirirá do informe favorable do IGVS sobre os requisitos básicos de habitabilidade deste anexo, antes de que o órgano municipal aprobe definitivamente este documento.

CAPITULO VII

INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA

Artigo 20. 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 a 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 xustificado 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.

DISPOSICIÓN DO DECRETO 128/2023, do 7 de setembro, polo que se modifica o Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.

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 dende a entrada en vigor do presente 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

NOTAS:

ANEXO I



NOTAS:

NOTAS:

ANEXO I:**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.4. CONDICIÓNS DOTACIONAIS DAS VIVIENDAS

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. CONDICIÓN DOS EDIFICIOS

B.1. CONDICIÓN 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. CONDICIÓN 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 comunitarios.

B.3. DOTACIÓN E INSTALACIÓN DO EDIFICIO

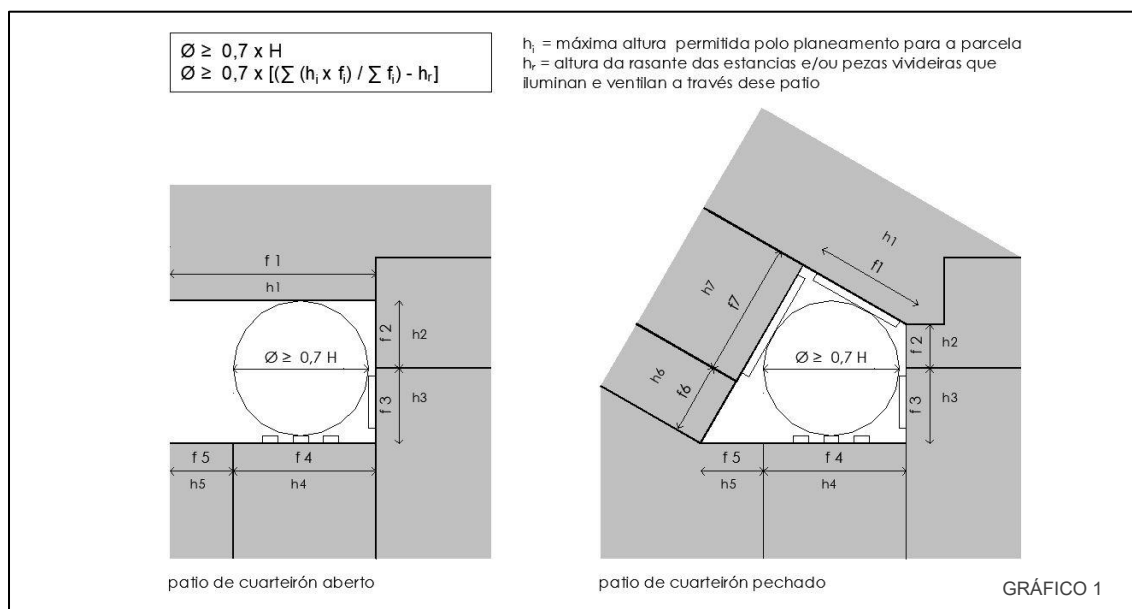
C. DEFINICIÓN

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. (GRÁFICO 1)



NOTAS:

- 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 vivideiras 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 haberá que aterse 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 que hai que considerar será o resultado de agregar o espazo libre de parcela co espazo libre –público ou privado– situado máis alá do devandito peche.

O punto a) só cita a estancia maior porque os plans anteriores ás NHV-2010 poden ter esixido só esa estancia; porén, os plans aprobados con posterioridade ás NHV-2010, de acordo co artigo 4, deben esixir a estancia maior e outra peza vivideira.

No punto b) cítanse dúas pezas vivideiras porque, cando a regulación corresponde ás NHV-2010, son sempre obrigatorias as dúas: a estancia maior e outra peza vivideira (outra estancia ou a cociña –que non estea integrada na estancia maior–).

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.

Calquera punto da ventá deberá ter visión, dentro dun ángulo de 90° cuxa bisectriz sexa perpendicular á fachada, dun segmento horizontal de 3 m situado paralelamente á fachada a unha distancia de 3 m.; de acordo coa definición C.10 Luz directa.

- b) A altura máxima do antepeito das xanelas, proxectadas para dar cumprimento ás condicións mínimas de iluminación e vistas, será de 1,10m 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. (GRÁFICO 2)

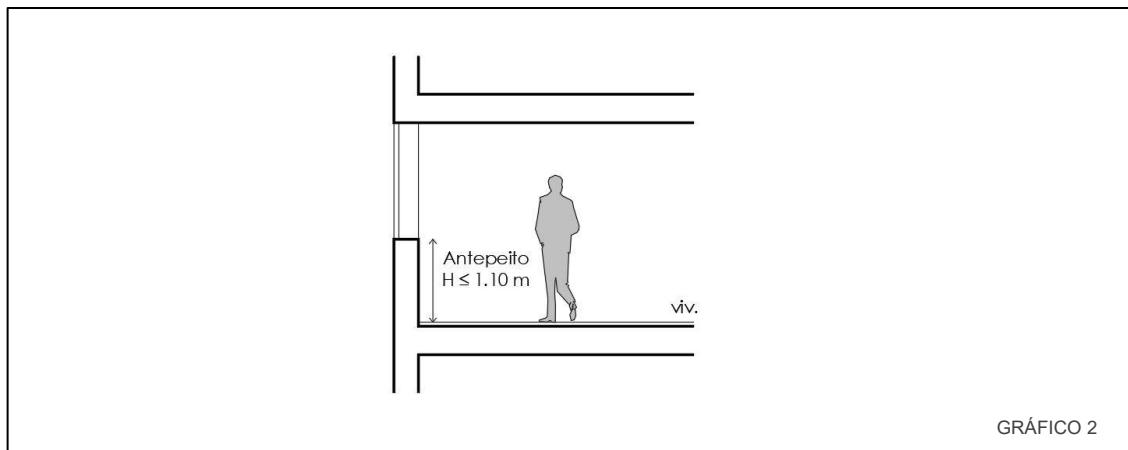


GRÁFICO 2

- c) O chan dos espazos exteriores aos que ventilen as estancias non poderá estar máis de 50cm por enriba do pavimento rematado da estancia correspondente. (GRÁFICO 3)

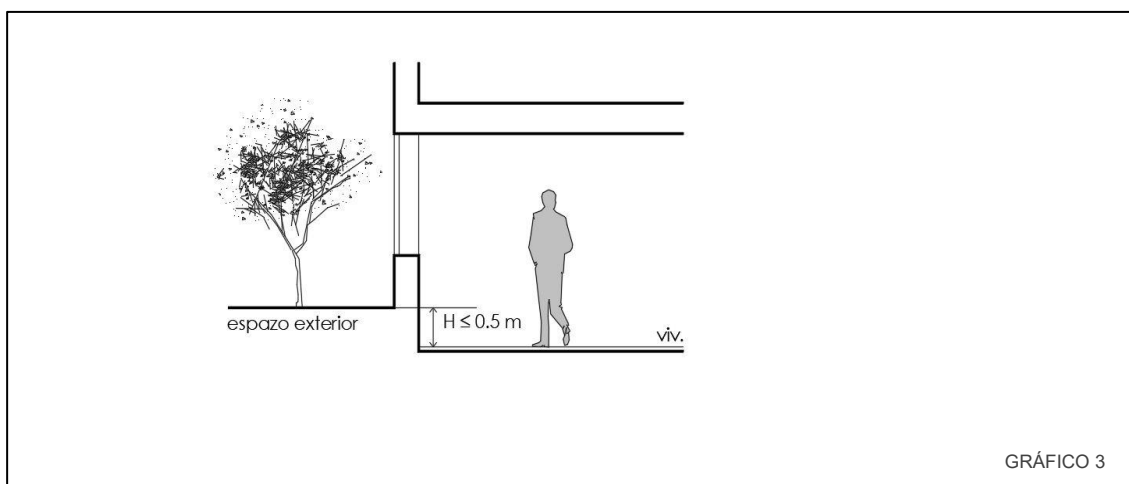


GRÁFICO 3

- 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 no 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.

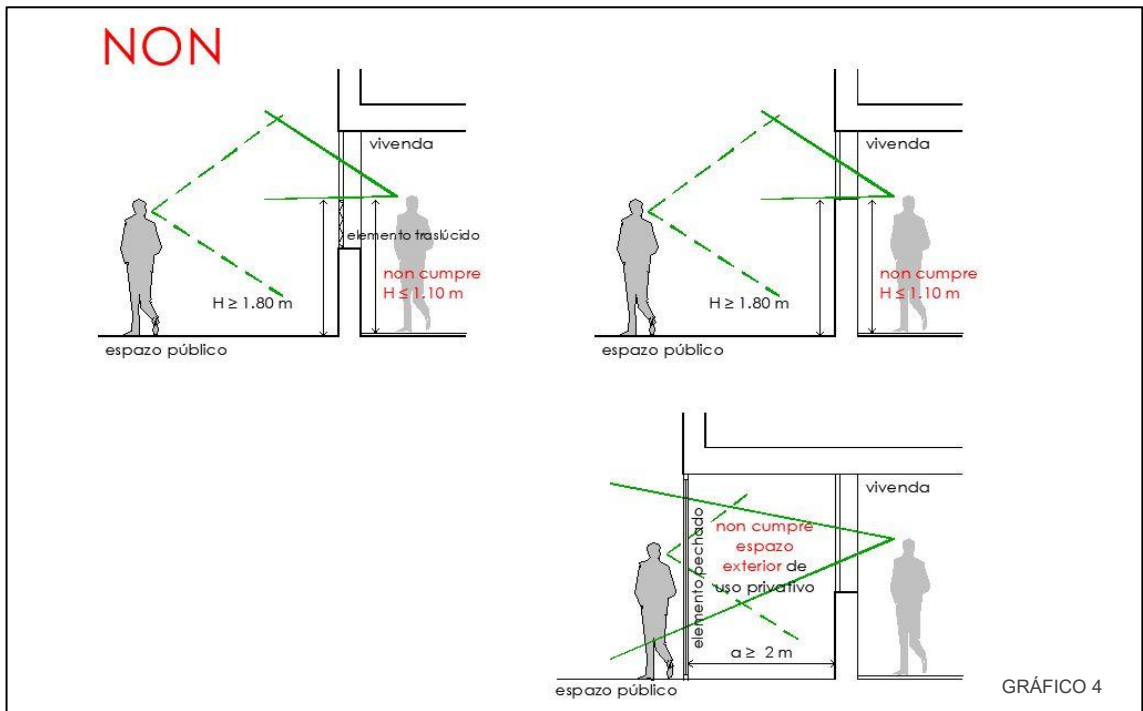
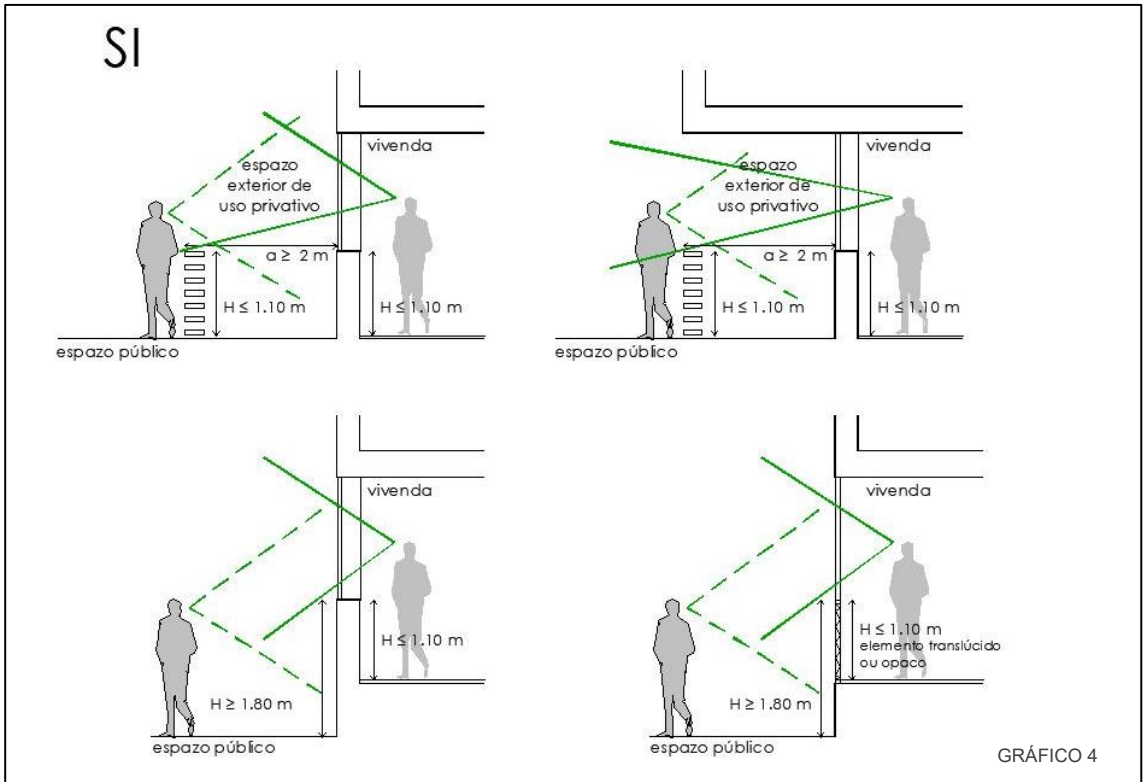
Permitirase que a parte inferior do oco no que se aloxan as xanelas estea situada a menos de 1,80 metros do pavimento do espazo exterior de uso público sempre que esta parte do oco estea pechada con materiais opacos ou traslúcidos que non permitan a visión do interior da vivenda e a xanela sitúese por encima desta zona, teña apertura independente e garanta por si soa o cumprimento das esixencias deste punto A.1.2. (GRÁFICO 4)

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.

Sobre a protección de vistas, e os dous xeitos de abordala, prima, en calquera caso, a iluminación natural e luz directa dende o exterior a través das xanelas das pezas vivideiras; o que supón que sempre debe iluminarse e verse dende unha altura de 1,10 m. medidos dende o pavimento das vivendas.

No caso de recuamentos de fachada para acadar esa franxa de terreo de 2 m de fondo, débese ter en conta que ese espazo debe ser exterior, é dicir, debe estar aberto, especialmente a partir do 1,10 m. de altura para ter iluminación e visión dende o interior da peza vivideira e ademais cumprir as condicións de recuamentos na edificación, de acordo co apartado B.1.1.

Ademais, se este espazo está cuberto e ten unha profundidade superior a 2 m., tamén deberá cumprir a letra e) deste apartado.



NOTAS:

- e) Cando a peza vivadeira se ilumina 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 non poderá superar os 3 m, e a lonxitude será sempre maior ou igual á súa profundidade. (GRÁFICO 5)

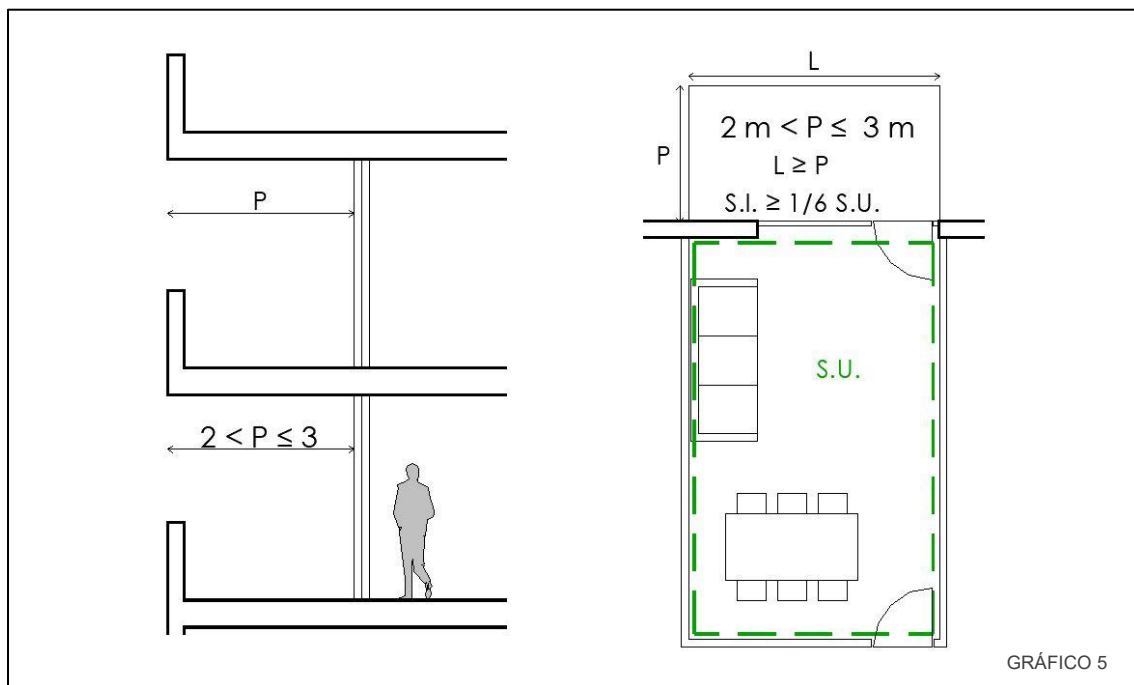


GRÁFICO 5

Para os efectos do cumprimento desta condición, só computa como profundidade da terraza a da parte que se atopa cuberta.

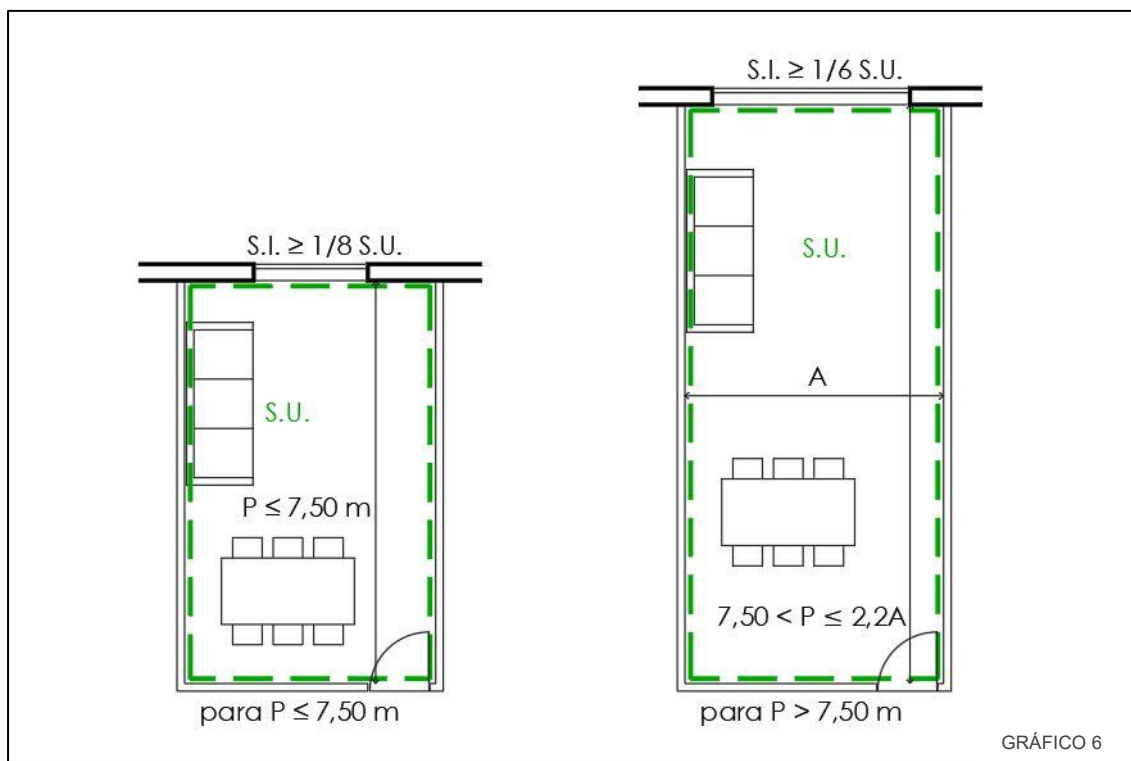
Asemade, un soportal é como unha terraza cuberta e debe respectar os 3 m. de profundidade máxima para que poidan ventilar e iluminar pezas vivadeiras a través del.

Cando se apega un soportal, un anexo, se cobre unha terraza ou se amplía a vivenda, vense afectadas as condicións de habitabilidade da parte existente e, polo tanto, débense xustificar as NHV, especialmente en relación a como ventilan e iluminan as pezas afectadas.

- f) Se a iluminación natural das pezas vivadeiras 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 7,50m. 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 $P \leq 2,2A$, sendo a superficie mínima de iluminación natural de 1/6 da superficie útil da peza. (GRÁFICO 6)

NOTAS:

A integración nas estancias de espazos con fondos maiores aos indicados nesta letra non se considera un menoscabo da funcionalidade destas, pero a súa superficie non poderá terse en conta para os efectos do cómputo da superficie mínima exigida na táboa 1.



h) Nas xanelas situadas na vertente da cuberta, para que a súa superficie se considere computable para os efectos de iluminación e ventilación, polo menos o 75 % desta debe cumprir as seguintes condicións: (GRÁFICO 7)

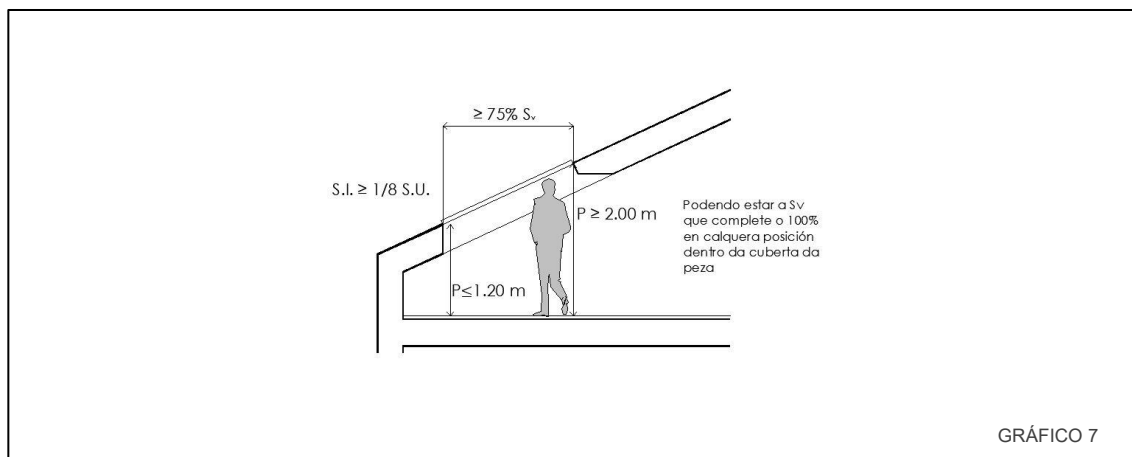
- A altura desde a parte inferior da xanela ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser superior a 1,20 m.
- A altura desde a parte superior da xanela ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser inferior a 2 m.

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

Cómpre ter en conta que os parámetros de altura establecidos para a colocación de, polo menos, o 75 % dos ocos necesarios para os efectos de cumprir ca superficie mínima de iluminación e ventilación, veñen establecidos para garantir as vistas e a relación co exterior. Para á disposición do resto dos ocos que completen a superficie de iluminación mínima da peza ou os ocos a maiores, co obxecto de lograr unha iluminación uniforme da peza, recoméndase utilizar a metodoloxía común europea prescrita na norma de iluminación natural dos edificios UNE-EN-17037.

Para os efectos do cómputo deste 75 % da superficie mínima de iluminación e ventilación, pódese considerar unha única xanela ou máis de unha, sempre que non exista separación entre elas.

No caso de xanelas inclinadas combinadas con outras verticais, as dúas computarán como superficie de iluminación e ventilación, sempre que se cumpran as alturas establecidas nesta letra h).



- 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 una 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 (20.03.2008), non será esixible 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 (20.03.2008), só será esixible 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.

Neste suposto de actuacións de remodelación, exímese do cumprimento de protección de vistas as restantes pezas vivideiras da vivenda, aínda que os ocos de iluminación e ventilación destas pezas se dispoñan en fachadas a rúas, prazas ou espazos libres públicos.

Nos casos recollidos nesta letra j) non é necesario o cumprimento das condicións das letras anteriores, polo que non é necesario o trámite de excepcionalidade.

A.2 CONDICIÓNIS FUNCIONAIS

A.2.1 Acceso e indivisibilidade das vivendas.

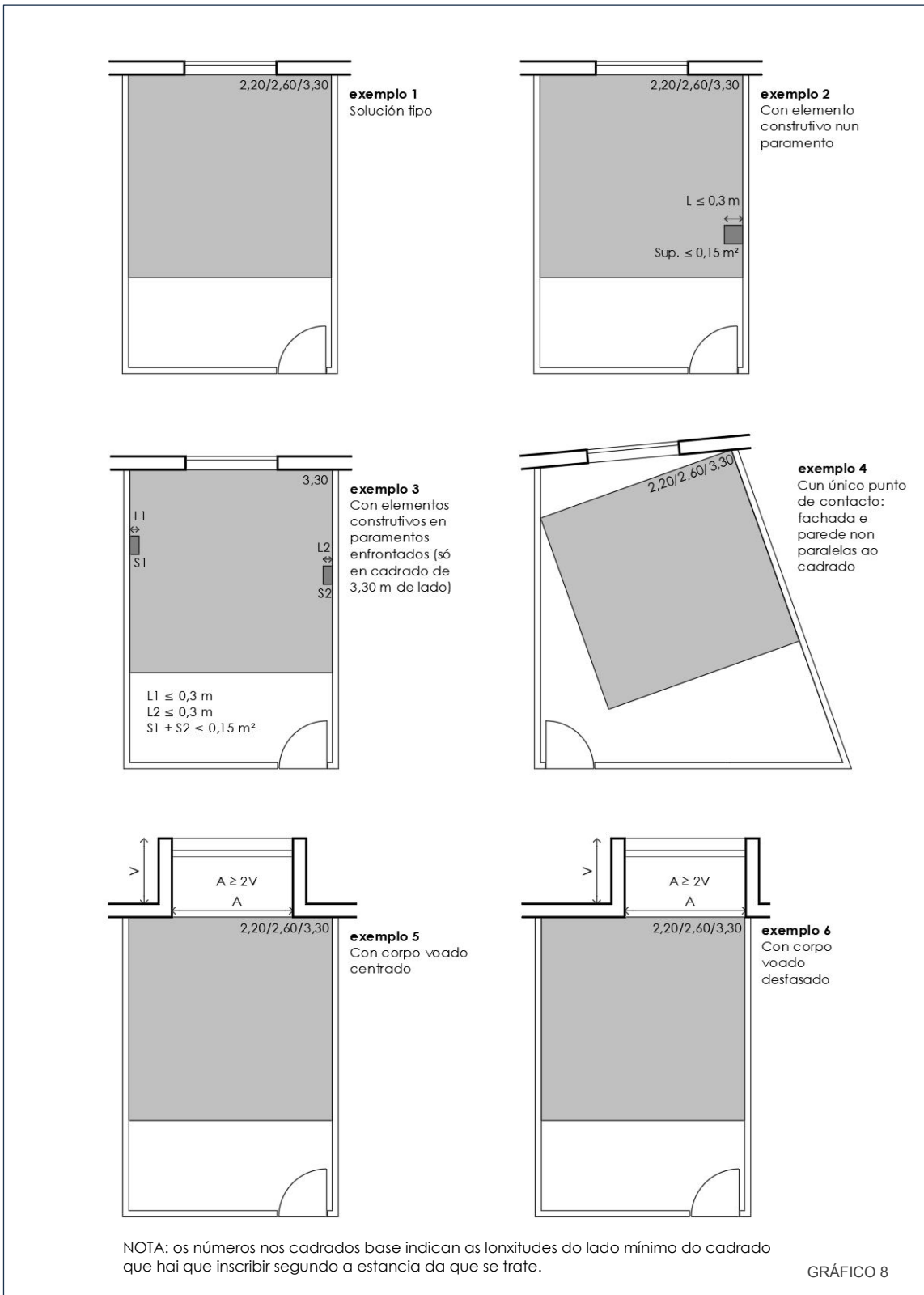
- a) A vivenda deberá ter acceso directo, a través dun anexo vinculado a ela ou a través dunha parcela da súa propiedade –ou sobre a que se teña dereito de paso– desde un espazo público ou desde un espazo común do edificio ou urbanización con comunicación directa co espazo público.
- b) A vivenda non pode ser o paso obrigado para acceder a calquera local o 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 a dita peza ventile e ilumine a través de:
 - Ocos abertos no propio cerramento da fachada.
 - Voos ou corpos saíntes da fachada que cumpran coas condicións indicadas no punto B.1.2.
- c) A dimensión do dito cadrado establécese nos apartados 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 localizados en lados opostos do cadrado. (GRÁFICO 8)

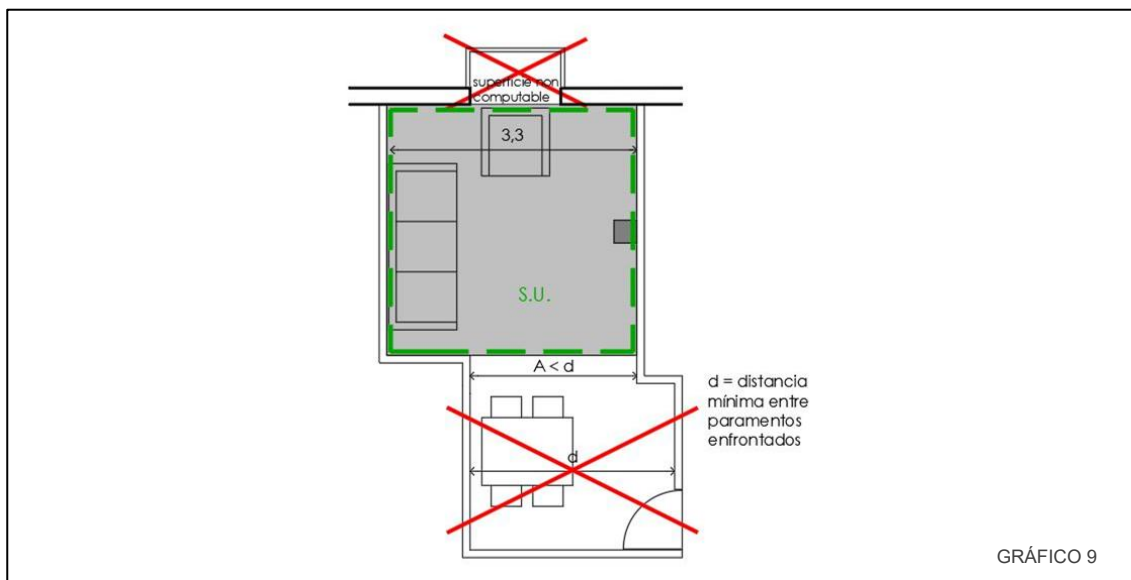
O cadrado base que se debe inscribir en determinadas pezas da vivenda só pode ser invadido polos elementos construtivos puntuais que se indiquen en cada caso; a maiores, o barrido das portas, como elemento non construído e que non afecta a superficie útil da planta, tamén pode invadir os cadrados. O espazo para almacenamento, o mesado das cociñas, chanzos, varandas, etc. non poden invadir este cadrado base.

En relación ós estreitamentos puntuais, non hai máis tolerancias que as indicadas nas NHV; cando unha dimensión mínima non vén acompañada desa posibilidade é que non se pode reducir.

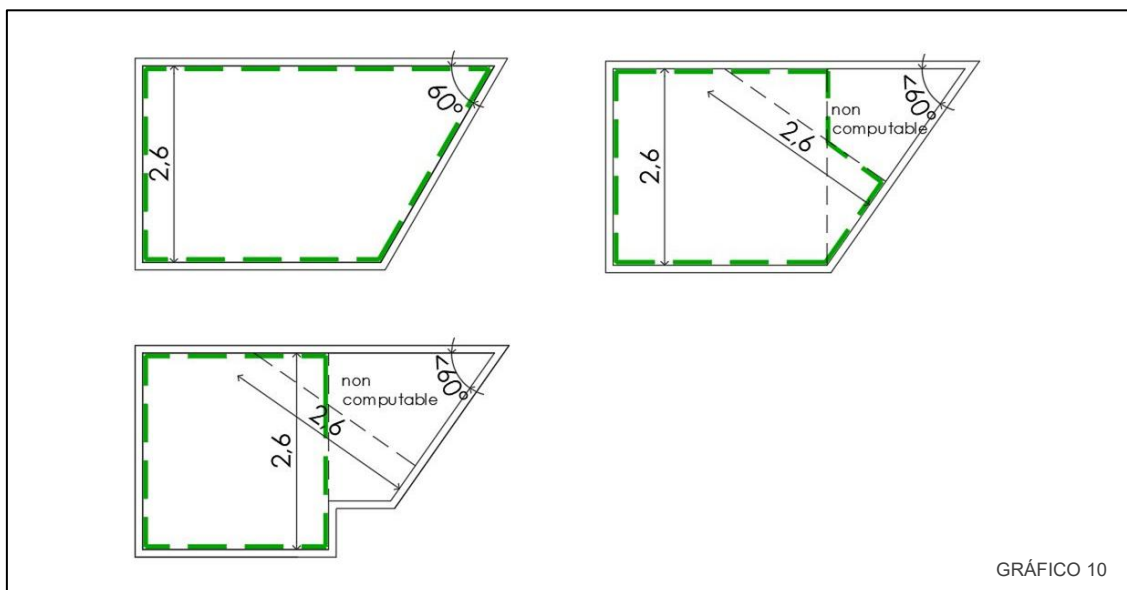


NOTAS:

- 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 para os efectos de determinar o cumprimento da superficie mínima exigible por este decreto. A área da peza cuxa superficie sexa computable para estes efectos, non poderá estar dividida por zonas nas que non se cumpra o 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. (GRÁFICO 9)

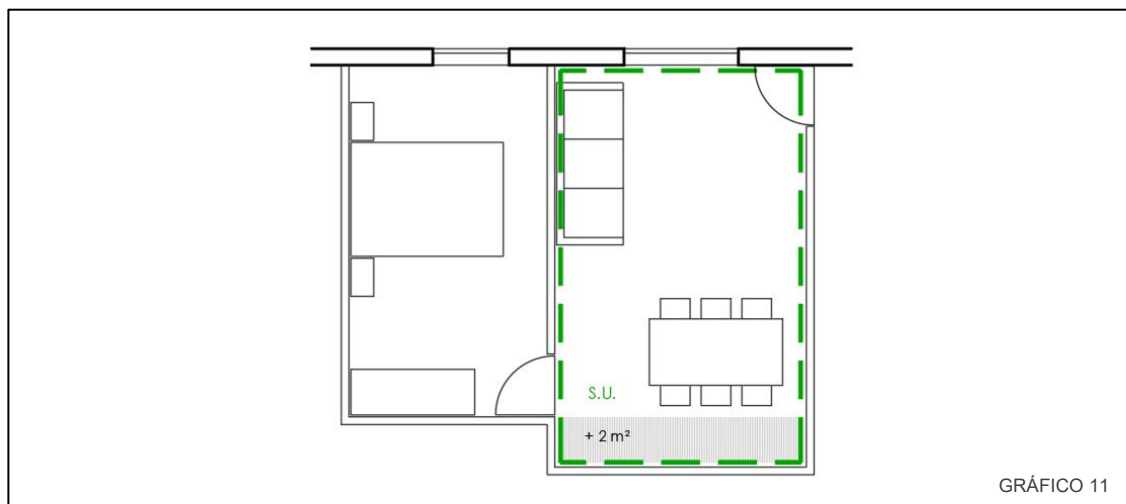


Para estes efectos, entenderase que dous paramentos que delimitan unha peza están enfrontados se o ángulo que forman entre si é menor de 60°. Se o ángulo que forman os dous paramentos é maior ou igual a 60° non se considerarán paramentos enfrontados, polo que non será exigible respectar entre eles a distancia mínima establecida para paramentos enfrontados. (GRÁFICO 10)



NOTAS:

- 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 en que a cociña estea integrada na estancia maior e esta non sexa paso obrigado para ningunha outra estancia. (GRÁFICO 11)



- 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 efectuarase 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.

Debe entenderse que, igual que o acceso ao cuarto de baño, o acceso ao cuarto de aseo –obligatorio ou non–, efectuarase a través dos espazos de comunicación ou a través das estancias distintas da estancia maior.

- 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 mínimas.

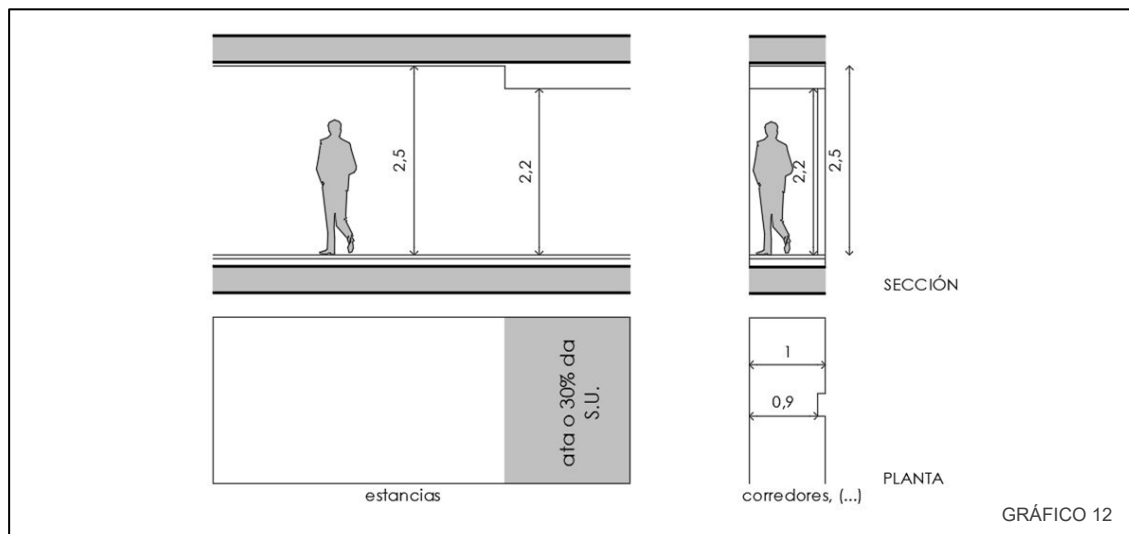
A.3.1.1. Pezas situadas en plantas piso

- 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.
- 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.

Para a determinación da altura mínima dos soportais ou terrazas cubertas, terase en conta o disposto no punto 1.1. da sección do SUA 2 do CTE, que establece unha altura mínima para as zonas de circulación de 2,20 m. A dita altura determinarase dende o punto máis baixo da cuberta do soportal ou da terraza.

En función da profundidade destes soportais ou terrazas cubertas, pode ser conveniente incrementar esta altura mínima para garantir unha adecuada iluminación e ventilación das pezas afectadas.

- Nas restantes pezas, esta altura libre mínima de 2,20 m poderá admitirse como máximo no 30 % da superficie útil da peza. (GRÁFICO 12)



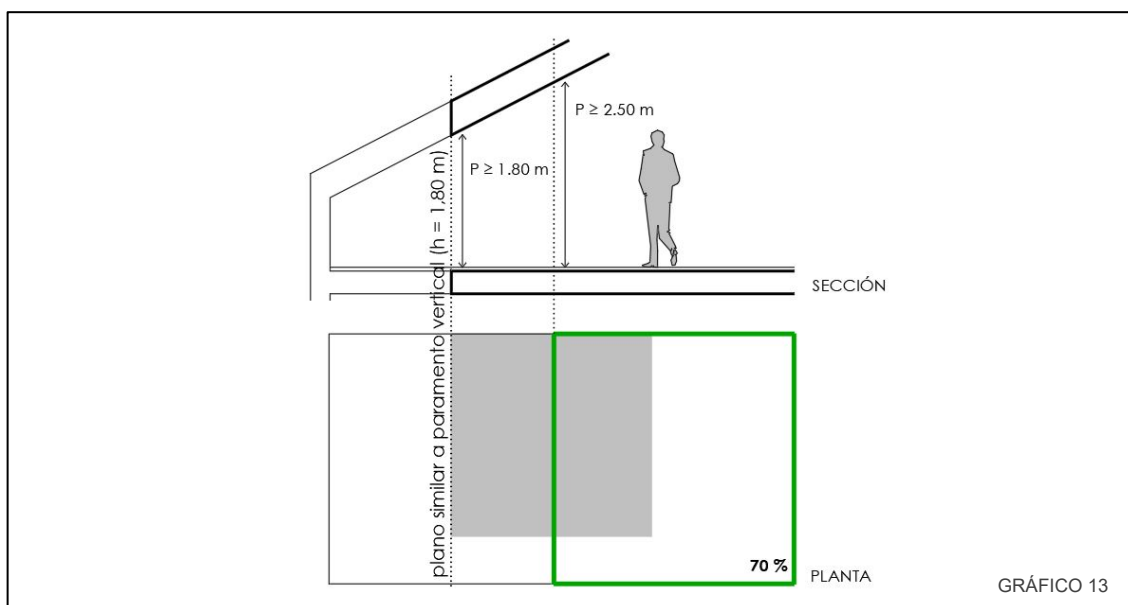
- En actuacións de rehabilitación de edificios ou vivendas, sempre que non se modifique a posición dos forxados poderán manterse as alturas existentes, aínda que non se cumpra coas alturas anteriormente indicadas, salvo no caso de cambio de uso a vivenda de locais ou espazos que non tiñan o devandito uso, cuxa altura libre mínima admisible entre pavimento e teito acabado será 2,40 m, sen prexuízo do establecido nos apartados b) e c) anteriores.

NOTAS:

As condicións reguladas neste punto A.3.1.1. son de aplicación en todas as plantas nas que se atopen vivendas, agás no baixo cuberta, cuxas determinacións se regulan no punto seguinte, A.3.1.2.

A.3.1.2. Pezas en baixo cuberta.

- Nas pezas abufardadas a altura mínima para o cómputo da superficie útil, para os efectos de habitabilidade, será de 1,80 m. O volume mínimo que deberá ter a peza será o resultado de multiplicar a superficie útil mínima da peza, indicada nas táboas 1 e 2 pola altura exixible á peza, de acordo co indicado no punto A.3.1.1.
- Polo menos un 70 % da superficie mínima exixible 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. (GRÁFICO 13)



- A altura libre mínima de corredores e vestíbulos abufardados que sirvan de acceso ás pezas non poderá ser inferior a 2,20m.
- 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 1,80m.
- O plano que defina a altura de 1,80 m terá a mesma consideración que un paramento vertical para os efectos de cumprimento da distancia mínima entre paramentos enfrontados e de emprazamento do cadrado base a que se fai referencia no punto A.2.2. (GRÁFICO 13)

A.3.1.3. Espazos sen altura

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

A.3.2. Dimensións superficiais e lineais

Para os efectos de aplicación deste decreto, a superficie útil das pezas se determinará conforme os 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)	25m ²	16m ²	18m ²	20m ²	22m ²	25m ²
Superficie E2		12m ²	12m ²	12m ²	12m ²	12m ²
Superficie E3			8m ²	8m ²	8m ²	8m ²
Superficie E4				8m ²	8m ²	8m ²
Superficie E5					6m ²	8m ²
Superficie En						6m ²

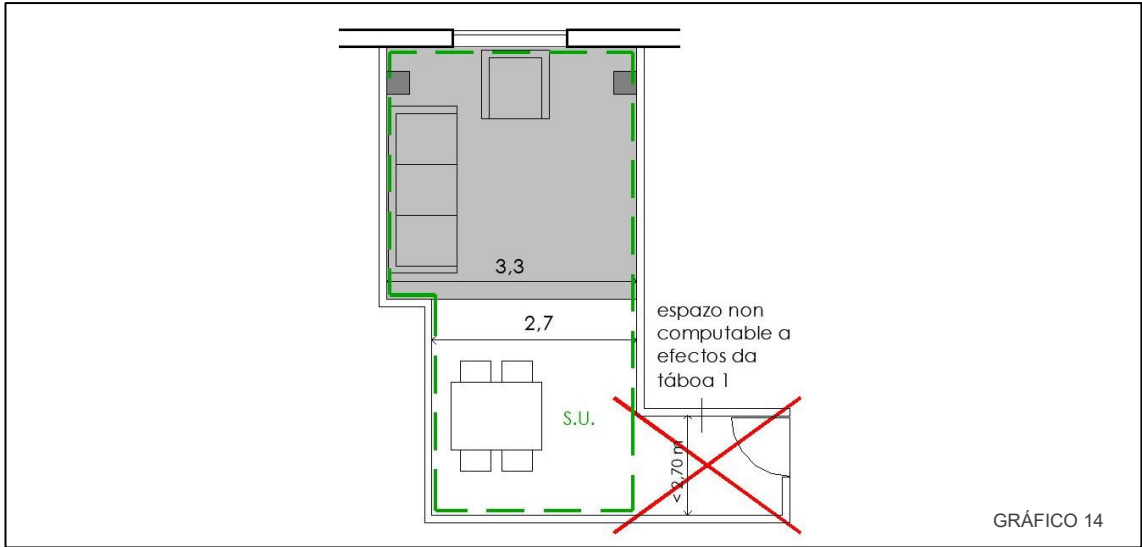
Esta táboa establece a superficie mínima do espazo das estancias que se considera suficiente para que estas respondan aos requirimentos funcionais que lle corresponden. Para satisfacer adecuadamente os devanditos requirimentos, este espazo deberá cumprir as determinacións establecidas nestas normas, ser continuo e desenvolverse sobre un plano horizontal carente de desniveis.

Unha vez garantido que unha estancia conta cun espazo de superficie igual ou maior que a mínima exixida que cumpra cos requisitos indicados no parágrafo anterior, integrar nela outros espazos que non cumpran ditos requisitos non supón un menoscabo da súa funcionalidade, con independencia de que a superficie destes espazos adicionais non se poderá ter en conta para os efectos do cómputo das superficies mínimas indicadas na táboa 1.

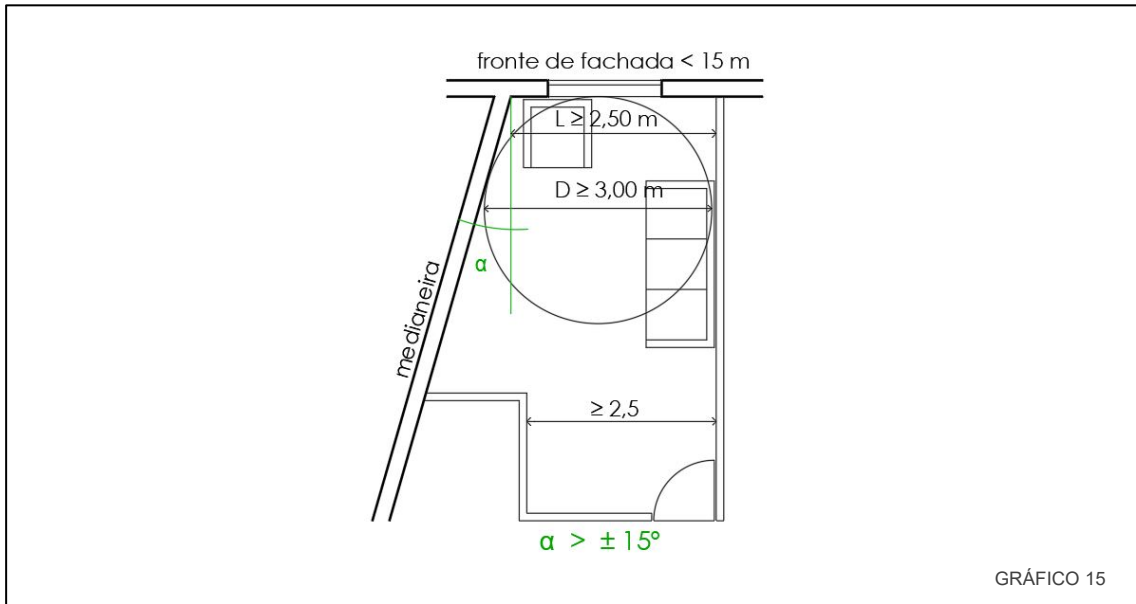
- a) En toda vivenda existirá, polo menos, unha estancia maior cuxa superficie útil mínima será a indicada na táboa 1 e súa planta deberá admitir a inscrición dun cadrado de 3,30 m de lado na forma establecida no punto A.2.2.

No caso de que o acceso á vivenda se produza directamente pola estancia maior, o cadrado de 1,5 m. de lado do espazo de acceso pode solaparse co cadrado base da estancia maior.

- 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 para os efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. (GRÁFICO 14)

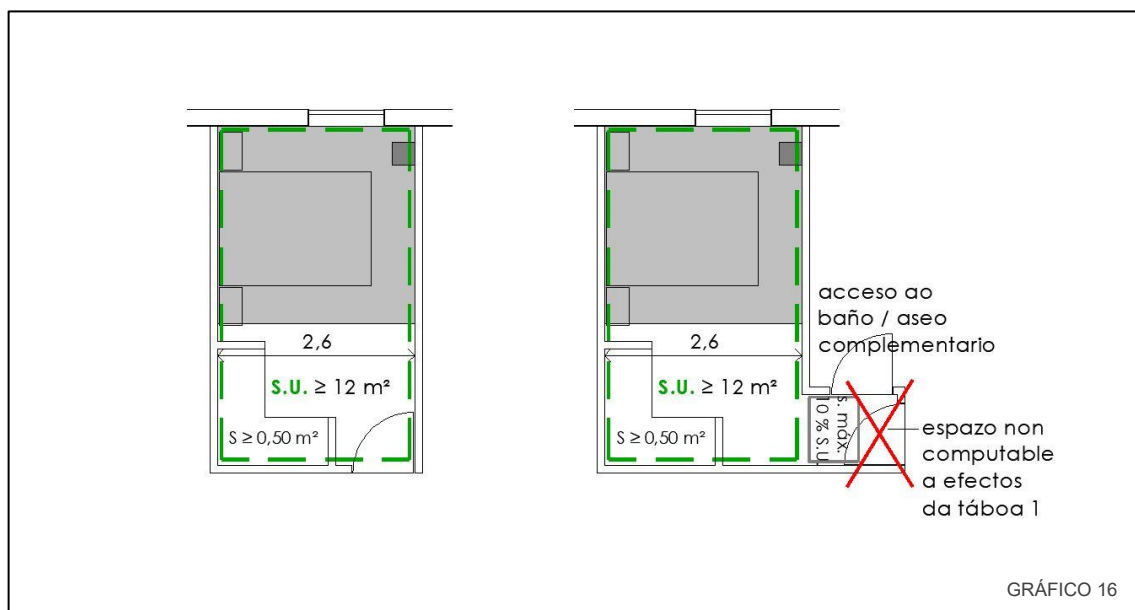


- c) Excepcionalmente, no caso de soares de xeometría irregular cun fronte de fachada inferior a 15 m, se a estancia maior fose contigua á medianeira non perpendicular á fachada, cunha desviación mínima $\geq 15^\circ$, será suficiente coa inscrición dun círculo de 3 m de diámetro e tanxente á cara interior 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 para os efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. (GRÁFICO 15)



NOTAS:

- d) Sempre que a superficie da cociña se incremente en 4 m^2 ou máis sobre a superficie indicada na táboa 2, poderá reducirse ata 4 m^2 a superficie da estancia maior.
- e) As estancias que deban ter una superficie útil $\geq 12 \text{ m}^2$, deberán admitir na súa planta, a inscrición dun cadrado de $2,60 \text{ m}$ de lado, na forma establecida no punto A.2.2.
- f) Para as estancias indicadas no punto anterior, establécese un ancho mínimo entre paramentos de $2,60 \text{ m}$, non computándose os espazos con anchos menores de $2,60 \text{ m}$ para os 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 $0,15 \text{ m}^2$. (GRÁFICO 16)



- g) As estancias de superficie útil $< 12 \text{ m}^2$ e aquelas que teñan $\geq 12 \text{ m}^2$ sen estar obrigadas, deberán admitir na súa planta, a inscrición dun cadrado de $2,20 \text{ m}$ de lado, na forma establecida no punto A.2.2.
- h) Para as estancias indicadas no punto anterior, establécese un ancho mínimo entre paramentos de 2 m , non computándose os espazos con anchos menores de 2 m para os 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. (GRÁFICO 17)

NOTAS:

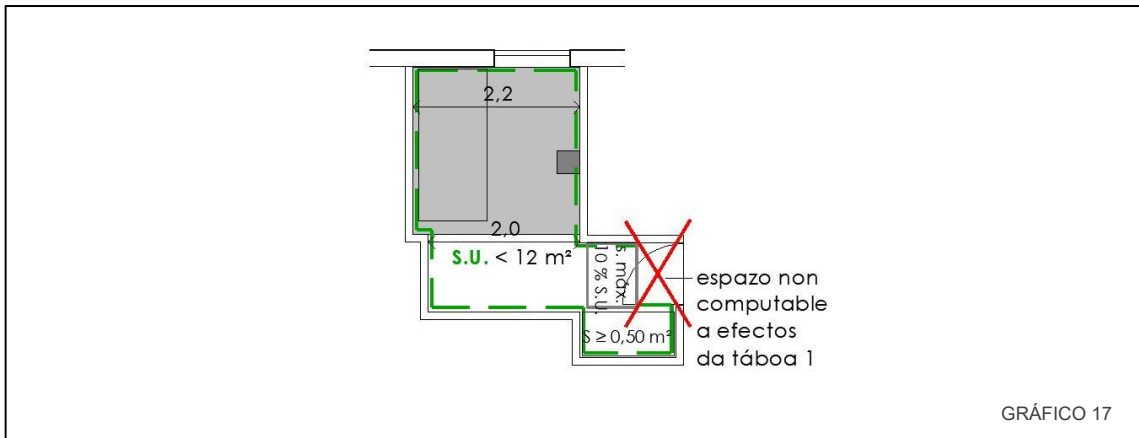


GRÁFICO 17

- i) Non se admitirán nas vivenda 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 para os 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	5m ²	7m ²	7m ²	9m ²	9m ²	10m ²
Cuarto de Baño	5m ²	5m ²	5m ²	5m ²	5m ²	5m ²
Cuarto de aseo				1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²
Lavadoiro	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²
Tendal	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²	1,5m ²
Espazo de reserva para almacenamento	1m ²	2m ²	3m ²	4m ²	5m ²	6m ²

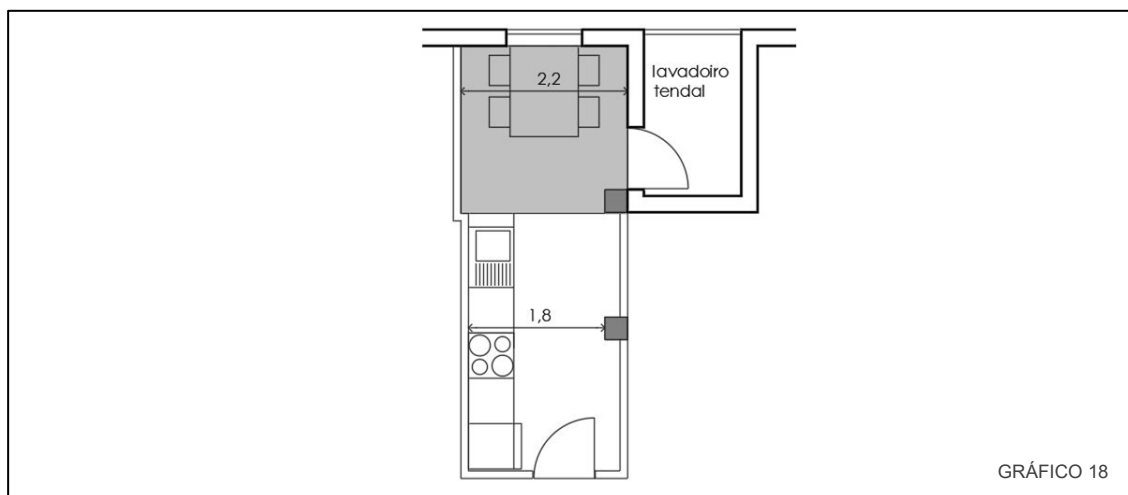
As ditas superficies deberán incrementarse coa superficie proxectada en planta polos equipos das instalacións de climatización e/o auga quente sanitaria que se atopen dentro desas pezas, cando esta supere os 0,20 m².

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. (GRÁFICO 18)

- 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 poida 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. (GRÁFICO 18)

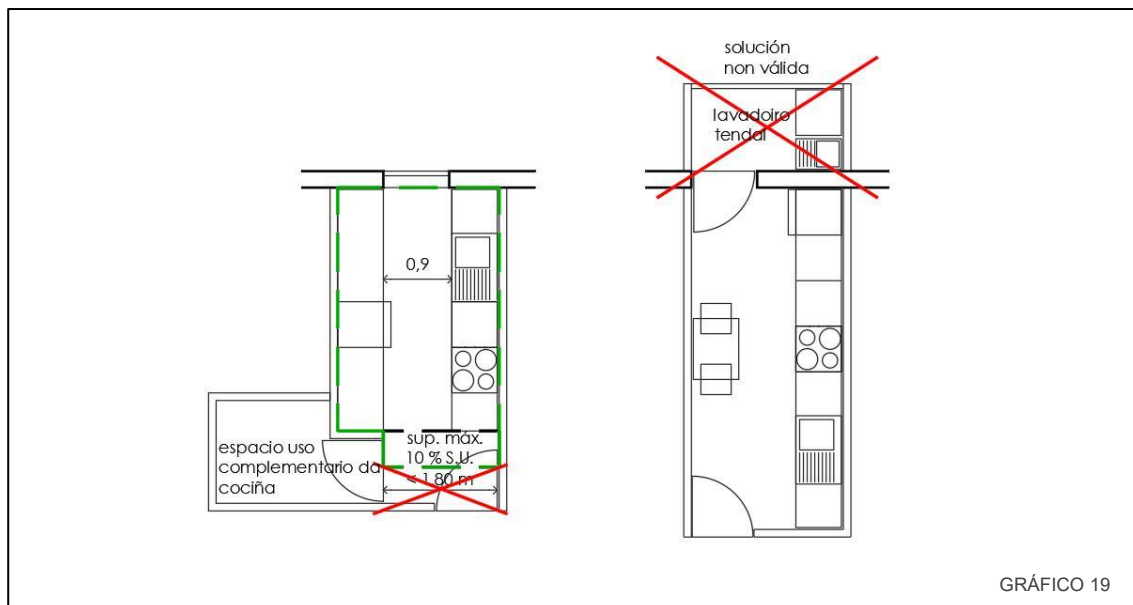
De acordo coa letra c) do punto A.2.2. estes estreitamentos puntuais non poderán estar situados en lados opostos do cadrado.



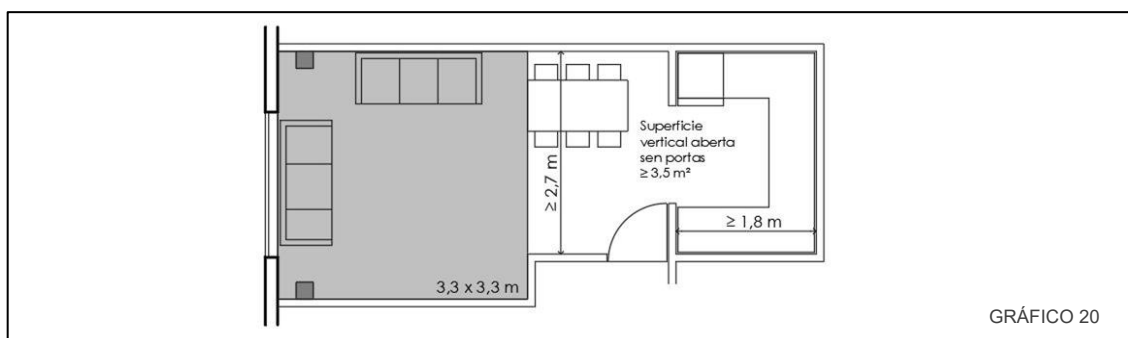
- c) A lonxitude mínima da fronte do espazo dedicado a mesado, sen contar o espazo destinado a frigorífico, será de 2,40 m para as cociñas de superficie menor de 7 m² e de 3 m para as restantes.

Non se permitirán mesados ou aparellos enfrontados sen que deixen un paso libre de 0,90m.

- d) A zona da cociña cuxo ancho mínimo sexa inferior a 1,80 m entre paramentos enfrontados non computará para os efectos de superficie mínima de habitabilidade, coa excepción de que estea situada na entrada á cociña e sirva como acceso directo a outros usos complementarios desta, ata un máximo do 10% da superficie útil da cociña. (GRÁFICO 19)



- e) A cocina terá iluminación e ventilación natural directa ao exterior. En ningún caso se computará a iluminación e ventilación natural a través do lavadouro nin do tendal. No caso de que a cocina estea integrada na estancia maior, o conxunto estancia maior – cocina considerárase como una única estancia para os efectos de determinar as condicións de iluminación e ventilación reguladas no punto A.1.2. (GRÁFICO 19)
- f) A cocina pode ser unha peza independente ou estar integrada na estancia maior. Para que a cocina se considere integrada na estancia maior, a superficie vertical aberta que relaciona estes espazos non será inferior a $3,50 \text{ m}^2$.
- g) Cando a cocina se integre nun único espazo coa estancia maior, a superficie do devandito espazo será como mínimo a suma das superficies mínimas establecida para cada unha das ditas pezas, conservando o espazo destinado a estancia maior a súa superficie mínima. Así mesmo, cada zona cumprirá a súa distancia mínima entre paramentos. (GRÁFICO 20)



NOTAS:

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 fose unha única estancia ou como se se tratase de pezas independentes cos seus propios elementos de iluminación e ventilación.

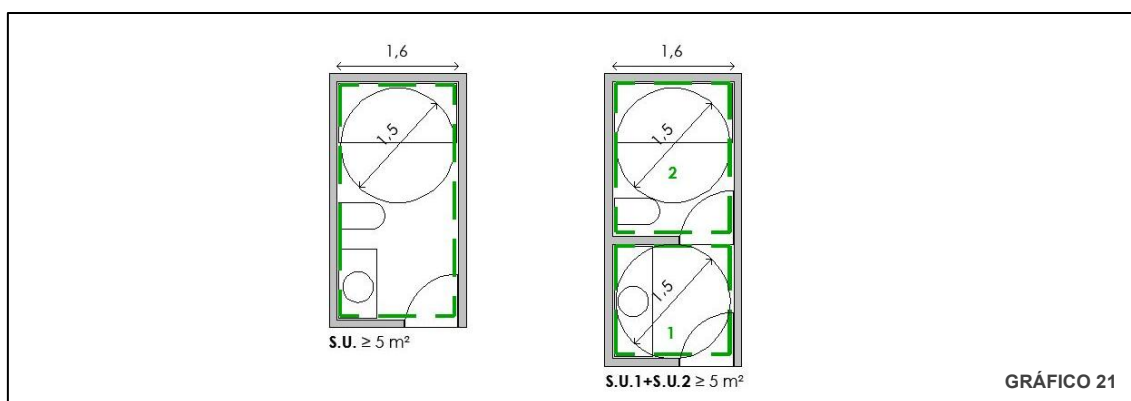
Cuarto de baño.

- a) En todas as vivendas instalarse, 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 os efectos de 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.

De ser o caso, recoméndase no deseño evitar que estes estreitamentos puntuais se sitúen en lados opostos e enfrontados na peza para evitar reducir o ancho mínimo.

- 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. (GRÁFICO 21)
- c) O cuarto de baño poderá dividirse en dúas pezas comunicadas entre si. Na primeira peza, situarase o lavabo e na segunda, á que se accederá desde a anterior, situaranse o resto dos aparellos sanitarios. Ambas pezas deberán cumprir o establecido no apartado b) anterior. A suma das superficies de ambas pezas deberá ser, como mínimo a establecida na táboa 2 e a segunda peza deba cumprir as condicións dimensionais establecidas no apartado a) anterior. (GRÁFICO 21)

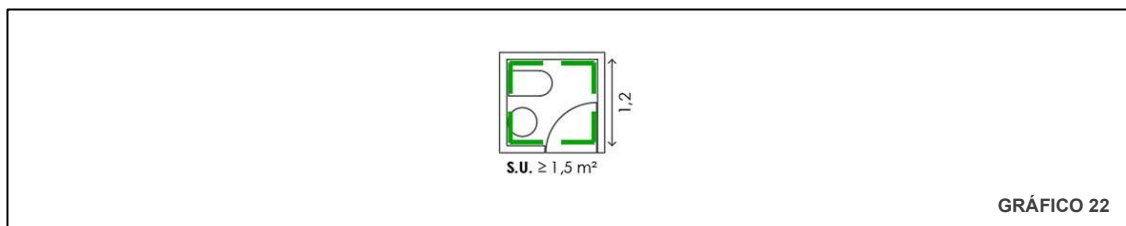


Cuarto de aseo.

- 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 os efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

NOTAS:

- 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. (GRÁFICO 22)

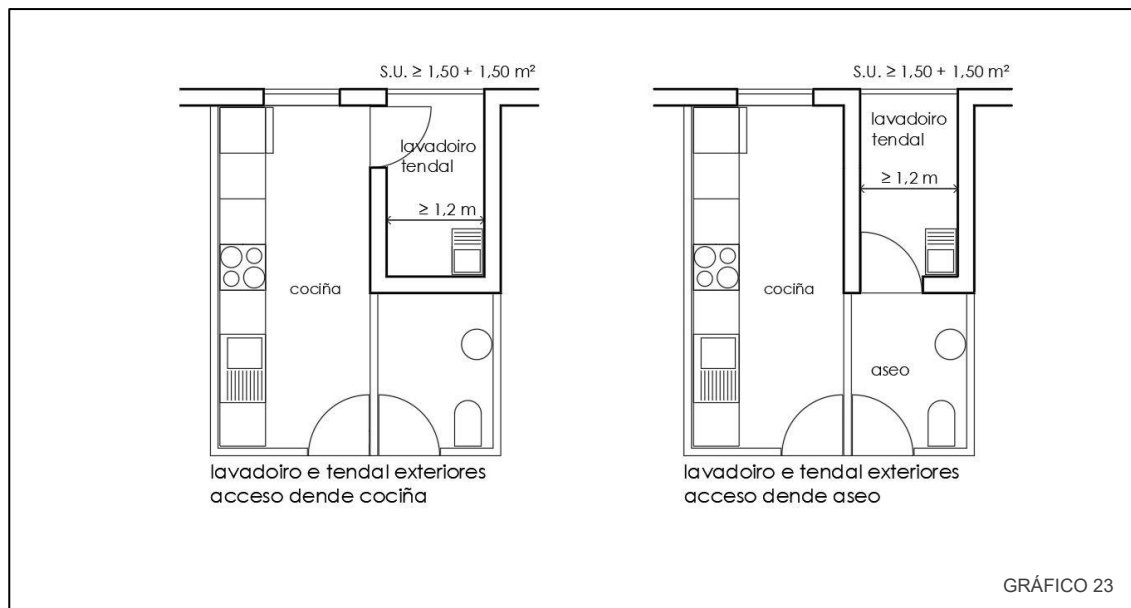


De ser o caso, recoméndase no deseño evitar que estes estreitamentos puntuais se sitúen en lados opostos e enfrontados na peza para evitar reducir o ancho mínimo.

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. (GRÁFICOS 23 E 24)
- b) Ao lavadoiro deberá accederse desde os espazos de comunicación, desde as cociñas ou 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.

O disposto nesta letra só é de aplicación as obras de remodelación de vivendas; os cambios de uso de local a vivenda, que son obras de remodelación de edificio, deberán contar con lavadoiro e tendal.



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 os 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.

O tendal é un servizo que forma parte do programa mínimo da vivenda e só pode integrarse co lavadouro, e dicir, non se contempla a integración do tendal con outra peza, nin co garaxe no caso de vivendas unifamiliares. Asemade, nos edificios de vivendas, o tendal de cada vivenda non se pode substituír por un tendal comunitario.

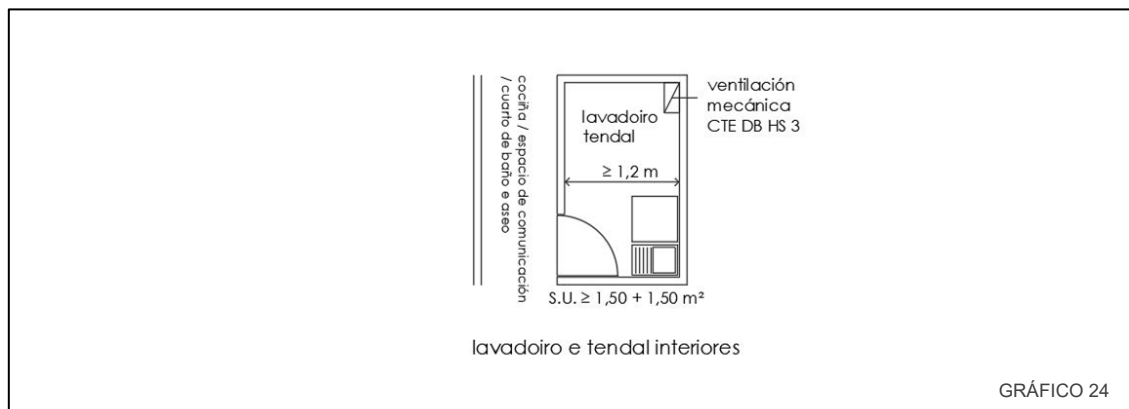
Débese entender que o acceso ao tendal, igual que no caso do lavadouro, deberá realizarse a través dos espazos de comunicación, dende as cociñas ou dende os cuartos de baño/aseo.

- 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 $1,50 \text{ m}^2$.

A superficie de ventilación natural do tendal debe ser permanente, é dicir, debe estar sempre aberta para permitir o fluxo constante e o secado da roupa.

- 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 $0,20 \text{ m}^2$ 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. (GRÁFICO 24)



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

Estes espazos de almacenamento non precisan estar delimitados por tabiques ou outros elementos construídos, só é obrigado deixar o espazo de reserva determinado na táboa 2 e definilo nos planos.

- 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 1, 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.

Para os efectos de determinar a superficie mínima computable indicada na táboa 1, na estancia maior non se poderá ter en conta a superficie de almacenamento incluída nela. No resto das estancias poderase computar ata un máximo de 1 m² da superficie de almacenamento situado nelas.

- 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 os efectos da redución do ancho mínimo das estancias. (GRÁFICOS 16 E 17)

A.3.2.3 ESPAZOS DE COMUNICACIÓN.

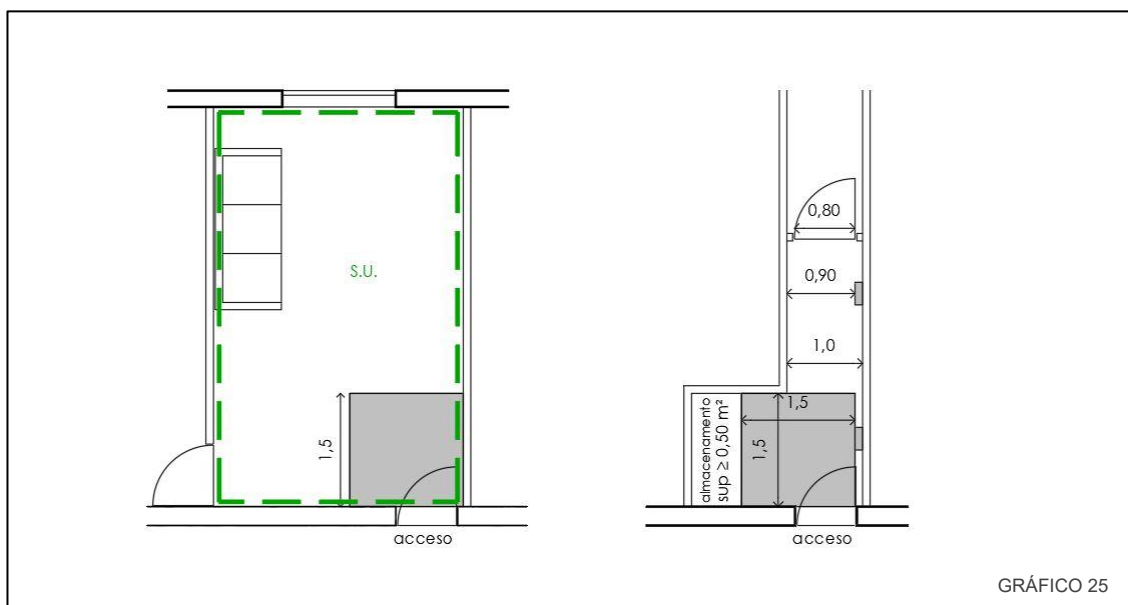
- a) O espazo de acceso interior da vivenda deberá admitir a inscrición dun cadrado de 1,50 m de lado, libre de obstáculos, en contacto coa porta de entrada e cuxa superficie útil poderá estar incluída na superficie útil mínima da estancia maior no caso de que o acceso á vivenda se realice directamente a través dela. (GRÁFICO 25)

- 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.

O ancho libre mínimo de 0,80 m. debe cumprirse cunha soa folla, no caso de que a porta teña máis dunha.



NOTAS:

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 esixencias 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.

As vivendas unifamiliares tamén deben estar dotadas da infraestrutura de fogar dixital.

Atendendo á exixencia básica HE 2 RITE do CTE, as vivendas deben estar dotadas de instalación de calefacción, que debe contar sempre con todos os elementos, incluíndo o xerador e os terminais ou emisores.

Nas actuacións de remodelación de vivendas, será esixible 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.

Os condutos de extracción para a ventilación da vivenda dependen do regulado nas seccións HS3 e HE2 do CTE e demais normativa de aplicación.

A.4.2.2. 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.4.2.3. Cuarto de aseo

- a) O cuarto de aseo, cando sexa esixible 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.4.2.4. 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 1,80m.

B. CONDICIÓNS DO EDIFICIO

B.1. CONDICIÓNS XERAIS DO EDIFICIO EN RELACIÓN CO ESPAZO EXTERIOR E AS SÚAS FACHADAS

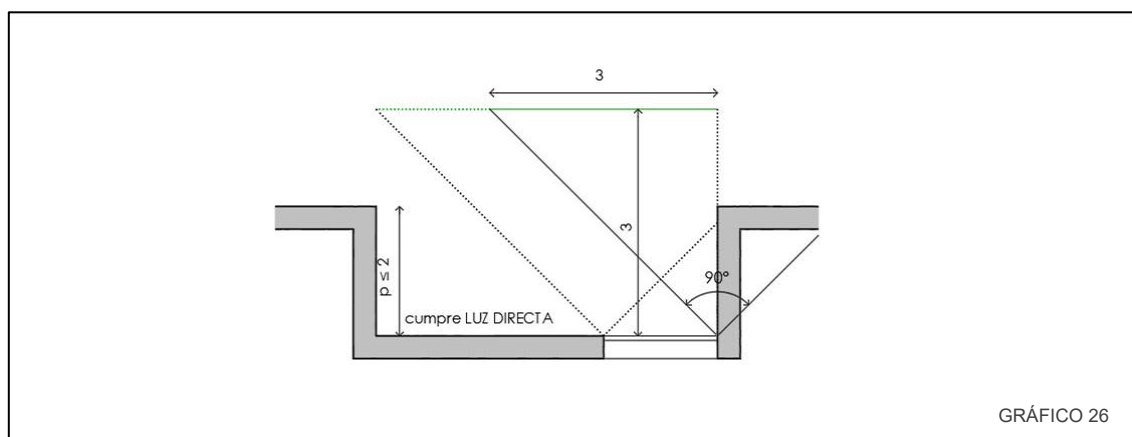
Os baixos da edificación remataranse de acordo co disposto coa normativa municipal. Cando a dita normativa non estableza determinacións ao respecto, o acabado destes non deberá desfigurar a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

Cando aparezan medianeiras vistas, estas disporán 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 exixibles 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, en que se sitúen os ocos de iluminación e ventilación de pezas vivideiras, esixibles de acordo co punto A.1.2., deberán cumprir coas determinacións de patio aberto definidas no punto B.1.3. (GRÁFICO 26)

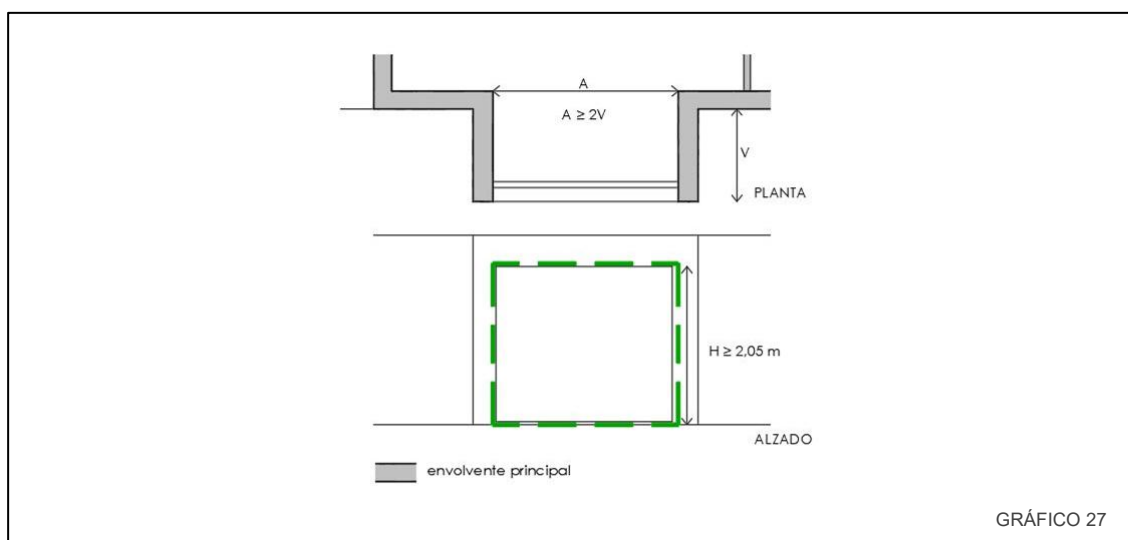


B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

- Os voos permitidos na edificación quedarán regulados pola normativa municipal.
- Para poder dispor 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.
- Para que os voos e corpos saíntes poidan servir de iluminación e ventilación a unha peza deberán cumprirse os seguintes requisitos: (GRÁFICO 27)

NOTAS:

- O ancho da fronte aberta á peza (ver definición C.22 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 dito plano, cumprirá coas seguintes condicións:
 1. A súa superficie será igual ou maior que a superficie mínima de iluminación esixida á peza.
 2. A dita proxección atoparase íntegramente na fronte aberta.



- d) Cando o voo estea constituído por unha galería, conforme a 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, aos efectos do cumprimento das superficies mínimas deste decreto.

B.1.3. Patios interiores.

Na aplicación destas 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.

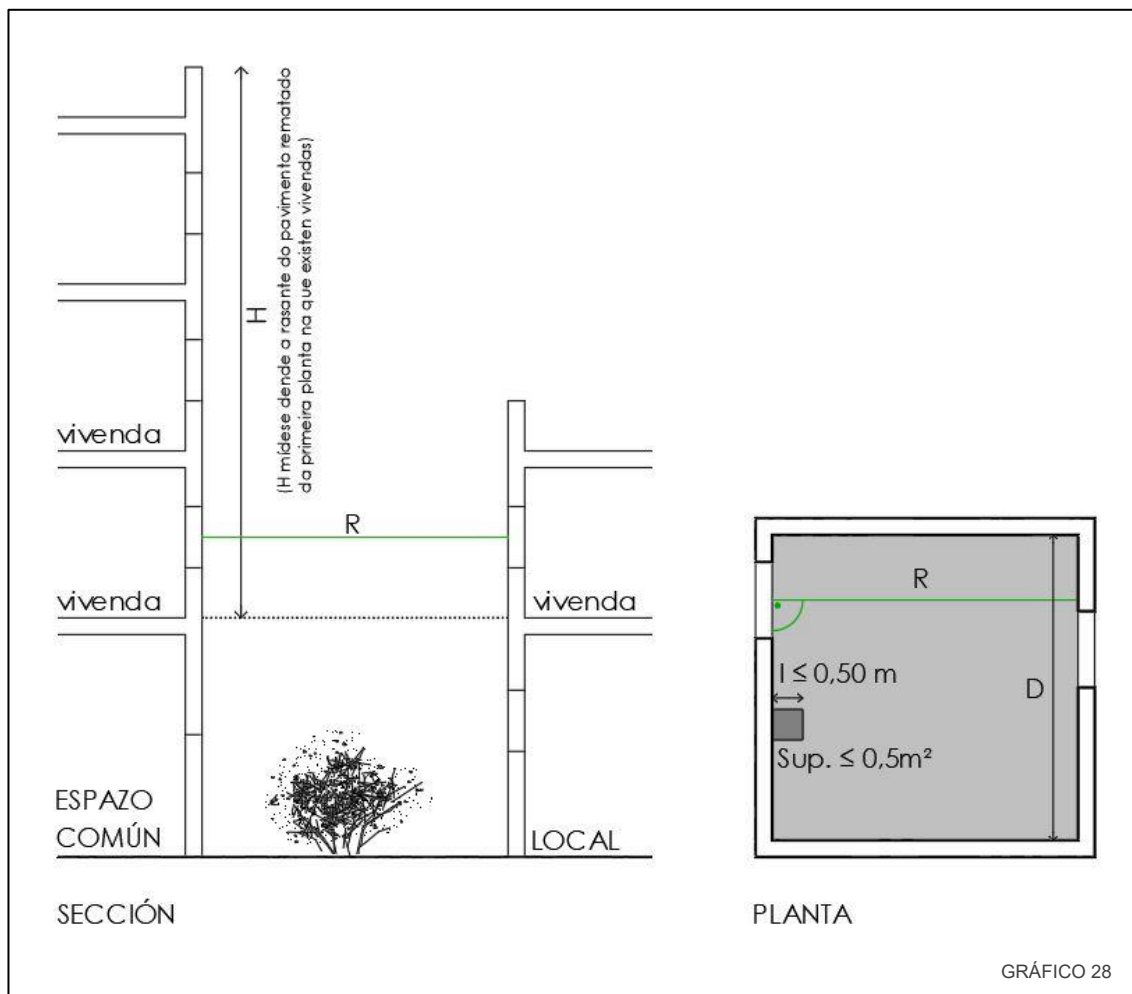
NOTAS:

- a) Os patios dimensionaranse en función do uso das pezas que ventilen e iluminen a través deles, é 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 ou a patio de rueiro.
 - Parámetro **P**. Profundidade do patio aberto medida perpendicularmente ao plano de fachada.

(GRÁFICO 28)

- 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.

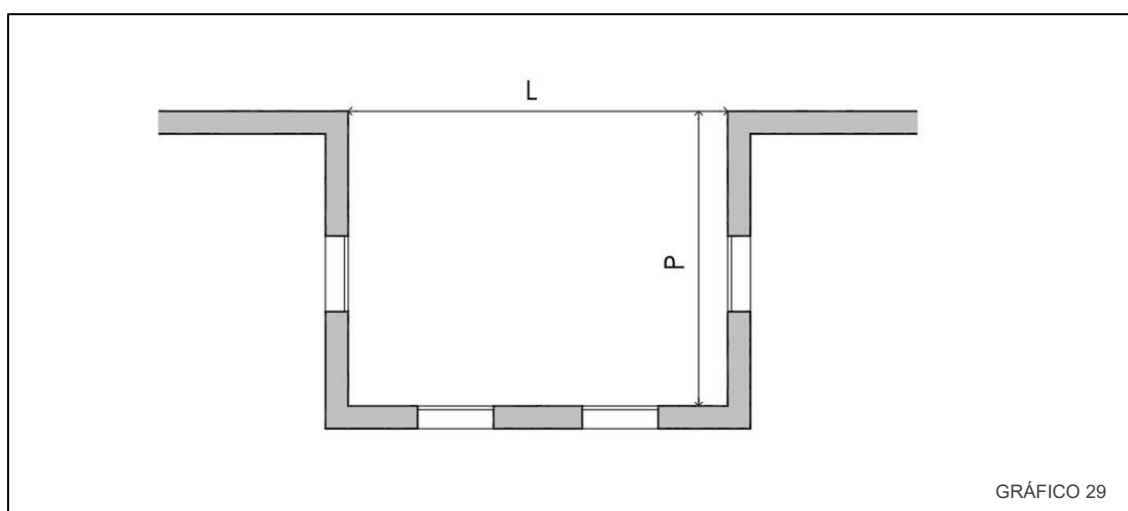
- c) Nos patios interiores aos que ventilen e iluminen pezas vivadeiras das vivendas, o parámetro **R** será como mínimo $1/3$ do parámetro **H**, e o parámetro **D** será o que se estableza na sección HS3 do CTE como diámetro do círculo.



- d) Nos patios interiores aos que ventilen ou iluminen pezas non vivadeiras 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:
- O elemento de cobertura terá unha transparencia nominal do 80 %, e deberá garantirse que non se produzan desprendementos en caso de rotura.

NOTAS:

- Deberá garantirse unha ventilación permanente. Para iso, deberá dispoñerse dun conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de $0,20 \text{ m}^2$ 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 ben 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 $1,5 \text{ L}$. (GRÁFICO 29)



B.2. CONDICIÓNS DOS ESPAZOS COMÚNS DO EDIFICIO

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

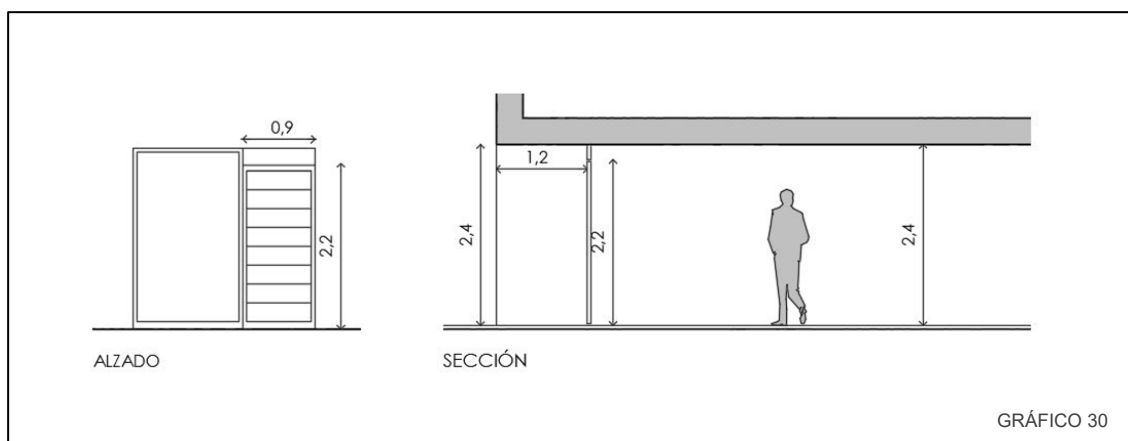
B.2.1. Portal.

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

As condicións dos portais só se deben cumprir na entrada principal dende a que se accede a todas as vivendas, sen prexuízo de que poida haber outras entradas secundarias ao edificio sen necesidade de contar con portal.

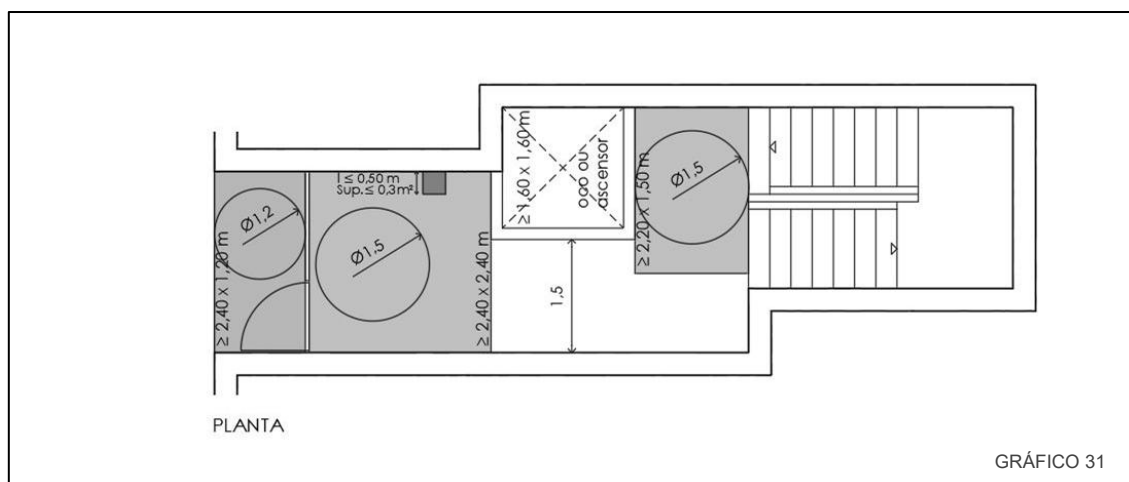
B.2.1.1. Acceso.

- a) A porta de acceso terá un largo libre mínimo de 0,90 m e unha altura libre mínima de 2,20 m e estará situada de tal 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 x 2,40 m libre de obstáculos e no que non poden existir chanzos que o dividan. A altura libre do espazo no que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.
- c) O portal deberá contar cun oco de iluminación aberto ao espazo exterior dun ancho e altura mínimos de 2,40 m. Neste oco pode integrarse a porta de acceso. (GRÁFICO 30)

**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. (GRÁFICO 31)



- 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 as disposicións desta normativa.

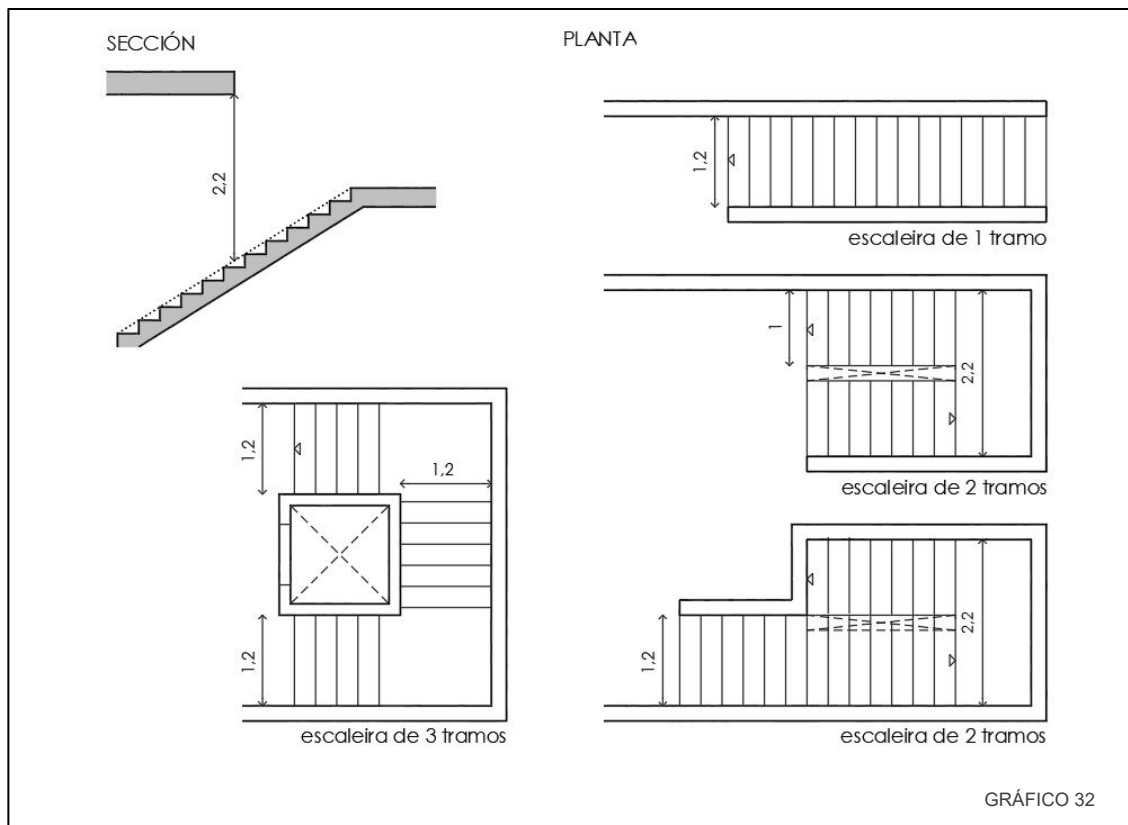
B.2.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

- 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 x 1,50 m e ter unha altura libre mínima de 2,40 m. (GRÁFICO 31)
- 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. (GRÁFICO 32)



As NHV permiten escaleiras de uso xeral con descansos de trazado curvo sempre que manteñan o ancho mínimo dos chanzos.

En todo caso, nas escaleiras de uso xeral non pode haber menos de 1,20 m entre paramentos enfrontados. Entre outros, pódense distinguir estes tipos:

- _ Se a escaleira é dun tramo, e está entre paramentos, ten que medir 1,20 m de ancho.
- _ Se a escaleira é dun tramo, e non hai paramentos (varanda) entón a medida de referencia é o chanzo e debe ter un ancho mínimo de 1 m.
- _ Se a escaleira é de dous tramos e está entre paramentos, o ancho mínimo é de 2,20 m entre paramentos e o ancho mínimo do chanzo é 1 m. A meseta debe ter o mesmo ancho que a escaleira (DB SUA).
- _ Se a escaleira é de dous tramos e non hai paramentos (varanda) a medida de referencia é o chanzo e debe ter un ancho mínimo de 1 m. A meseta debe ter o mesmo ancho que a escaleira (SUA 1).

As escaleiras escamoteadas son de uso exclusivo para espazos residuais ou zonas de mantemento e non poden ser utilizadas como escaleiras de acceso a pezas do programa da vivenda nin a anexos.

As escaleiras das vivendas unifamiliares e as interiores ás vivendas en edificios de vivendas -dúplex, por exemplo-, teñen que cumprir a sección SUA 1 do CTE, pois as condicións establecidas nas NHV só son para as escaleiras das zonas comúns do edificio.

Neste sentido, lémbrese que estas escaleiras das vivendas só poden ter descansos partidos cun chanzo a 45°; salvo que ese tramo cumpra como trazado curvo.

- b) O núcleo de escaleira contará, como mínimo, con iluminación artificial segundo a sección SUA 4 do CTE.

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

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 ou 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.

Este oco de reserva de ascensor pode utilizarse para a iluminación e a ventilación da escaleira.

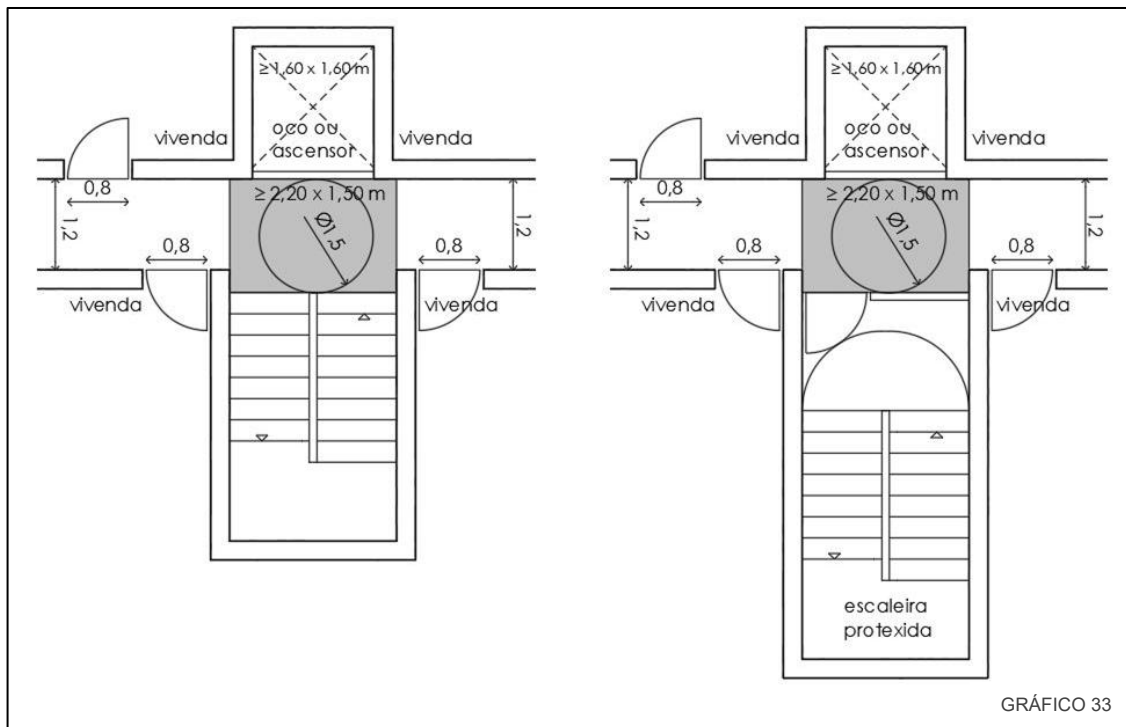
- c) En todas as escaleiras sen ventilación natural, protexidas ou non, cumpriranse as disposicións do documento básico de seguridade en caso de incendio DB-SI do CTE sobre a ventilación mediante condutos das escaleiras protexidas (Anexo SI A. Escaleira protexida).

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 e 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. (GRÁFICO 33)



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.

Esta condición non permite instalar elevadores en edificios de vivendas en substitución do ascensor obrigatorio.

- 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. A localización deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.
- c) O número de ascensores será de un por cada 20 vivendas ou fracción.
- d) Se o desnivel é de 25 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.

NOTAS:

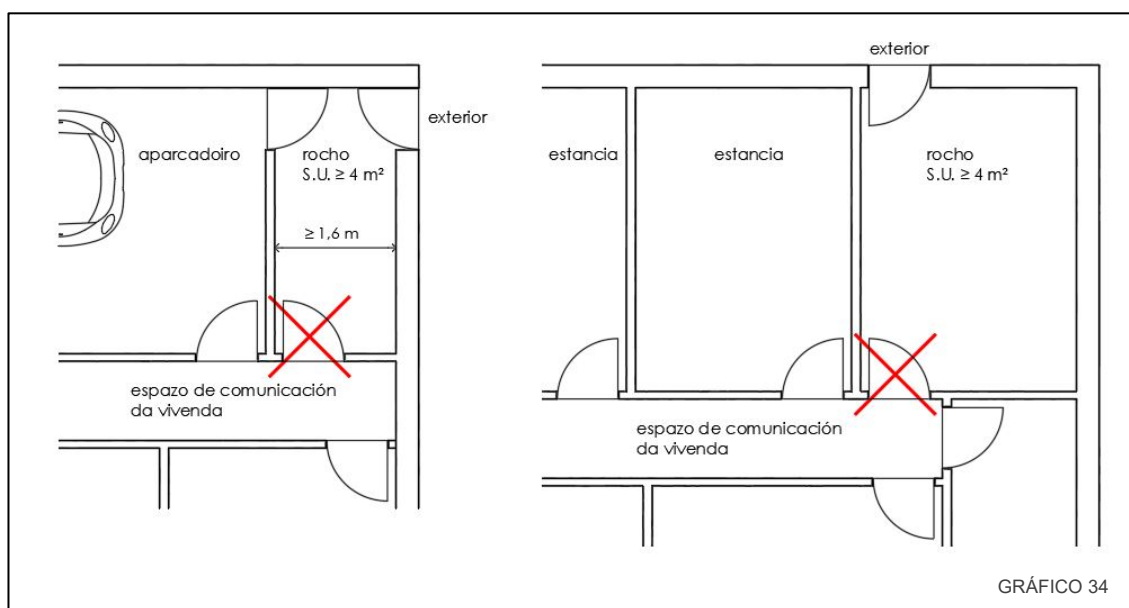
- f) O desembarco do ascensor en cada planta e o núcleo de escaleiras serán sempre espazos comunicados entre si a través de espazos comúns. (GRÁFICO 33)

As determinacións desta letra serán aplicables aos ascensores que sexa obrigatorio instalar de acordo á normativa.

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. (GRÁFICO 35)

No caso das vivendas unifamiliares poderán dispoñerse nunha edificación auxiliar ou formar parte do propio edificio. Neste último caso, poderán ter acceso dende calquera peza que non forme parte do programa da vivenda ou dende o exterior do edificio. (GRÁFICO 34)



As NHV falan de acceder dende "pezas que non formen parte do programa da vivenda", en clara referencia aos garaxes; ademais, compre aclarar que os rochos non poderán ter acceso dende os espazos de comunicación da vivenda, nin sequera no caso de que tamén contén con outro acceso dende o exterior.

En edificios de vivendas, o acceso aos rochos dende as prazas de aparcadoiro pode facerse sen espazo de comunicación previa sempre que o propietario de cada rocho sexa tamén o da praza de garaxe anexa, e se cumpra co documento básico DB SI do CTE.

- 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 un 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/o auga quente sanitaria que se sitúen no seu interior, cando a dita superficie proxectada supere os 0,20 m².

NOTAS:

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

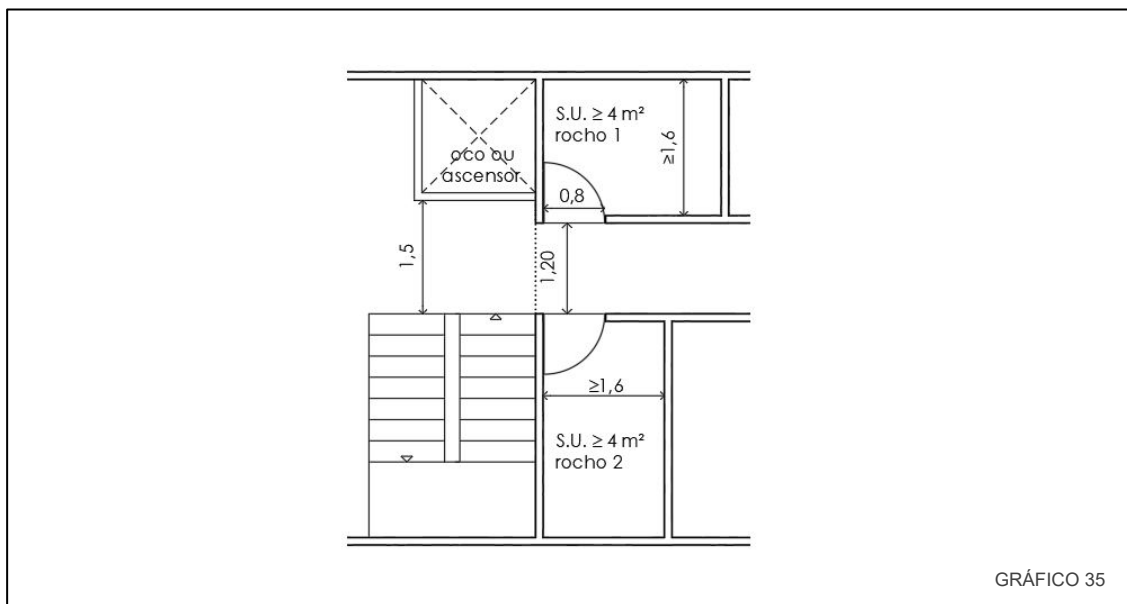


GRÁFICO 35

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

Os corredores de acceso aos rochos terán unha altura libre mínima de 2,20 m., compatible coa sección SUA 2 do CTE.

- 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 solar fagan tecnicamente viable o seu cumprimento.
- c) Estes garaxes quedarán definidos nos planos de planta e sección, con delimitación dos accesos, ramplas, pendentes, vías, direccións de circulación e prazas de aparcadoiro.
- 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 unha 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. (GRÁFICOS 36 E 37)
 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. (GRÁFICO 37)

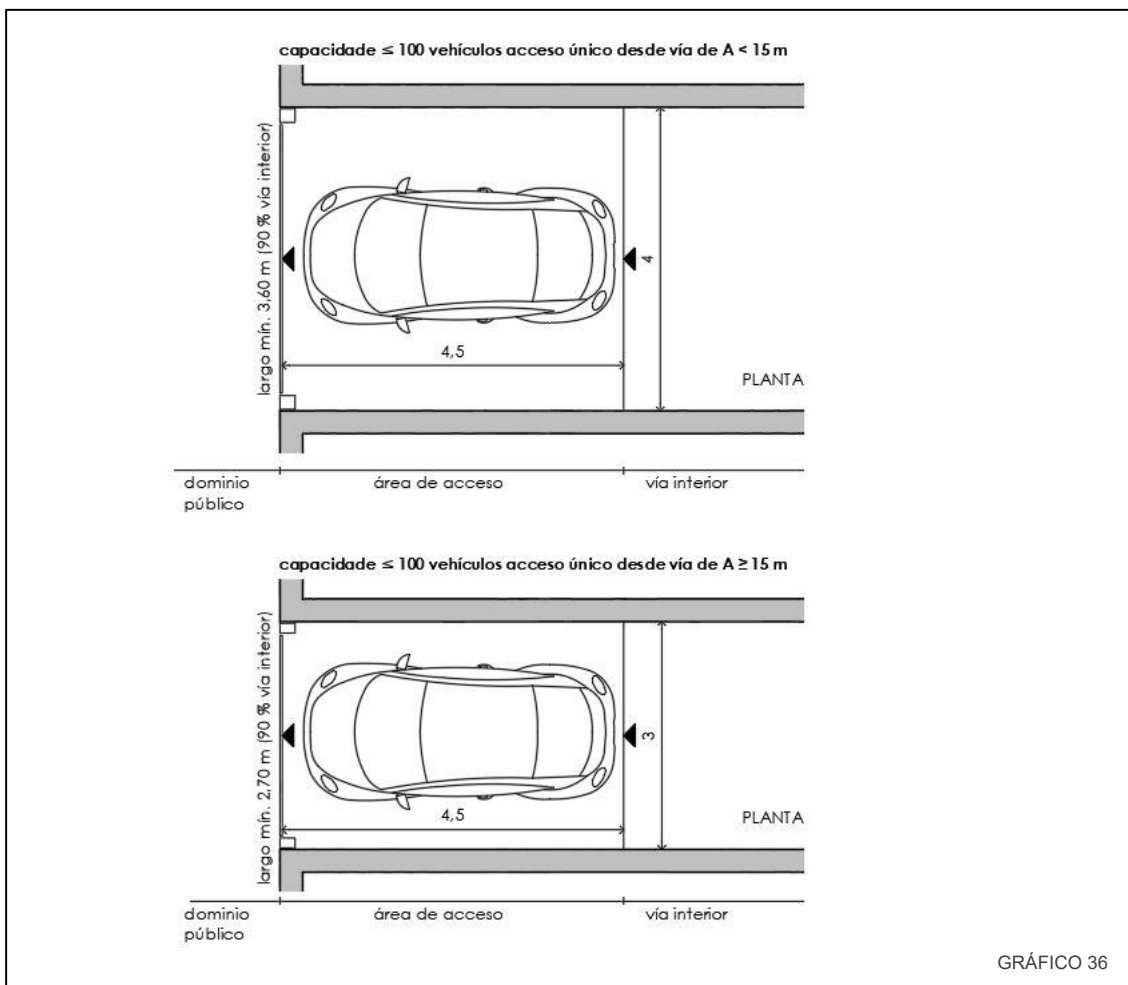
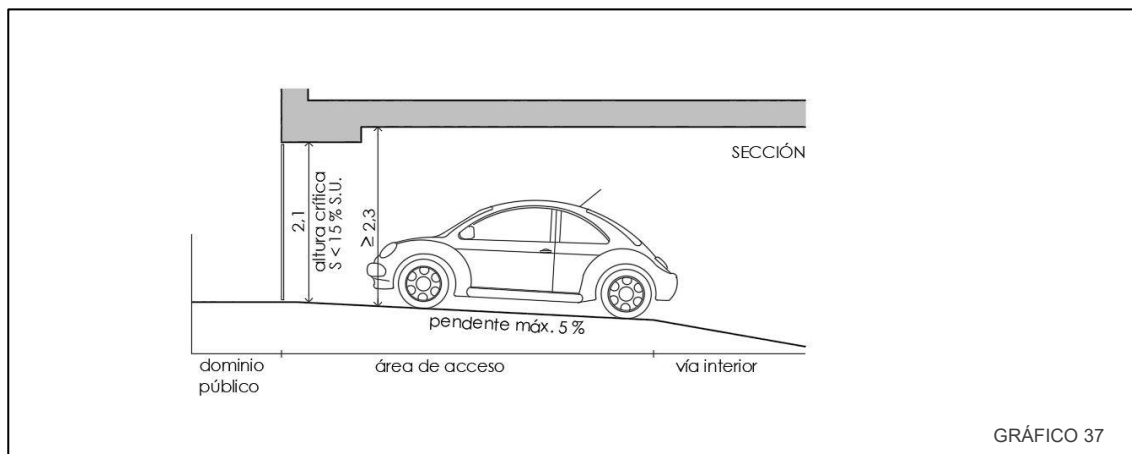


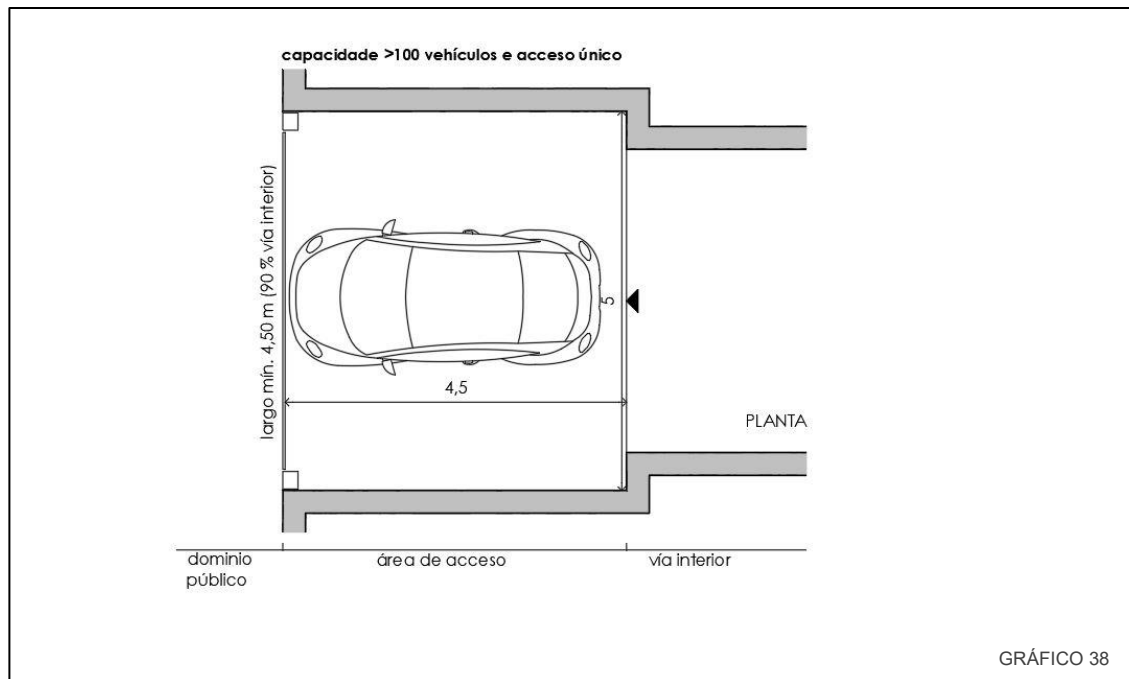
GRÁFICO 36

NOTAS:



- 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 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 medidos coa porta aberta, e atoparse sempre no plano de aliñación do inmovible ou aliñado coa porta do portal. (GRÁFICOS 36, 37 E 38)
- g) Admítese 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.

NOTAS:



B.2.6.2. Vías de circulación e distribución.

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

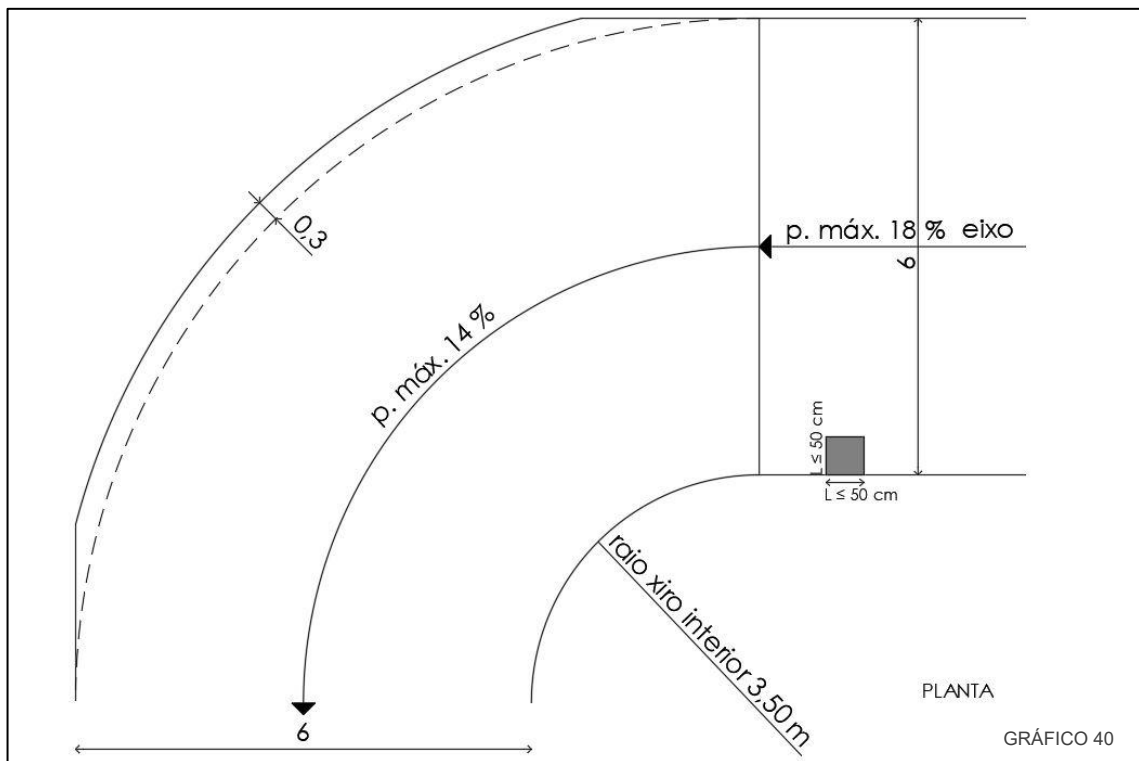
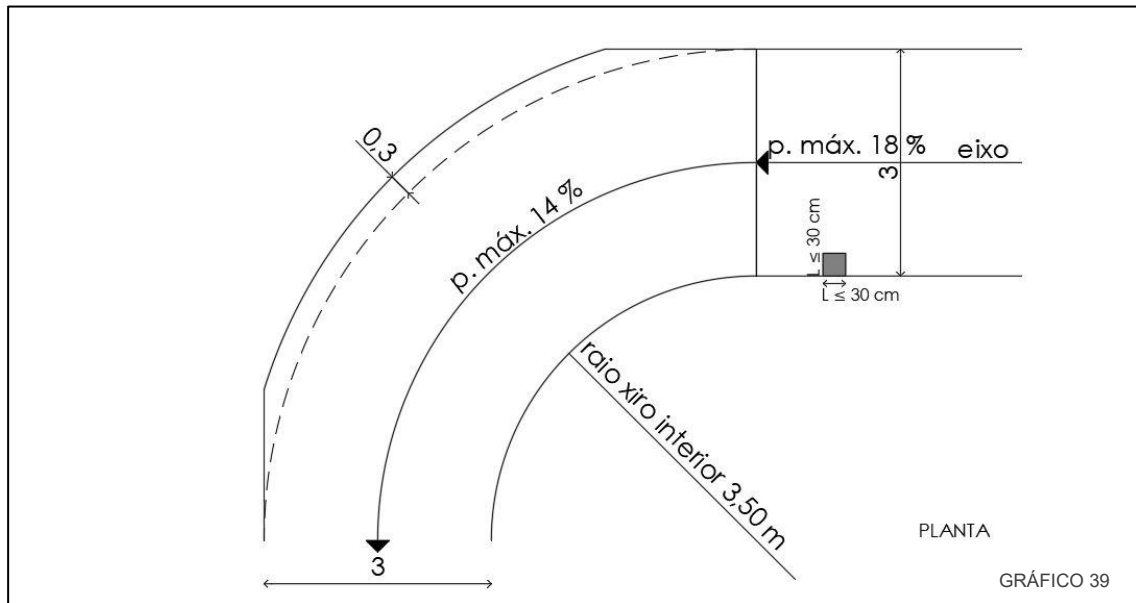
As vías de distribución permitirán o acceso a todas as prazas en estado de ocupación máxima. Os sentidos de circulación estarán sinalizados no seu pavimento.

Dimensións das ramplas de circulación para vehículos.

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

(GRÁFICO 39 E 40)

NOTAS:



- 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.

NOTAS:

- c) O raio de xiro mínimo será de 3,50 m medido sobre o bordo interior da rampla tanto nas de sentido único como nas de dobre vía diferenciada.
- d) A altura libre mínima será de 2,30 m, e permitirase unha altura crítica en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil, de 2,10 m.

Dimensións das vías de circulación e distribución.

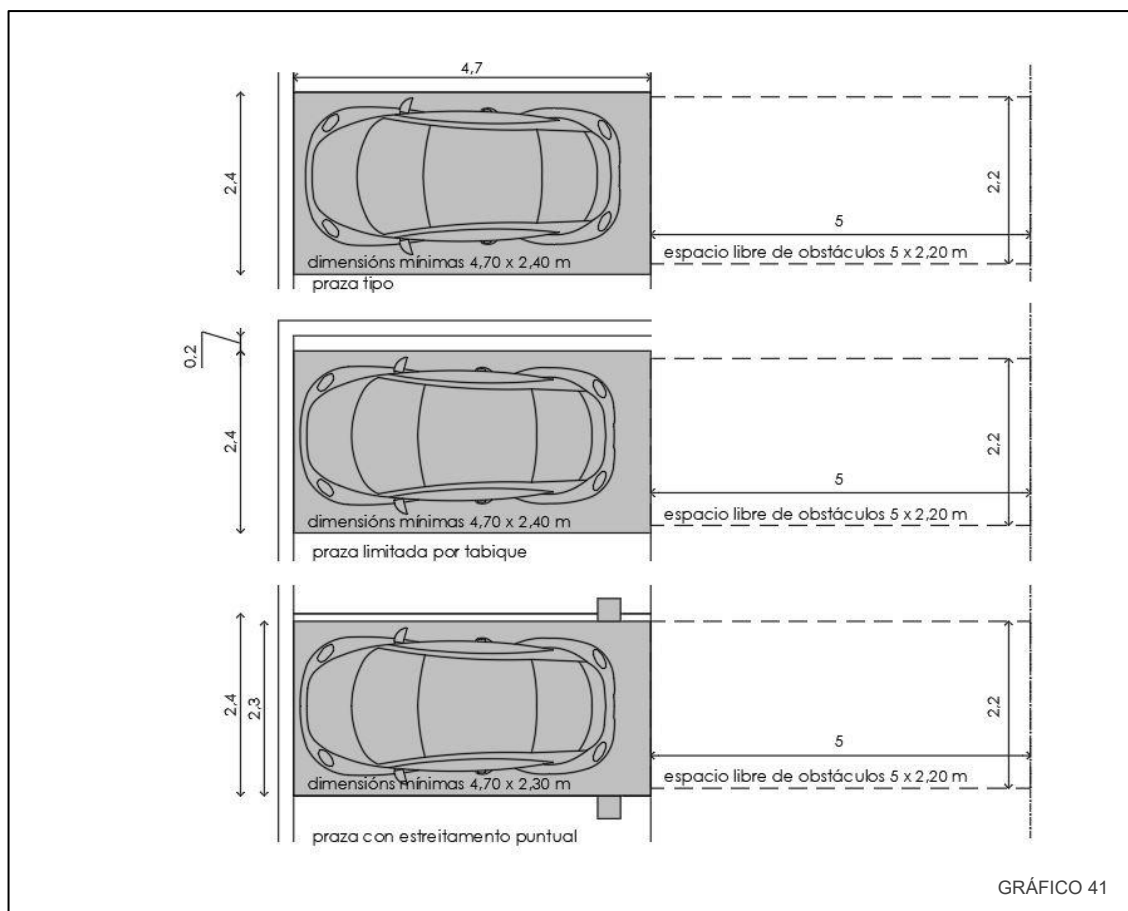
- a) O ancho libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcadoiros en batería será de 5 m. Se se trata de vías con aparcadoiros en liña ou en ángulo $< 45^\circ$ será de 3,30 m, e se se trata de vías sen acceso a prazas o ancho mínimo será de 3 m.
- b) O radio de xiro mínimo, medido na 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 x 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, permitíndose unha altura crítica, en menos do 20% da súa superficie de 2 m. (GRÁFICO 41)
- 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.

NOTAS:

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, entendese como:

C.1 Vivenda

Espazo pechado e con compartimentos dun edificio destinado a 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.

Queda claro que todas as pezas da vivenda, vivideiras ou non, deben estar delimitadas por tabiques. Asemade, cómpre ter en conta o seguinte:

- *O rocho é un anexo da vivenda regulado nas NHV, que debe estar delimitado por tabiques e coas dimensións mínimas que se indican.*
- *O almacenamento é un servizo da vivenda; pero, as NHV aclaran que se trata dun espazo de reserva, que debe ter unhas características concretas, pero non ten que estar pechado expresamente, aínda que se entende que ten que ser un armario (feito con tabiques ou non) ou un vestidor (que ás veces está aberto).*

C.4 Pezas vivideiras

Conxunto de pezas nos 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, comedor, dormitorios, despacho, biblioteca, sala de xogos e calquera outra que non sexa un servizo nin 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, 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.

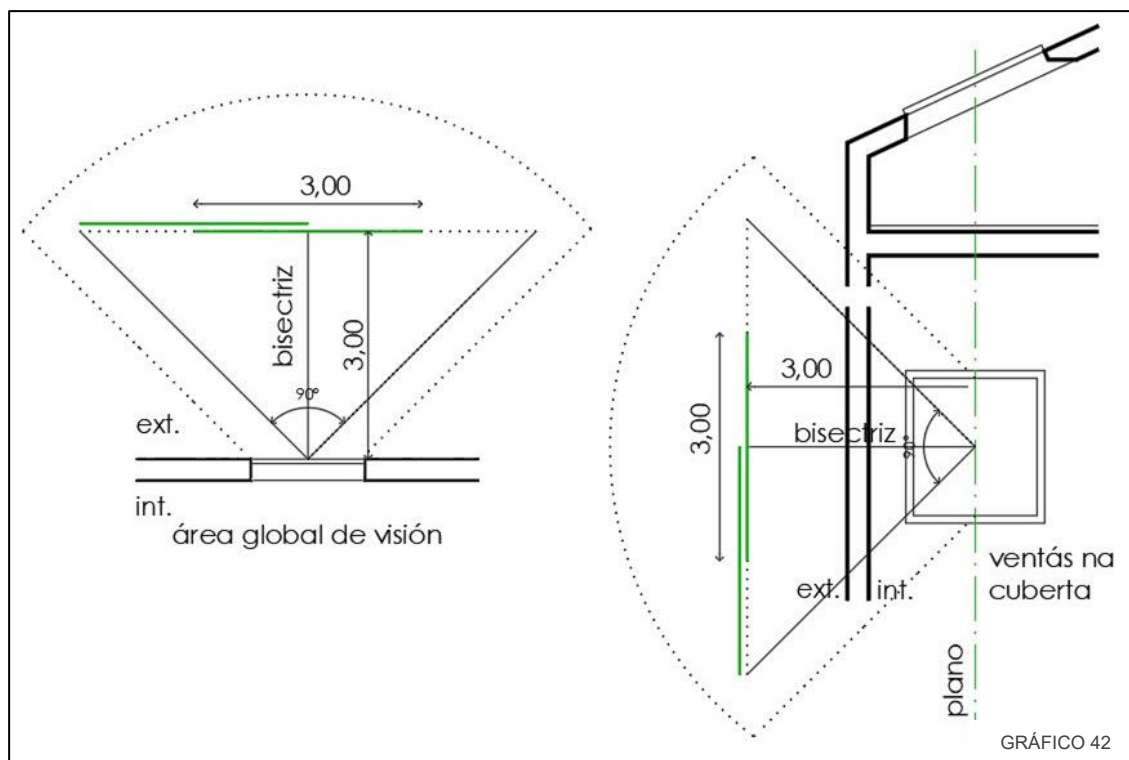
C.9 Cuarto de baño accesible

Cuarto de baño que poida ser capaz de admitir o seu uso por persoas de mobilidade reducida e ademais teña ás dotacións mínimas do cuarto de baño accesible, segundo ás 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 90° cuxa bisectriz sexa perpendicular á fachada, dun segmento horizontal de 3 m situado paralelamente á fachada a unha distancia de 3 m.
- En ventás situadas nas vertentes das cubertas, analizarase o cumprimento desta determinación substituindo a ventá da cuberta pola súa proxección sobre un plano que forme 90° coa horizontal, sexa paralelo ao marco inferior e pase polo centro da ventá. (GRÁFICO 42)



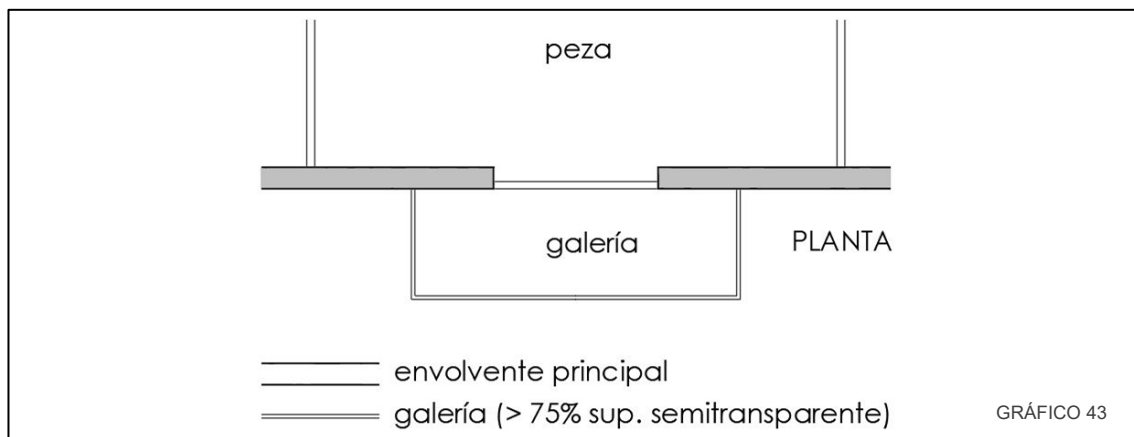
C.11 Voos

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

NOTAS:

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. (GRÁFICO 43)

**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, semisoto, planta baixa, planta piso ou alta e baixo cuberta.

C.18 Cerramento de fachada

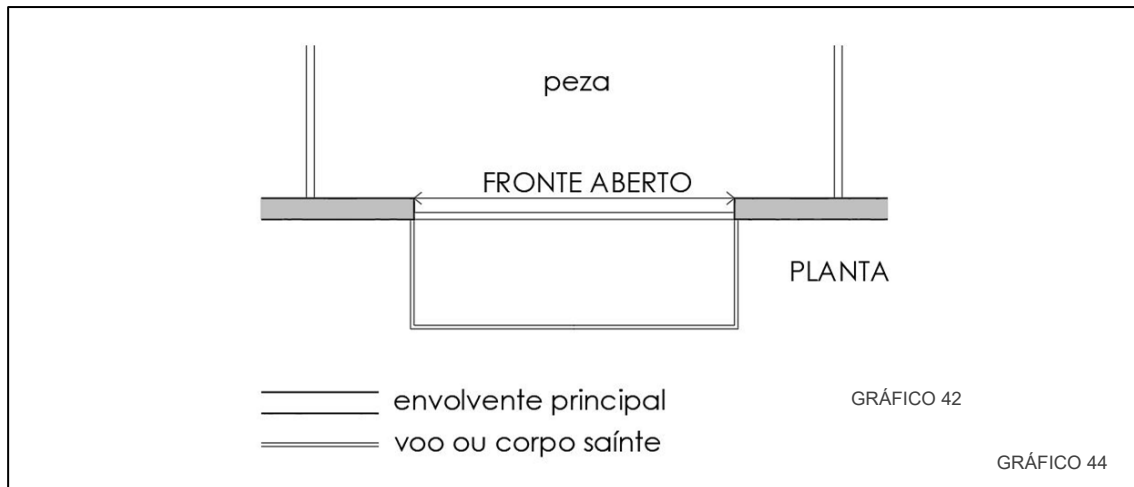
Cerramento que constitúe a envolvente vertical do edificio e o separa do espazo exterior, dos balcóns, das terrazas ou das galerías. (GRÁFICO 43)

C.19 Aliñación de fachada

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

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. (GRÁFICO 44)

**C.21 Ámbitos de planeamento sen ordenación detallada**

Son os ámbitos nos 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 nos 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



NOTAS:

NOTAS:

ANEXO II**CRITERIOS PARA A EXCEPCIÓN****ÍNDICE**

- 1 CRITERIOS XERAIS**
- 2 EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS SOBRE SOARES RESIDUAIS**
 - 2.1. Condicións determinantes desta excepción.
 - 2.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.
- 3 EXCEPCIÓN EN ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN EN EDIFICACIÓN OU VIVENDAS EXISTENTES, OU EN SOARES RESIDUAIS EN CONXUNTOS URBANOS CON CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS OU EN NÚCLEOS RURAIS TRADICIONAIS**
 - 3.1. Condicións determinantes da excepción.
 - 3.2. Elementos e determinacións que poden ser exceptuados.
- 4 EXCEPCIÓN POR INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA**
 - 3.3. Condicións determinantes da excepción.
 - 3.4. 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.

No trámite de excepción inclúense aquelas determinacións do anexo I que se poden exceptuar, o que non significa que por seren solicitadas teñan que ser exceptuadas; e dicir, non son de aplicación directa polo simple feito de cumprir as condicións que determinan o recurso ao trámite de excepción. Así, o técnico municipal valorará cales son as condicións da norma, xustificadas pola singularidade do caso que dá pé á excepción, que poden ser eximidas de cumprimento, e cales non, procurando o maior cumprimento posible de condicións e, naqueles aspectos nos que se concede a excepción, tratando de que a solución se achegue o máis posible ás determinacións establecidas nas NHV.

2 EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRUIÓDOS SOBRE SOARES RESIDUAIS

Este apartado está referido á vivendas ou edificios que se van construír en soares baleiros, non a vivendas ou edificios construídos.

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 esixencia de que a 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 EN 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 exixibles nos puntos A.1.1 e B.1.3 do anexo I.

Neste caso, recóllese a posibilidade de recorrer ao trámite de excepción de xeito que se poidan utilizar para iluminar e ventilar as estancias e cociñas os patios aos que abrían as vivendas, aínda que estes patios non cumpran cos requisitos esixibles nos puntos A.1.1. E B.1.3. do anexo I, con independencia de que as novas vivendas resultantes podan ocupar espazos que antes non tiñan o uso de vivenda.

En calquera caso, no tramite de excepción, e especialmente cando se trate de reconverter espazos que anteriormente non tiñan uso de vivenda, deberá avaliarse se as dimensións destes patios permiten garantir uns mínimos aceptables de iluminación e ventilación das estancias.

- 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 os 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 á fachada ou ao 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 exibibles 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:
 - O cumprimento das determinacións exibibles 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:
 - O 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:
 - O 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 exigencia 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 recollidas 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.

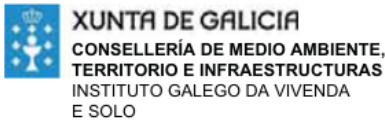
NOTAS:

ANEXO III



NOTAS:

NOTAS:



ANEXO III

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

DATOS DO SOLICITANTE

PROMOTOR		CIF
[]		[]
ENDEREZO		LOCALIDADE
[]		[]
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO
[]	[]	[]
CORREO ELECTRÓNICO		
[]		

E, na súa representación:

APELIDOS	NOME	DNI
[]	[]	[]
ENDEREZO		LOCALIDADE
[]		[]
PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	TELÉFONO
[]	[]	[]
CORREO ELECTRÓNICO		
[]		

DATOS DA EDIFICACIÓN

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

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

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

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

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

LEXISLACIÓN APLICABLE <i>Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia.</i>	(Para cubrir pola Administración)	NÚMERO DE EXPEDIENTE
SINATURA DO/A SOLICITANTE OU PERSOA QUE O REPRESENTA	RECIBIDO	DATA DE ENTRADA
[]	[]	___/___/___
[] de [] de []	REVISADO E CONFORME	DATA DE EFECTOS
Director Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)	[]	___/___/___
		DATA DE SAÍDA
		___/___/___

NOTAS:

NOTAS:

