



ANTEPROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 29/2010, DE 4 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS DE GALICIA

El Estatuto de Autonomía de Galicia, en su artículo 27.3, atribuye a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

La competencia autonómica establece que las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas en Galicia corresponden a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

La Xunta de Galicia apuesta desde hace años por la calidad de las viviendas gallegas, regulando las condiciones mínimas de habitabilidad, así como el diseño de las viviendas de acuerdo con los principios de perspectiva de género, accesibilidad e igualdad de las personas, seguridad y sostenibilidad. Además, consciente de las dificultades de las obras de rehabilitación, permite cierta flexibilidad en estas actuaciones mediante trámites de excepcionalidad con el objeto de facilitar la renovación y protección del patrimonio ya construido. La normativa prevé los posibles cambios, innovaciones tecnológicas y nuevas formas de vida de las personas, permitiendo la excepcionalidad mediante el trámite correspondiente.

Las normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, aprobadas por Decreto 29/2010, de 4 de marzo, son las que rigen estos aspectos fundamentales, no regulados por normativas técnicas, para garantizar la calidad y habitabilidad de los espacios habitados que componen las viviendas gallegas con objeto de lograr confort y bienestar de sus personas moradoras.

Esta norma trata de fijar, de forma clara y adaptada a las necesidades reales, los parámetros y las condiciones que deben seguir las nuevas viviendas que se construyan. Por tanto, deben atender a la evolución de la sociedad y a los nuevos modos de habitar para adaptarse a las necesidades de las personas moradoras.

El 20 de enero de 2021 se firmó el Pacto de Vivienda de Galicia 2021-2025, por el pleno del Observatorio de la Vivienda de Galicia, en el que están representados los agentes de la edificación, la Federación Gallega de Municipios y Provincias, los consumidores y usuarios y los profesionales de la intermediación inmobiliaria. Dicho pacto contiene las directrices de las políticas de vivienda de la Xunta de Galicia en

ese período.

En el eje 1 de la línea estratégica D del pacto dedicada a otras medidas en materia de vivienda y rehabilitación, se incluye un apartado denominado desarrollo normativo en el que se indica que el diseño de las políticas de vivienda y rehabilitación debe ir acompañado de un desarrollo normativo que adapte la regulación existente a las necesidades derivadas del contexto actual del sector inmobiliario.

En ejecución del pacto, en el seno de las deliberaciones del pleno del Observatorio de la Vivienda de Galicia se creó una comisión técnica para analizar la problemática que supone para algunas ciudades el progresivo abandono de los locales destinados a usos comerciales y que implica un proceso de degradación de la imagen de la ciudad y de la propia vida urbana, con bajos cerrador y vacíos.

Entre las actuaciones que contribuirían a solucionar este problema, analizadas por la Comisión Técnica del Observatorio de la Vivienda de Galicia, se encuentra la modificación de la normativa de habitabilidad (NHV-2010), con objeto de flexibilizar las condiciones de protección de vistas de las viviendas en plantas bajas con objeto de que se puedan realizar cambios de uso de estos locales a vivienda, pero sin menoscabar las mínimas condiciones de calidad, intimidad y seguridad establecidas en las viviendas.

Además, después de trece años de vigencia de estas normas de habitabilidad, es preciso proceder a su revisión para simplificarlas, actualizarlas y dotarlas de una mayor claridad.

Por todo lo anterior, a publicación de esta norma tiene por objeto la modificación del Decreto 29/2010, do 4 de marzo, para dar solución a la problemática expuesta anteriormente derivada de cambios estructurales y económicos y para aclarar y adecuar la normativa vigente para simplificarla y eliminar redundancias con otros textos normativos en la búsqueda de una mayor claridad en su interpretación técnica que redundará en una mayor eficacia en la gestión administrativa de los proyectos y en una mayor seguridad jurídica para todos los agentes que intervienen en el proceso constructivo, por lo que se incorpora una nueva redacción a los anexos I y II que recogen las modificaciones realizadas sobre el texto vigente de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de Galicia.

Una de las principales modificaciones que incluye la norma es que se permite a los ayuntamientos, en los casos en que existan motivos urbanísticos o derivados de la necesidad de protección del patrimonio, tramitar Anexos de Habitabilidad a los

instrumentos urbanísticos municipales vigentes. Dichos anexos que delimiten ámbitos concretos en los que se exima del cumplimiento de las exigencias de protección de vista de las estancias, o matizar estas exigencias, pueden modificar justificadamente las condiciones de vivienda exterior.

También se flexibilizan las condiciones exigidas a las actuaciones de remodelación de viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de sus personas propietarias o usufructuarias cuando estas sean las promotoras de la actuación y dicha flexibilidad resulte precisa para adaptar su vivienda a sus necesidades específicas.

Para finalizar, se actualizan las referencias del articulado a determinadas normas vigentes hoy de carácter estatal y autonómico, se sustituyen palabras caídas en desuso, se mejora la redacción de párrafos para su aclaración, se simplifica la estructura del índice y se eliminan aquellos apartados que, en este momento, ya están regulados en otras normativas sectoriales.

En su virtud, la propuesta de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo con/ oído el Consello Consultivo de Galicia, después de la deliberación del Consello da Xunta de Galicia en su reunión del

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia.*

El Decreto 29/2010, del 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia, queda modificado como sigue:

-Uno. El apartado a) del punto 2 de la letra D) del artículo 3, queda redactado como sigue:

“a) De que la configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada o al espacio exterior”



-Dos. El artículo 4, queda redactado como sigue:

“Artículo 4º. - Coordinación con el planeamiento.

1. Para los efectos previstos en el artículo 43.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las presentes normas.

2. El planeamiento que determine la nueva ordenación detallada de suelos en los que se contemple el uso residencial deberá establecer las condiciones que deben cumplir las viviendas para tener la condición de vivienda exterior, y adoptar las medidas necesarias para garantizar el adecuado soleamiento de las viviendas.

En estos suelos, para que una vivienda tenga la condición de vivienda exterior, deberá garantizarse que determinadas estancias de las viviendas tienen iluminación y ventilación directa a través de espacios exteriores de calidad, públicos o privados, que deberán ser recogidos como tales en el planeamiento.

El planeamiento deberá establecer las características y dimensiones de estos espacios y se deberá justificar como mínimo:

- a) Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.
- b) Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.
- c) Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de dichos espacios, aunque el desarrollo de los mismos sea realizado por propietarios diferentes.
- d) Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según el apartado A.1.1. del anexo I de este decreto para los suelos sin planeamiento.

Al menos la estancia mayor y otra pieza vividera, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los citados espacios exteriores de calidad. El planeamiento podrá establecer la posibilidad de que el resto de las estancias de las viviendas, o alguna de ellas, pueda tener iluminación y ventilación a través de patios de parcela cuyas características y dimensiones vendrán reguladas en el planeamiento y que,



como mínimo, deberán respetar las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto para los patios de parcela.

Corresponde a la consellería competente en materia de urbanismo establecer los mecanismos de control precisos para garantizar el cumplimiento de las anteriores determinaciones y evaluar la idoneidad de los espacios mencionados para servir de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

Una vez aprobado el planeamiento, cualquier vivienda que cumpla sus determinaciones tendrá la condición de vivienda exterior a los efectos de lo dispuesto en el apartado A.1. del anexo I de las normas NHV-2010

3. En suelos con planeamiento que contemple la ordenación detallada aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, las condiciones de vivienda exterior serán las reguladas por dicho planeamiento de acuerdo con lo dispuesto en el apartado A.1. del anexo I de las normas NHV-2010.

En estos suelos, la modificación del planeamiento que implique la variación de la ordenación detallada conllevará la necesidad de establecer las condiciones de vivienda exterior de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 de este artículo. Dichas condiciones podrán, si así se estima oportuno, coincidir con las establecidas en el planeamiento que se modifica.”

-Tres. El primer párrafo del punto 1 y el segundo párrafo del punto 2 del artículo 7, quedan redactados como sigue:

“1. Las viviendas que se construyan en edificaciones de nueva construcción, emplazadas en cualquier clase de suelo, deberán alcanzar las adecuadas condiciones de habitabilidad y contar con un trastero como elemento anexo inseparable de las mismas.”

“2. ...

Asimismo, podrá solicitarse, siguiendo el trámite establecido en el capítulo V, la no aplicación del apartado B.2.6 del anexo I de esta norma, relativo a garajes colectivos, cuando las condiciones del solar hagan inviable la aplicación de sus determinaciones”.



-Cuatro. El apartado A.4.3, del artículo 8 queda redactado como sigue:

"A.4.3. Ejecución de vaciados que impliquen la eliminación o sustitución, total o parcial, de la estructura del suelo que afecte a dos o más viviendas. Las obras tendrán esta consideración, aunque el proyecto contemple la reconstrucción de los tabiques delimitadores de las viviendas en la misma posición original y/o se reutilicen los elementos estructurales que se hayan podido desmontar."

-Cinco. El apartado b) del punto 2 del artículo 9, queda redactado como sigue:

"b) Las condiciones establecidas en el apartado B del anexo I del presente decreto cuando la edificación en cuestión esté incluida en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluidos catálogos, que regulen dichos aspectos.

-Seis. Se añade el punto 3 en el artículo 11:

"3. En cualquier caso, cuando les sean de aplicación, podrá solicitarse la no aplicación de algunas de las determinaciones de estas normas o del anexo de habitabilidad al Plan especial siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto."

-Siete. El artículo 14, queda redactado como sigue:

"Artículo 14º.- Obras de remodelación de viviendas.

1. En las obras de remodelación de vivienda, cuando la rehabilitación proyectada de la vivienda no incremente el número de estancias existentes en la misma o cuando se trate de remodelaciones para uso propio del propietario o usufructuario legal de la vivienda, les serán exigibles las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda cuente con un espacio reservado para cocinar en el que exista la posibilidad de instalar una cocina, frigorífico, una encimera de 1,20 m × 0,60 m, y cuente con la instalación de un fregadero y la preinstalación precisa para conectar directamente un aparato para lavar ropa.



b) Que la vivienda cuente con un cuarto de baño cerrado e independente del resto de las dependencias de la vivienda en la que exista, por lo menos un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera.

c) Que la vivienda cumpla las condiciones de los siguientes apartados del anexo I de las normas NHV-2010:

A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

A.2.1. Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.

A.3.1. Alturas libres mínimas.

A.4. Dotación mínima de instalación de la vivienda.

2. Salvo en los supuestos indicados en el punto anterior, cuando las obras de remodelación impliquen el incremento del número de estancias existentes, la vivienda deberá cumplir con las determinaciones del apartado A del anexo I de las normas NHV-2010 o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a que se hace referencia en el capítulo VI en el caso de que el edificio se encuentre en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado artículo.

3. En las actuaciones de remodelación de viviendas contempladas en los apartados anteriores de este artículo, cuando se pueda justificar la imposibilidad del cumplimiento estricto de las determinaciones exigibles de las normas NHV-2010 o del anexo de habitabilidad al Plan especial, podrá solicitarse la no aplicación de algunas de las determinaciones antes indicadas siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

-Ocho. Se añade el punto 3 en el artículo 15:

“3. En las obras de ampliación de edificios y las obras de ampliación de viviendas se podrá solicitar la no aplicación de algunas de las determinaciones de las NHV-2010 o del anexo de habitabilidad al Plan especial siguiendo el procedimiento de excepcionalidad establecido en el capítulo V, de acuerdo con la regulación de los criterios y con los límites establecidos en el anexo II de este decreto.”

-Nueve. El artículo 16, queda redactado como sigue:

“Artículo 16º.- Excepcionalidad del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad reguladas en este decreto.

1. Los promotores de las actuaciones de rehabilitación o de ampliación de edificios o viviendas existentes, construidos al amparo de la normativa de habitabilidad anterior a este decreto, podrán solicitar a través de los ayuntamientos la excepción del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el mismo.

Las determinaciones de la normativa de habitabilidad que puedan ser excepcionadas de cumplimiento y de los límites y condiciones para autorizar dicha excepción se recogen en el Anexo II a este decreto.

2. Su tramitación ante el ayuntamiento se iniciará con la presentación de la solicitud por parte del promotor de la actuación. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación mínima:

a) Anteproyecto, proyecto básico o proyecto básico y de ejecución elaborado por técnico competente y visado por el colegio profesional, si procede, que recoja el estado actual de la edificación, o el plano del solar en los casos a los que hace referencia el artículo 7º y a propuesta de intervención.

b) Memoria elaborada por el autor del proyecto en el que se recoja la relación detallada de las determinaciones de las presentes normas que se incumplen en el mismo y la justificación de los motivos que imposibiliten o aconsejen su incumplimiento.

3. El procedimiento se ajustará a las normas generales de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El ayuntamiento resolverá y notificará en el plazo máximo establecido en la ley sobre la autorización de la excepcionalidad a la vista del informe elaborado por el técnico municipal competente. La resolución deberá estar convenientemente motivada y en ella deberán indicarse expresamente las condiciones de las NHV-2010 cuyo cumplimiento se exceptúa y aquellas otras para las que, figurando en la solicitud presentada, no se considera justificado autorizar la excepcionalidad a su cumplimiento. Ante la falta de resolución expresa transcurridos seis meses desde la solicitud, las personas interesadas podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.”



-Diez. Se modifica el punto 5 y se añade el punto 9 del artículo 19, que quedan redactados como sigue:

“5. Cuando el anexo de habitabilidad se tramite independientemente del Plan especial de protección, seguirá la tramitación prevista en el artículo 80.2 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, con la particularidad de que, previa aprobación definitiva del órgano municipal correspondiente, se requerirá el informe sectorial del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo sobre los requisitos básicos de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido este plazo sin emitirse podrá continuarse el procedimiento de aprobación del anexo de habitabilidad.”

“9. Los ayuntamientos podrán, justificadamente, tramitar también anexos de habitabilidad, siguiendo el procedimiento indicado en los artículos anteriores, en los siguientes supuestos:

a) Cuando existan motivos urbanísticos o derivados de la necesidad de protección del patrimonio que justifiquen la necesidad de modificar o eliminar las determinaciones establecidas en las NHV-2010 relativas a las condiciones de protección de vistas desde las calles, plazas y espacios libres públicos. En estos casos, el anexo de habitabilidad identificará las parcelas o delimitará las zonas en las que se modifiquen o supriman las determinaciones relativas a la protección de vistas desde la calle, plazas y espacios libres públicos recogidas en las NHV-2010 aplicables a las viviendas que resulten de actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios y de viviendas existentes, de acuerdo con el artículo 8º.

b) En ámbitos que afecten a la totalidad o una parte del suelo urbano con el exclusivo fin de identificar los espacios que tendrán la consideración de espacios exteriores a los efectos del cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas en las NHV.

-Décimo primero. El Anexo I de las NHV-2010, queda redactado como sigue:

“ANEXO I

INDICE

A. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

A.1. CONDICIONES DE DISEÑO, CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD.



A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

A.2. CONDICIONES FUNCIONALES

A.2.1. Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.

A.2.2. Composición y compartimentación.

A.2.3. Programa mínimo.

A.3. CONDICIONES ESPACIALES Y DIMENSIONALES

A.3.1. Alturas mínimas

A.3.1.1. Piezas en plantas piso

A.3.1.2. Piezas en bajo cubierta

A.3.1.3. Espacios sin altura

A.3.2. Condiciones superficiales y lineales

A.3.2.1 Estancias

A.3.2.2 Servicios

Cocinas

Cuarto de baño

Cuarto de aseo

Lavadero

Tendedero

Espacios de almacenamiento

A.3.2.3 Espacios de comunicación

A.4. CONDICIONES DOTACIONALES DE LAS VIVIENDAS

A.4.1. Dotación mínima en la vivienda

A.4.2. Equipamiento de los servicios

Cocina

Cuarto de baño

Cuarto de aseo

Lavadero

B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

B.1. CONDICIONES GENERALES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON EL ESPACIO EXTERIOR Y SUS FACHADAS

B.1.1. Retranqueos en la edificación.

B.1.2. Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.

B.1.3. Patios interiores.



B.2. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS DEL 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 y escaleras.

B.2.2. Escaleras.

B.2.3. Espacios de comunicación.

B.2.4. Ascensores.

B.2.5. Trasteros.

B.2.6. Garajes colectivos.

B.2.6.1. Área de acceso y espera.

B.2.6.2. Vías de circulación y distribución.

B.2.6.3. Áreas de aparcamiento.

B.2.6.4. Accesos peatonales.

B.2.7. Otros espacios del edificio.

B.3. DOTACIÓN DE INSTALACIONES DEL EDIFICIO.

C. DEFINICIONES

A. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

A.1. CONDICIONES DE DISEÑO, CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD.

A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

a) Las viviendas deberán tener la consideración de vivienda exterior. A estos efectos, las viviendas deberán cumplir con las determinaciones sobre vivienda exterior definidas por el planeamiento relativas, como mínimo, a las condiciones de los espacios exteriores a los que podrán abrirse los huecos de ventilación e iluminación de la estancia mayor de las viviendas.

b) En caso de que no exista planeamiento aprobado, cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior o cuando este remita a la normativa de habitabilidad la determinación de las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y, como mínimo, otra pieza vividera, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, deberá tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

- Calles, plazas y espacios libres públicos definidos por el planeamiento o considerados como tales por la normativa urbanística aplicable.

- Patios de manzana o espacios libres públicos o privados donde sea posible inscribir, fuera de la proyección de los vuelos interiores, un círculo de diámetro $0,7 H$, donde H será la diferencia entre la media ponderada de la altura máxima de coronación, permitida por la reglamentación urbanística aplicable a las edificaciones que conforman dicho espacio, y la rasante del pavimento de las estancias a las que se refiere el primer párrafo de este apartado b) que iluminan y ventilan a través de dicho espacio. En los casos de ámbitos situados en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales, el diámetro del círculo indicado se reduce a $0,5 H$ siempre que esta medida no sea inferior a 3 metros.

- Cualquier espacio libre, público o privado -incluidos los patios de manzana o patios de parcela- identificado como espacio exterior, a los efectos de lo indicado en este apartado, por el planeamiento, las ordenanzas municipales o el anexo de habitabilidad al que hace referencia al apartado b) del punto 9 del artículo 19 del presente decreto.

Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de piezas vivideras de las viviendas podrán tener iluminación y ventilación natural y relación directa con el exterior bien a través de dichos espacios exteriores o a través de los patios interiores previstos en el apartado B.1.3.

c) Salvo que el planeamiento municipal establezca determinaciones específicas para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior en viviendas unifamiliares, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el planeamiento municipal, en los casos de viviendas unifamiliares, y cuando se utilice el espacio libre de parcela para justificar la condición de vivienda exterior, en dicho espacio deberá poder inscribirse un círculo de diámetro no inferior a $0,5 H$ ni a 3m y las luces directas de las ventanas deberán ser como mínimo de 3m.

Si la parte opaca del elemento de cierre de la parcela que delimita este espacio no supera 1,2 m de altura sobre la cara inferior del pavimento de las estancias, el espacio exterior a considerar será el resultado de agregar el espacio libre de parcela con el espacio libre, público o privado, situado más allá de dicho cierre.

A.1.2. Iluminación, ventilación natural y relación con el exterior.

a) Toda pieza vividera tendrá iluminación natural y luz directa desde el exterior a través de uno de los espacios definidos en el apartado anterior o bien a través de los patios definidos en el apartado B.1.3. mediante una ventana o puerta ubicada en el

plano de la envolvente exterior de una superficie mínima de acristalamiento de $1/8$ de la superficie útil de la planta de la pieza.

b) La altura máxima del antepecho de las ventanas, proyectadas para dar cumplimiento a las condiciones mínimas de iluminación y vistas, será de 1,10 m medidos hasta el pavimento rematado de la pieza, con independencia de que puedan existir otros huecos de iluminación o ventilación situados a una altura superior a esta.

c) El suelo de los espacios exteriores a los que ventilen las estancias no podrá estar más de 50 cm por encima del pavimento rematado de la estancia correspondiente.

d) Para garantizar la protección de vistas desde la calle o espacios públicos, la cara inferior del hueco de fachada en el que se alojan las ventanas de las piezas vivideras que abran a dichos espacios deberán estar ubicadas a una altura mínima de 1,80 m por encima del suelo del espacio exterior de uso público, excepto que entre dicho espacio y la fachada en la que se emplaza la ventana exista una franja de, cuando menos, 2 metros de fondo de uso privativo de la vivienda. Esta exigencia, no será de aplicación cuando los espacios a los que abran los huecos de iluminación y ventilación de las viviendas sean espacios de uso exclusivo de la comunidad de propietarios del edificio.

Se permitirá que la parte inferior del hueco en el que se alojan las ventanas esté situada a menos de 1,80 metros del pavimento del espacio exterior de uso público siempre que esta parte del hueco esté cerrada con materiales opacos o traslúcidos que no permitan la visión del interior de la vivienda y la ventana se sitúe por encima de esta zona, tenga apertura independiente y garantice por si sola el cumplimiento de las exigencias de este apartado A.1.2

En los casos en los que el ayuntamiento hubiese aprobado el anexo de habitabilidad a que hace referencia el apartado a) del punto 9 del artículo 19 del Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia, para las actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios o viviendas que se realicen en el ámbito de dicho anexo, las condiciones de protección de vistas desde la calle y espacios públicos a que hace referencia este apartado serán las establecidas en el citado anexo de habitabilidad.

e) Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2,00 m, la superficie mínima de iluminación natural será $1/6$ de la



superficie útil de la pieza. La profundidad máxima de la citada terraza no podrá superar los 3,00 m, y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

f) Si la iluminación natural de las piezas vivideras se efectúa a través de galerías, la superficie mínima de iluminación entre la pieza y la galería será $1/6$ de la superficie útil de la pieza debiéndose mantener siempre la continuidad de la envolvente principal en la edificación.

g) La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural (ventana, puerta acristalada, etc.) será de 7,50 m. Podrán alcanzarse profundidades P superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 2,2 veces el ancho A , de modo que se cumpla la relación $P < 2,2 A$, siendo la superficie mínima de iluminación natural de $1/6$ de la superficie útil de la pieza.

h) En el caso de ventanas situadas en los faldones de cubierta, para que su superficie se considere computable a efectos de iluminación y ventilación, por lo menos el 75% de esta debe cumplir las siguientes condiciones:

- La altura desde la parte inferior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser superior a 1,20 m.
- La altura desde la parte superior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser inferior a 2,00 m.

El resto de huecos que completen la superficie mínima de iluminación exigida deberán disponerse de manera que aseguren la iluminación uniforme de la pieza.

i) La superficie real de ventilación será, como mínimo, $1/3$ de la superficie mínima de iluminación de las piezas, salvo en el caso de las galerías que será como mínimo la suma de la superficie de ventilación que le corresponde a cada una de las estancias que ventilen a través de ella más una superficie igual a una décima parte de la superficie útil de la galería.

j) En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.03.2008), no será exigible el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los puntos anteriores de este apartado en los siguientes casos:

- Cuando se mantengan los huecos de iluminación y ventilación existentes en obras de remodelación de viviendas y en obras de adecuación funcional de edificios.
- Cuando las determinaciones de la normativa urbanística o de protección del patrimonio no permitan su cumplimiento.

- En actuaciones de remodelación de edificios y viviendas existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.03.2008), sólo será exigible el cumplimiento de las condiciones de protección de vistas indicadas en el punto d) de este apartado a la estancia mayor en todos los casos, y a otra estancia en caso de que la vivienda cuente con más de una estancia.

A.2. CONDICIONES FUNCIONALES.

A.2.1. Acceso e indivisibilidad de las viviendas.

a) La vivienda deberá tener acceso directo, a través de un anexo vinculado a ella o a través de una parcela de su propiedad o sobre la que se tenga derecho de paso, desde un espacio público o desde un espacio común del edificio o urbanización con comunicación directa con el espacio público.

b) La vivienda no puede ser el paso obligado para acceder a cualquier local o parcela que no sea de uso exclusivo de la misma.

c) Las dependencias que conforman las viviendas deberán estar comunicadas entre sí a través de espacios cerrados de uso exclusivo de las personas moradoras. Se exceptúan de este requisito los anexos de las viviendas.

A.2.2. Composición y compartimentación.

a) Para la aplicación de estas normas, la composición de las viviendas se estructura en estancias, servicios y espacios de comunicación.

b) El espacio de las piezas reguladas en estas normas, debe permitir la inscripción en su planta de un cuadrado base en contacto con, por lo menos, un punto del plano definido por la cara interior del cerramiento de la fachada a través de la que ilumine y ventile la pieza. A estos efectos, se entenderá que una pieza ventila e ilumina a través de una determinada fachada cuando dicha pieza ventile e ilumine a través de:

-Huecos abiertos en el propio cerramiento de la fachada.

-Vuelos o cuerpos salientes de la fachada que cumplan con las condiciones indicadas en el apartado B.1.2.

c) La dimensión de dicho cuadrado se establece en los apartados siguientes según cada tipo de estancia. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que

la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m². Excepto en la estancia mayor, cuando existan varios estrechamientos puntuales estos no podrán estar emplazados en lados opuestos del cuadrado.

d) Aquella área de las piezas vivideras que no cumpla el ancho mínimo establecido para cada caso, así como la superficie de las galerías que puedan existir en la pieza, no será computable a efectos de determinar el cumplimiento de la superficie mínima exigible por este decreto. El área de la pieza cuya superficie sea computable a estos efectos, no podrá estar dividida por zonas en las que no se cumpla el ancho mínimo establecido.

e) Se entenderá que se cumple el ancho mínimo exigible a la pieza, en aquella parte de la misma en la que la distancia entre dos paramentos enfrentados, medida perpendicularmente a alguno de dichos paramentos, alcance el ancho mínimo exigible a la pieza.

f) A excepción de la estancia mayor y los espacios de comunicación, el resto de las piezas de la vivienda no podrán ser paso obligado para acceder a las piezas vivideras desde el acceso de la vivienda. Si el acceso a otras estancias o a la cocina tuviera como paso obligado la estancia mayor, deberá aumentarse la superficie de esta en 2 m². Este incremento de superficie no será obligado en el caso en el que la cocina esté integrada en la estancia mayor y esta no sea paso obligado para ninguna otra estancia.

g) El acceso al cuarto de baño obligatorio se efectuará a través de los espacios de comunicación y nunca directamente desde una pieza vividera con las siguientes excepciones:

- En el caso de que el programa de la vivienda incluya aseo, con ducha o bañera, además del cuarto de baño obligatorio, el acceso a uno de los dos se efectuará a través de los espacios de comunicación, pudiendo realizarse el otro a través de los espacios de comunicación de la vivienda o a través de estancias distintas de la estancia mayor.

- En el caso de viviendas de dos estancias, el acceso al cuarto de baño obligatorio puede efectuarse desde la segunda estancia, aunque no se incluya aseo en el programa.

- En el caso de viviendas de una estancia, el acceso al cuarto de baño podrá ser desde espacios comunes o a través de la estancia cuando el baño se haya dividido en dos piezas según lo dispuesto en el apartado A.3.2.2.



A.2.3. Programa mínimo.

La vivienda constará, como mínimo, de una estancia, una cocina, un cuarto de baño, un lavadero, un tendedero y un espacio de almacenamiento.

A.3. CONDICIONES ESPACIALES Y DIMENSIONALES DE LAS ESTANCIAS, SERVICIOS Y ESPACIOS DE COMUNICACIÓN

A.3.1 Alturas libres mínimas

A.3.1.1. Piezas situadas en plantas piso

a) Siempre que sea compatible con el planeamiento y la normativa de protección patrimonial, la altura libre mínima entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m y la altura libre mínima entre los forjados de suelo y techo será de 2,70 m.

b) En vestíbulos, pasillos, escaleras, cuartos de baño, aseos, lavaderos, tendederos y garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima entre pavimento y techo terminados podrá disminuirse hasta 2,20 m.

c) En las restantes piezas, esta altura libre mínima de 2,20 m, podrá admitirse como máximo en el 30% de la superficie útil de la pieza.

d) En actuaciones de rehabilitación de edificios o viviendas, siempre que no se modifique la posición de los forjados existentes, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas, salvo en el caso de cambio de uso a vivienda de locales o espacios que no tenían dicho uso cuya altura libre mínima admisible entre pavimento y techo acabado será 2,40 m, sin perjuicio de lo establecido en los apartados b) y c) anteriores.

A.3.1.2. Piezas en bajo cubierta.

a) En las piezas abuhardilladas la altura mínima para el cómputo de la superficie útil, a efectos de habitabilidad, será de 1,80 m. El volumen mínimo que deberá tener la pieza será el resultado de multiplicar la superficie útil mínima de la pieza, indicada en las tablas 1 y 2 por la altura exigible a la pieza, de acuerdo con el indicado en el apartado A.2.4.1.

b) Al menos un 70% de la superficie mínima exigible a la pieza deberá tener una altura igual o superior a 2,50 m, en estancias y cocinas, y la 2,20 m en aseos y baños.



c) La altura libre mínima de pasillos y vestíbulos abuhardillados que sirvan de acceso a las piezas no podrá ser inferior a 2,20 m.

d) La altura libre del espacio ocupado por el cuadrado libre de obstáculos que deberá inscribirse según lo dispuesto en el apartado A.2.2. no podrá ser inferior a 1,80 m.

e) El plano que defina la altura de 1,80 m tendrá la misma consideración que un paramento vertical a los efectos de cumplimiento de la distancia mínima entre paramentos enfrentados y de emplazamiento del cuadrado base a que se hace referencia en el punto A.2.2.

A.3.1.3. Espacios sin altura.

Los espacios residuales de la edificación cuya altura no les permita cumplir las presentes normas no computan a efectos de habitabilidad y no formaran parte del programa mínimo de la vivienda, aunque puedan ser accesibles.

A.3.2. Dimensiones superficiales y lineales

A.3.2.1. Estancias

La superficie útil mínima de cada estancia, según el número de ellas, será la de la tabla siguiente:

Tabla 1. Superficie de las estancias

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

a) En toda vivienda existirá, por lo menos, una estancia mayor cuya superficie útil mínima será la indicada en la tabla 1 y su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en la forma establecida en el apartado A.2.2.

b) En la estancia mayor se establece un ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados de 2,70 m. no siendo computables los espacios con anchos menores de 2,70 m. a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

c) Excepcionalmente, en el caso de solares de geometría irregular con un frente de fachada inferior a 15 metros, si la estancia mayor fuera contigua a la medianera no perpendicular a la fachada, con una desviación mínima $\geq 15^\circ$, será suficiente con la inscripción de un círculo de 3,00 m. de diámetro y tangente a la cara interior del paramento de fachada. En estos casos, el ancho mínimo del paramento de fachada no podrá ser inferior a 2,50 m. El ancho mínimo de la pieza entre paramentos enfrentados será de 2,50 m., no computando espacios con anchos menores a dicha medida a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

d) Siempre que la superficie de la cocina se incremente en 4,00 m² o más sobre la superficie indicada en la tabla 2, podrá reducirse hasta 4,00 m² la superficie de la estancia mayor.

e) Las estancias que deban tener una superficie útil $\geq 12,00$ m² deberán admitir en su planta, la inscripción de un cuadrado de 2,60 m. de lado, en la forma establecida en el apartado A.2.2.

f) Para las estancias indicadas en el punto anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2,60 m., no computándose los espacios con anchos menores de 2,60 m. a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas con la excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la misma. Los estrechamientos puntuales a los que se hace referencia en el apartado A.2.2.c), podrán invadir tanto el cuadrado base como el resto de la estancia siempre que la superficie total de los mismos no supere los 0,15 m².

g) Las estancias de superficie útil < 12 m², y aquellas que tengan $\geq 12,00$ m² sin estar obligadas, deberán admitir en su planta la inscripción de un cuadrado de 2,20 m. de lado, en la forma establecida en el apartado A.2.2.

h) Para las estancias indicadas en el punto anterior, se establece un ancho mínimo entre paramentos de 2,00 m., no computándose los espacios con anchos menores de 2,00 m. a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas en estas normas con excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la misma.

i) No se admitirán en las viviendas piezas distintas de los servicios (cocinas, baños, aseos, tendederos y lavaderos) que tengan una superficie superior a 3 m² y no cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado para las estancias, excepto que la superficie útil computable a efectos de habitabilidad del conjunto de las estancias de la vivienda supere los 100 m útiles.

A.3.2.2. Servicios.

La superficie útil mínima de los servicios, según el número de estancias de la vivienda, será la de la tabla siguiente:

Tabla 2. Superficie de los servicios

Nº Estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cocina	5 m ²	7 m ²	7 m ²	9 m ²	9 m ²	10 m ²
Cuarto de Baño	5 m ²					
Cuarto de aseo				1,5 m ²	1,5 m ²	1,5 m ²
Lavadero	1,5 m ²					
Tendal	1,5 m ²					
Espacio de reserva para almacenamiento	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²

Dichas superficies deberán incrementarse con la superficie proyectada en planta por los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se encuentren dentro de esas piezas, cuando esta superficie proyectada supere los 20 cm².

Cocinas.

a) La superficie útil mínima de la cocina será la indicada en la tabla 2, estableciéndose un ancho mínimo entre paramentos de 1,80 m. libre de obstáculos.

b) De incrementarse la superficie mínima de la cocina de acuerdo con lo establecido en el apartado A.3.2.1 d), la planta de la misma deberá admitir la inscripción de un cuadrado libre de obstáculos de 2,20 m. de lado. La superficie de este cuadrado no podrá ser invadida por el espacio de mesado, aunque se permitirá que pueda serlo por elementos constructivos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m. de las caras del cuadrado y siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m².



c) La longitud mínima del frente del espacio dedicado a mesado, sin contar el espacio destinado a frigorífico, será de 2,40 m. para las cocinas de superficie menor de 7 m² y de 3,00 m. para las restantes. No se permitirán mesados o aparatos enfrentados sin que dejen un paso libre de 0,90 m.

d) La zona de la cocina cuyo ancho mínimo sea inferior a 1,80 m. entre paramentos enfrentados no computará a efectos de superficie mínima de habitabilidad, con la excepción de que esté situada en la entrada a la cocina y sirva como acceso directo a otros usos complementarios de la misma, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la cocina.

e) La cocina tendrá iluminación y ventilación natural directa al exterior. En ningún caso se computará la iluminación y ventilación natural a través del lavadero ni del tendedero. En caso de que la cocina esté integrada en la estancia mayor, el conjunto estancia mayor-cocina se considerará cómo una única estancia a efectos de determinar las condiciones de iluminación y ventilación reguladas en el apartado A.1.2.

f) La cocina puede ser una pieza independiente o estar integrada en la estancia mayor. Para que la cocina se considere integrada en la estancia mayor, la superficie vertical abierta que relaciona estos espacios no será inferior a 3,50 m².

g) Cuando la cocina se integre en uno único espacio con la estancia mayor, la superficie de dicho espacio será como mínimo la suma de las superficies mínimas establecida para cada una de dichas piezas, conservando el espacio destinado a estancia mayor su superficie mínima. Así mismo, cada zona cumplirá su distancia mínima entre paramentos.

Cuarto de baño.

a) En todas las viviendas se instalará, al menos, un cuarto de baño, de la superficie indicada en la Tabla 2 y con una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,60 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,20 m. de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m².

b) La disposición de los aparatos sanitarios deberá ser tal que permita convertirlo en cuarto de baño de uso accesible para personas con movilidad reducida según la normativa de accesibilidad vigente; en caso de realizar esta adaptación, en su planta deberá existir un espacio libre de giro que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

c) El cuarto de baño podrá dividirse en dos piezas comunicadas entre sí. En la primera pieza, se ubicará el lavabo y en la segunda, a la que se accederá desde la anterior, se emplazarán el resto de los aparatos sanitarios. Ambas piezas deberán cumplir lo establecido en el apartado

b anterior. La suma de las superficies de ambas piezas deberá ser, como mínimo la establecida en la Tabla 2 y la segunda pieza deberá cumplir las condiciones dimensionales establecidas en el apartado a) anterior.

Cuarto de aseo.

a) Cuando sea obligatorio en la vivienda un cuarto de aseo, este tendrá la superficie mínima indicada en la Tabla 2 y una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

b) La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,10 m. de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,05 m².

Lavadero.

a) En toda vivienda existirá un espacio destinado a lavadero, de la superficie indicada en la tabla 2, y tendrá una dimensión mínima entre paramentos de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas. El lavadero podrá ser un espacio independiente o estar integrado formando un espacio único con el tendedero, sumándose, en este último caso, las superficies de ambos espacios.

b) Al lavadero deberá accederse desde los espacios de comunicación, desde las cocinas o desde los cuartos de baño/aseo. En las viviendas de una única estancia, cuando ésta y la cocina constituyan un único espacio, también podrá accederse al lavadero desde dicho espacio.

c) En el caso de las viviendas unifamiliares, el acceso al lavadero-tendedero, o a uno de estos dos servicios si estuviesen separados, podrá realizarse desde el garaje si éste comunica con el interior de la vivienda, desde otros espacios del interior del edificio siempre que no sean estancias, o desde espacios cubiertos de la edificación principal.

d) En las obras de remodelación de viviendas no será preciso la reserva del espacio destinado a lavadero.

Tendedero.

a) En toda vivienda existirá un espacio para el secado de la ropa cuya superficie mínima será la indicada en la tabla 2, y tendrá una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas. Este espacio podrá tener ventilación natural o mecánica, estará cubierto y protegido de vistas desde el espacio público y no interferirá en la iluminación y ventilación directa de las piezas vivideras que resulten exigibles según lo dispuesto en el apartado A.1.2.

b) Cuando la ventilación sea natural deberá realizarse directamente desde el espacio exterior o desde un patio. En este caso, el espacio destinado a tendedero deberá estar situado fuera de la envolvente térmica de la edificación, su ventilación será permanente y la superficie de ventilación mínima será de 1,50 m².

c) En caso de que el tendedero ventile a través de un patio interior, y para garantizar el flujo de aire necesario para el secado de la ropa, se dispondrá un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m² que tomará el aire del exterior del edificio.

d) Cuando la ventilación sea mecánica, el tendedero deberá contar con calefacción, las paredes irán revestidas por materiales impermeables al agua en toda su altura y las condiciones de ventilación serán, como mínimo, las establecidas en el documento básico HS3 del Código técnico de edificación (en adelante CTE), para aseos y cuartos de baño.

e) El tendedero podrá ser un espacio independiente o estar integrado en un espacio único con el lavadero, sumándose, en este caso, las superficies de ambos espacios.



f) En las viviendas unifamiliares con parcela propia, el espacio para secado de la ropa podrá disponerse en la parcela debiendo quedar garantizada la protección de vistas desde la calle o espacio público, la ventilación y la protección frente a agua de lluvia.

g) En las actuaciones de remodelación de viviendas no será preciso la reserva del espacio destinado a tendedero.

Espacios de almacenamiento

a) Las viviendas dispondrán de reserva de espacio para almacenamiento de la superficie en planta indicada en la Tabla 2, con una altura mínima de 2,20 m. y un fondo mínimo de 0,60 m. y máximo de 0,75 m. Ese espacio, cumpliendo las mismas dimensiones, podrá fraccionarse en varios espacios de superficies mínimas de 0,50 m²

b) Este espacio podrá disponerse en los espacios de comunicación de la vivienda (pasillos y vestíbulos) o en cualquier estancia distinta de la mayor, salvo en las viviendas de 1 o 2 estancias en las que también se podrá disponer en la estancia mayor.

Cuando se encuentre en las estancias solo se podrá deducir 1,00 m² de espacio de almacenamiento para los efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la Tabla 2, excepto en el caso de la estancia mayor en que no deduce. En caso de no disponerse de almacenamiento en las estancias, estas mantendrán su superficie mínima.

c) Los espacios de almacenamiento no podrán invadir el cuadrado base definido en el punto A.2.2. cuando estén delimitados por tabiques no se considerarán para efectos de la reducción del ancho mínimo de las estancias.

A.3.2.3. Espacios de comunicación.

a) El espacio de acceso interior de la vivienda deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 1,50 m. de lado, libre de obstáculos, en contacto con la puerta de entrada y cuya superficie útil podrá estar incluida en la superficie útil mínima de la estancia mayor en caso de que el acceso a la vivienda se realice directamente a través de ella.

b) Los pasillos, y las zonas de acceso interiores a las piezas, tendrán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1,00 m. En ellos podrán admitirse estrechamientos puntuales que reduzcan el ancho del pasillo a 0,90 m. como máximo.

c) El ancho libre mínimo de las puertas de paso será de 0,80 m. y su altura libre mínima de 2,03 m.

A.4. CONDICIONES DOTACIONALES DE LAS VIVIENDAS

A.4.1. Dotación mínima en la vivienda.

Toda vivienda deberá contar con la dotación de instalaciones mínimas obligadas por la normativa de obligado cumplimiento, que le permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes estancias y servicios, y su diseño cumplirá las exigencias básicas del CTE y demás normativa sectorial vigente. Además, toda vivienda deberá contar con la infraestructura de soporte de hogar digital que posibilite la incorporación de sus funcionalidades.

En las actuaciones de remodelación de viviendas, será exigible la instalación de calefacción, la instalación de un sistema de ventilación y de las infraestructuras de hogar digital cuando la vivienda existente ya cuente con esas instalaciones o cuando les sea obligado ejecutarlas de acuerdo al CTE o lo dispuesto en normativas sectoriales.

A.4.2. Equipamiento de los servicios.

Los servicios de la vivienda dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

Cocina.

a) La cocina contará con el espacio necesario para la instalación del fregadero, lavaplatos, frigorífico, horno cocina y espacio de almacenamiento de residuos y, por tanto, deberá dotarse de la preinstalación correspondiente para su correcto funcionamiento y con las tomas necesarias de acuerdo con la normativa vigente.

b) La preinstalación del fregadero deberá contar con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico frente a los olores.

c) La preinstalación de lavavajillas deberá contar con suministro de agua fría y desagüe, además de toma eléctrica.

d) En las cocinas, las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

e) En aquellas promociones de viviendas en las que deban proyectarse viviendas adaptadas a personas con discapacidad, deberá instalarse el mobiliario de cocina. Dicho mobiliario deberá ser de accesibilidad adaptable con encimera, cocina, horno y fregadero móviles en sentido ascendente-descendente.

Cuarto de baño general.

a) El cuarto de baño estará compuesto como mínimo por bañera o ducha, lavabo e inodoro y deberá contar con la preinstalación que permita la fácil colocación de un bidé.

b) El cuarto de baño deberá ir revestido de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

Cuarto de aseo.

a) El cuarto de aseo, cuando sea exigible debido al número de estancias de la vivienda, deberá contar como mínimo con un lavabo y un inodoro.

b) El cuarto de baño deberá ir revestido de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

Lavadero.

a) Se dotará de preinstalación para lavadero, lavadora y secadora, con las tomas necesarias para el correcto funcionamiento y el cumplimiento de la normativa vigente.

b) La preinstalación de lavadora deberá contar con toma de agua fría, toma eléctrica y desagüe.

c) La preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica y desagüe.

d) El lavadero deberá ir revestido, en todos sus paramentos, de un material impermeable hasta una altura mínima de 1,80 m.

B. CONDICIONES DEL EDIFICIO.

B.1. CONDICIONES GENERALES DEL EDIFICIO EN RELACIÓN CON EL ESPACIO EXTERIOR Y SUS FACHADAS.

Los bajos de la edificación se rematarán de acuerdo con lo dispuesto con la normativa municipal. Cuando dicha normativa no establezca determinaciones al respecto, el acabado de los mismos no deberá desfigurar la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto.

Cuando aparezcan medianeras vistas, estas dispondrán de un tratamiento acorde con el diseño de la envolvente del resto del edificio. En cualquier caso, dichas medianeras deberán tener un tratamiento que garantice las mismas condiciones de aislamiento térmico y protección frente a lluvia y agentes atmosféricos que los exigibles al resto de las fachadas del edificio.

B.1.1. Retranqueos en la edificación.

Podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no superen la profundidad de 2,00 m. en cuyos paramentos las ventanas deberán cumplir las indicaciones de luz directa.

Los retranqueos de más de 2 m., en los que se sitúen los huecos de iluminación y ventilación de piezas vivideras, exigibles de acuerdo con el apartado A.1.2., deberán cumplir con las determinaciones de patio abierto definidas en el apartado B.1.3.

B.1.2. Vuelos y cuerpos salientes en la edificación.

a) Los vuelos permitidos en la edificación quedarán regulados por la normativa municipal.

b) Para poder disponer ventanas de iluminación de estancias y cocinas en el paramento entre vuelos de más de 2 m. de profundidad deberán cumplirse las determinaciones de patios abiertos del apartado I.B.3

c) Para que los vuelos y cuerpos salientes puedan servir de iluminación y ventilación a una pieza deberán cumplirse los siguientes requisitos:

-El ancho del frente abierto a la pieza (ver definición C.22 del apartado correspondiente) deberá ser, como mínimo, dos veces la profundidad del vuelo medida perpendicularmente al plano definido por el frente abierto del vuelo a la pieza.

- La altura mínima del frente abierto será de 2,05 m.
- La proyección del hueco sobre el plano definido por el frente abierto, trazada perpendicularmente a dicho plano, cumplirá con las siguientes condiciones:
 1. Su superficie será igual o mayor que la superficie mínima de iluminación exigida a la pieza.
 2. Dicha proyección se encontrará íntegramente en el frente abierto.

d) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, conforme a la definición del apartado C.13 correspondiente, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ella serán los emplazados en la envolvente principal de la edificación. La superficie de la galería no se considerará en el cómputo de la superficie útil de la pieza que ventila a través de ella a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas de este decreto.

B.1.3. Patios interiores.

En la aplicación de las presentes normas se definen dos tipos de patios interiores:

- Patio cerrado: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por lindes de parcela.
- Patio abierto: retranqueo de fachada a espacio exterior público o privado en el que su profundidad, medida normalmente a su plano, sea superior a 2,00 m.

a) Los patios se dimensionarán en función del uso de las piezas que iluminen y ventilen a través de ellos, y sus dimensiones estarán definidas por los siguientes parámetros:

-Parámetro D. Lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura. En la superficie del cuadrado podrá incluirse la superficie ocupada por estrechamientos puntuales de un ancho máximo de 0,50 m. con una sección horizontal cuya superficie total sea inferior a 0,50 m².

-Parámetro H. Altura media de los paramentos del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través de él, hasta la coronación superior de los paramentos verticales que lo delimiten.

-Parámetro R. Distancia desde la cara exterior del paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrentado, medida perpendicularmente al paramento del hueco.

-Parámetro L. Longitud del frente del patio abierto a vía pública o a patio de manzana.

-Parámetro P. Profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada.

b) Para determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de las cajas de escaleras, los cuartos de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua.

c) En los patios interiores a los que ventilen e iluminen piezas vivideras de las viviendas, el parámetro R será como mínimo $1/3$ del parámetro H, y el parámetro D será el que se establezca en la sección HS3 del CTE como diámetro del círculo inscribible.

d) En los patios interiores a los que ventilen o iluminen piezas no vivideras y escaleras, si fuera el caso, el parámetro R será como mínimo $1/6$ del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

e) A los patios interiores no podrán ventilar garajes ni locales, excepto que sean exclusivos para su ventilación.

f) El patio interior podrá cubrirse con las siguientes condiciones:

- El elemento de cobertura tendrá una transparencia nominal del 80%, y deberá garantizarse que no se produzcan desprendimientos en caso de rotura.

- Deberá garantizarse una ventilación permanente. Para ello, deberá disponerse de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de $0,20 \text{ m}^2$ que tomará el aire del exterior del edificio. Asimismo, la cubierta del patio deberá contar con una superficie mínima de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta del mismo.

g) Todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza bien a través de zonas comunes del edificio o bien a través de un dominio privado.

h) Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/4$ de la altura H, con un mínimo de 4,00 m.

- La profundidad P será inferior a L cuando al patio abran estancias; para el resto de los casos la profundidad P deberá ser inferior a $1,5 L$.

B.2. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS COMUNES DEL EDIFICIO.

En los espacios comunes del edificio se evitarán zonas oscuras, ángulos y retranqueos no visibles y presentarán configuraciones claras, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas usuarias do edificio.



B.2.1. Portal.

Es el espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior de ésta.

B.2.1.1. Acceso.

a) La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. y una altura libre mínima de 2,20 m. y estará situada de tal manera que no invada el espacio público de acceso cuando se abra.

b) En contacto con la puerta de acceso deberá poder inscribirse en el exterior un rectángulo de dimensiones mínimas 1,20 m. × 2,40 m. libre de obstáculos y en el que no pueden existir escalones que lo dividan. La altura libre del espacio en el que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.

c) El portal deberá contar con un hueco de iluminación abierto al espacio exterior de un ancho y altura mínimos de 2,40 m. En este hueco puede integrarse la puerta de acceso.

B.2.1.2. Ámbito interior.

a) La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto con la puerta de acceso. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m. de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,30 m²; cuando existan varios estrechamientos puntuales estos no podrán estar situados en lados opuestos del cuadrado. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m. La comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mínimo entre paramentos de 1,50 m.

b) Es obligatorio que exista un recorrido practicable para personas con movilidad reducida desde el espacio exterior hasta el ascensor o hasta el hueco previsto para su instalación, cuando sea exigible su instalación o reserva de acuerdo con lo dispuesto en estas normas.

B.2.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

a) Esta zona tendrá un ancho libre mínimo de 1,50 m. en toda su extensión, y además, en su planta, deberá admitir la inscripción de un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m. x 1,50 m. deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respetarse las dimensiones de esta zona en el acceso al hueco previsto para la instalación de ascensor, aunque la instalación del mismo no sea obligatoria.

B.2.2. Escaleras.

a) El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m. y, si es de dos tramos será de 2,20 m., y la altura mínima será de 2,20 m. El ancho libre mínimo de escalones será de 1,00 m. y las dimensiones libres de intermedios o descansillos, cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución, serán iguales al ancho libre mínimo del escalón.

b) El núcleo de escaleras contará, como mínimo, con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE o normativa vigente.

En aquellos edificios en los que se instale un ascensor, el núcleo de escaleras contará, como mínimo, con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE.

En aquellos edificios en los que no se instale un ascensor, el núcleo de escaleras contará con iluminación artificial según la sección SUA 4 del CTE y con iluminación natural mediante una de estas dos soluciones:

- Por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en B.1.3, cuya superficie mínima será de 1,00 m² en cada planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a ¼ de la anterior

- Mediante ventilación e iluminación cenital a través de un hueco vertical de ventilación, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,1 m. de diámetro, incluido o contiguo a la caja de escaleras, sobre el que se coloque un lucernario de iluminación y ventilación de dimensión mínima 1,1 m. x 1,1 m. A estos efectos, siempre que el hueco de reserva del ascensor cumpla con estas condiciones, podrá utilizarse como hueco vertical de ventilación.

c) En todas las escaleras sin ventilación natural, protegidas o no, se cumplirán las disposiciones del documento básico de seguridad en caso de incendio DB-SI del CTE sobre la ventilación mediante conductos de las escaleras protegidas (Anexo SI A. Escalera protegida).

B.2.3. Espacios de comunicación.

a) El acceso a las viviendas habrá de efectuarse a través de un espacio público o de uso común. La altura libre mínima de estos espacios será de 2,40 m.

b) En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas 2,20 m. × 1,50 m. Además, el ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,20 m.

En el caso de las escaleras protegidas o especialmente protegidas, ese espacio libre estará fuera del recinto de las escaleras.

c) Las puertas de entrada a la vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso de un ancho libre mínimo de 0,80 m. y una altura libre mínima de 2,03 m.

B.2.4. Ascensores.

a) En los edificios de viviendas, excepto que todas las viviendas del edificio se sitúen en la planta baja, será necesaria la instalación de un ascensor.

b) Excepcionalmente, cuando la puerta de acceso a todas las viviendas esté situada a menos de 8 m. de desnivel con respecto al portal del edificio y no existan más de 8 viviendas situadas en plantas distintas de la planta baja, no será necesaria la instalación del ascensor. En este caso, será obligatorio dejar un hueco libre y continuo en toda la altura del edificio en cuya planta se deberá poder inscribir un cuadrado de lado mínimo 1,60 m. que permita instalar en el futuro un ascensor con acceso a todas las plantas de viviendas, garajes y trasteros. El emplazamiento de este hueco se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas, garajes y trasteros.

c) El número de ascensores será de uno por cada 20 viviendas o fracción.

d) Si el desnivel es de 25,00 m. o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos, excepto que el número de viviendas situadas en plantas altas sea menor de 15. Este desnivel se medirá desde la planta más baja hasta la más alta a la que se tiene acceso.

e) Si existe garaje y/o trasteros en los sótanos del edificio o trasteros en bajo cubierta, estarán comunicados con el resto de las plantas a través del ascensor.

f) El desembarco del ascensor en cada planta y el núcleo de escaleras serán siempre espacios comunicados entre sí a través de espacios comunes.

B.2.5. Trasteros.

Son aquellos espacios de almacenamiento independientes a las viviendas, situados en el propio edificio, y que tendrán acceso desde el interior del mismo.

En el caso de las viviendas unifamiliares podrán disponerse en una edificación auxiliar o formar parte del propio edificio. En este último caso, podrán tener acceso desde cualquier pieza que no forme parte del programa de la vivienda o desde el exterior del edificio.

- a) La superficie útil mínima del trastero será de 4 m² y el ancho mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,60 m. no computando la superficie de alturas libres inferiores a 2,20 m., salvo que se disponga el volumen equivalente de 8,80 m³ aceptando en este caso la superficie a partir de 1,80 m. de altura libre. Dicha superficie se deberá incrementar con la superficie proyectada en planta por los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se sitúen en su interior, cuando la dicha superficie proyectada supere los 20 cm².
- b) El hueco libre de la puerta de acceso a los trasteros deberá tener un ancho mínimo de 0,80 m.
- c) Los pasillos de acceso a los trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 m.
- d) Cada trastero dispondrá de un punto de luz, y una toma de corriente eléctrica.

B.2.6. Garajes colectivos.

a) Este punto será de aplicación obligada a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda y se encuentren en ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, con independencia de que también se deban cumplir las determinaciones que el planeamiento establezca.

b) Cuando dichos locales se encuentren en ámbitos de planeamiento con ordenación detallada aprobada con anterioridad al momento de la entrada en vigor de estas normas, será de aplicación la normativa prevista en el planeamiento municipal y subsidiaria y complementariamente lo recogido en este apartado, siempre que las dimensiones del solar hagan técnicamente viable su cumplimiento.

c) Estos garajes quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

d) Todos los garajes estarán dotados de, por lo menos, una toma de agua y un sumidero.

B.2.6.1. Área de acceso y espera.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del garaje.

a) El ancho libre mínimo del área de acceso para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y con acceso único desde vías de ancho mayor o igual a 15,00 m. será de 3,00 m., y si el acceso es desde vías de ancho menor a 15,00 m. será de 4,00 m. Cuando el garaje tenga una capacidad superior a 100 vehículos y cuente con un único acceso, el ancho mínimo del mismo será de 5,00 m.; cuando cuente con dos accesos independientes, el ancho de cada uno de ellos será como mínimo de 3,00 m.

b) El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,50 m.

c) La altura libre mínima del área de acceso será de 2,30 m., permitiéndose reducir dicha altura hasta 2,10 m. cuando dicha reducción no afecte a más del 15% de la superficie en planta del área de acceso.

d) La pendiente máxima admisible para la zona de acceso será del 5%.

e) La puerta tendrá como ancho mínimo el 90 % de la vía interior a la que sirva, y una altura libre mínima de 2,10 m. medidos con la puerta abierta, y se encontrará siempre en el plano de alineación del inmueble o alineado con la puerta del portal.

f) Se admite la utilización de aparatos elevadores de coches. En este caso, la plataforma se considerará válida como espacio de acceso y espera en la incorporación del vehículo a la vía pública. Deberá proyectarse, cuando menos, un aparato elevador de coches por cada 30 plazas de aparcamiento.

B.2.6.2. Vías de circulación y distribución.

Son las encargadas de la comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos. Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

- Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 18 % en tramos rectos, y del 14 % en tramos curvos, medida sobre el eje de la vía.
- El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3,00 m. para más de 100 vehículos será de 6,00 m. en una única rampa, o se podrán disponer dos rampas de 3,00 m. cada una. En todos los casos se aumentará 0,30 m. en la cara exterior de los giros.
- El radio de giro mínimo será de 3,50 m. medido sobre el borde interior de la rampa tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.
- La altura libre mínima será de 2,30 m., permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil, de 2,10 m.

Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

- El ancho libre mínimo de las vías de circulación y distribución con aparcamientos en batería será de 5,00 m. si se trata de vías con aparcamientos en línea, o ángulo < 45°, será de 3,30 m., y si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3,00 m.
- El radio de giro mínimo, medido en la cara exterior de la vía, será de 6 m.
- La altura libre mínima será de 2,30 m., permitiéndose una altura crítica, en elementos aislados, sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.
- La pendiente máxima de este tipo de vías será del 5%.

Estrechamientos puntuales

- En las áreas de acceso y espera y en las vías de circulación y distribución se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos de hasta el 10% del ancho señalado en cada caso, siempre que no supongan un impedimento para la circulación o maniobra de los vehículos.
- El largo del estrechamiento no podrá ser superior a la reducción del ancho permitida.

B.2.6.3. Áreas de aparcamiento.

a) Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

b) La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m., y su ancho mínimo de 2,40 m. Se permitirán estrechamientos puntuales producidos por

elementos constructivos cuya suma de superficies en planta sea menor de 0,1 m² siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m. x 4,70 m. y el acceso del vehículo a dicho rectángulo se realice a través de un espacio libre de obstáculos de, como mínimo, 2,20 m. de ancho. Las plazas de aparcamiento se dibujarán tanto en el proyecto como en la obra ejecutada. La altura libre mínima será de 2,20 m., permitiéndose una altura crítica, en menos del 20% de su superficie de 2,00 m.

c) Las plazas delimitadas lateralmente por un tabique u obstáculo fijo similar deberán incrementar su ancho en 20 cm.

d) Todos los edificios dispondrán de las plazas de aparcamiento para uso de discapacitados reguladas por la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras.

e) En ningún caso se permitirá la disposición de plazas cerradas independientes de aparcamiento por cuestiones de seguridad y visibilidad.

B.2.6.4. Accesos peatonales.

Su diseño se ajustará a lo establecido en el DB-SUA del CTE.

B.2.7. Otros espacios comunitarios.

Además de los espacios comunitarios para instalaciones y la reserva para contenedores de residuos regulados en el CTE, en las promociones de más de 50 viviendas se dotará a las mismas de un espacio comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para la comunidad de propietarios. La superficie útil mínima de dicho espacio será de, por lo menos, 0,20 m² por vivienda y sus características las de pieza vividera.

B.3. DOTACIÓN DE INSTALACIONES DEL EDIFICIO.

a) Los edificios deben estar dotados de las instalaciones necesarias para su adecuado uso y funcionamiento, además de las obligadas por la normativa técnica y sectorial vigente.

b) Salvo en el caso de las canalizaciones o conductos verticales de instalaciones, el trazado de las instalaciones comunes de los edificios no podrá invadir las estancias de las viviendas.

c) Para poder ser utilizados por personas en silla de ruedas, los botones del interfono, emplazado en el portal del edificio, deberán situarse a la altura sobre el pavimento rematado regulada en la normativa de accesibilidad y CTE y, en caso de que dichas normas no regulen este aspecto, entre una altura entre 1m y 1,20 m

C. DEFINICIONES

Para la aplicación de las presentes normas de habitabilidad de viviendas, se entiende como:

C.1 Vivienda.

Espacio cerrado y compartimentado de un edificio destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad idóneas, y destinado a ser ocupado por una persona o por una unidad familiar o de convivencia en régimen de total autonomía.

C.2 Vivienda unifamiliar.

Es aquella vivienda que tiene acceso individual desde un espacio público o bien a través de su propia parcela.

C.3. Pieza.

Espacio de la vivienda delimitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

C.4 Piezas vivideras.

Conjunto de piezas en los que se desarrolla la vida de los ocupantes de la vivienda que tienen obligatoriamente iluminación y ventilación natural al exterior. Son piezas vivideras las estancias y las cocinas.

C.5 Estancia.

Espacio interior habitable computable superficial y volumétricamente, con o sin delimitación, apto para acoger a los moradores de la vivienda. Son estancias la sala de estar, el comedor, los dormitorios, despacho, biblioteca, sala de juegos y cualquier otra que no sea un servicio ni espacio de comunicación.

C.6 Servicios.

Son el conjunto de piezas dotadas de las instalaciones necesarias para el desarrollo de su función. Son servicios: la cocina, cuarto de baño/aseo, lavadero, tendedero y también los espacios para almacenamiento.

C.7 Espacios de comunicación.

Son espacios de comunicación los vestíbulos, pasillos, etc. destinados a comunicar las diferentes estancias y servicios de la vivienda.

C.8 Patio interior.

Es el espacio libre interior del edificio, que se encuentra dentro de la superficie del solar que ocupa el inmueble, y está destinado a proporcionar luz natural, ventilación y calidad ambiental a las estancias y servicios de la vivienda o a los espacios comunes del edificio.

C.9 Cuarto de baño accesible.

Cuarto de baño que pueda ser capaz de admitir su uso por personas de movilidad reducida y además tenga las dotaciones mínimas del cuarto de baño accesible, según las prescripciones establecidas en la normativa vigente correspondiente.

C.10 Superficie útil interior.

Es la superficie de la pieza que puede ser pisada, medida entre paramentos rematados. Del cómputo de la superficie útil quedará excluida la superficie ocupada en planta por cerramientos fijos o móviles, por elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal cuya suma sea superior a 0,1 m², y las superficies de elementos exteriores como terrazas, balcones y galerías. Cuando se trate de viviendas en disposición vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas por elementos estructurales verticales y por canalizaciones o conductos, se tomará el promedio aritmético de los valores correspondientes a las viviendas ubicadas en las plantas inferior y superior.

C.11 Luz directa.

Aquella luz natural recibida a través de las ventanas, cuya situación cumpla la siguiente condición:

En las piezas vivideras, cualquier punto de la ventana deberá tener visión, dentro de un ángulo de 90° cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3,00 m. ubicado paralelamente a la fachada a una distancia de 3,00 m. En ventanas ubicadas en las vertientes de las cubiertas, se analizará el cumplimiento de esta determinación sustituyendo la ventana de la cubierta por su proyección

sobre un plano que forme 90° con la horizontal, sea paralelo al marco inferior y pase por el centro de la ventana.

C.12 Vuelos.

Cuerpos cerrados o abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de la fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.

C.13 Galería.

Solución tradicional de vuelo, en el que la zona semitransparente es superior al 75% de su superficie, y está limitada en su lado interior por la envolvente principal de la edificación.

C.14 Fachada.

Envolvente vertical del edificio.

C.15 Sistemas de ahorro de agua.

Conjunto de elementos de una instalación, empleados en todos los puntos de consumo, que tenga por objeto una reducción del consumo del agua (limitadores de caudal del edificio, llaves de regulación, llaves monomando, limitadores de caudal de aparatos, descarga de cisternas de inodoros de bajo consumo, etc.).

C.16 Altura de coronación.

Distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.

C.17 Solar de geometría irregular.

Aquel solar en que alguno de sus lados contiguos a la alineación forma un ángulo superior a $\pm 15^\circ$ con la perpendicular.

C.18 Planta del edificio. Cada uno de los niveles horizontales en que se desarrolla el edificio. Son plantas del edificio el sótano, semisótano, la planta baja, la planta piso o alta y el bajo cubierta.

C.19 Cerramiento de fachada.

Cerramiento que constituye la envolvente vertical del edificio y lo separa del espacio exterior, de los balcones, de las terrazas o de las galerías.

C.20 Paramentos enfrentados.

A los efectos de establecer el ancho mínimo de las piezas de las viviendas, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60°, no se considerarán paramentos enfrentados y no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima entre paramentos enfrentados indicada en el apartado I.A.3 de estas normas.

C.21 Alineación de fachada.

Es la línea señalada que establece el límite que separa los suelos destinados a vía pública, espacios libres públicos o espacio exterior de las parcelas edificables y sus retranqueos.

C.22 Frente abierto.

Se entiende por frente abierto a una pieza, de un vuelo o cuerpo saliente, el hueco abierto en el cerramiento de la fachada que comunica la pieza con el vuelo o cuerpo saliente.

C.23 Ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada.

Son los ámbitos en que no existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

C.24 Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada.

Son los ámbitos en que existe planeamiento de detalle en el momento de la entrada en vigor de esta normativa.

C.25 Preinstalación.

Conjunto de elementos que facilitan la instalación de un equipamiento o aparato sin necesidad de ejecutar obra.

-Décimo segundo. El Anexo II de las NHV-2010, queda redactado como sigue:

**"ANEXO II
REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE EXCEPCIÓN**

INDICE

1. CONDICIONES GENERALES.

2. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS SOBRE SOLARES RESIDUALES.

- 2.1.** Criterios o condiciones determinantes de la excepción.
- 2.2.** Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

3. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN O AMPLIACIÓN EN EDIFICACIONES O VIVIENDAS EXISTENTES, O EN SOLARES RESIDUALES EN CASCOS HISTÓRICOS O NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

- 3.1.** Criterios o condiciones determinantes de la excepción.
- 3.2.** Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

4. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN AL CAPÍTULO VII.-INNOVACIÓN TIPOLOGICA Y CONSTRUTIVA.

- 4.1.** Criterios o condiciones determinantes de la excepción.
- 4.2.** Elementos y condiciones que pueden ser opuestos a la excepción.

REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

1. CONDICIONES GENERALES.

En el presente anexo se recogen los criterios y condiciones determinantes que justifican el recurso al trámite de excepción, se establecen los aspectos de la normativa de habitabilidad que pueden ser excepcionados y se determinan los límites a dicha excepción que, en ningún caso, pueden ser sobrepasados.

Según el tipo de excepción se indican los apartados y puntos de las NHV-2010 que pueden ser objeto de excepción. El resto de las determinaciones de la normativa de habitabilidad que no figuran expresamente recogidas como determinaciones objeto de excepción deberán ser cumplidas en su integridad.

El trámite de excepción, por su propia naturaleza, implica una ponderación de la propuesta y una valoración de las posibilidades de cumplimiento de la norma dentro de unos límites razonables.

Los límites establecidos en los apartados siguientes en ningún caso deben considerarse como determinaciones que, de cumplirse, impliquen la concesión automática de la excepcionalidad.

Muy al contrario, suponen una condición necesaria, pero en ningún momento suficiente para la concesión de la excepción. Ello es así porque dichos límites se encuentran por debajo de los que se consideraron convenientes establecer como norma general para el conjunto de las viviendas.

Deberá ser el técnico municipal quien valore cuáles son las determinaciones de la norma, justificadas por la singularidad del caso a que dé pie a la excepción, que pueden ser eximidas de cumplimiento y cuáles no, procurando el mayor cumplimiento posible de determinaciones y, en aquellos aspectos en los que se concede la excepción, tratando de que la solución se acerque lo más posible a las determinaciones establecidas en el presente decreto como norma general.

2. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS SOBRE SOLARES RESIDUALES.

2.1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Únicamente podrán exceptuarse las viviendas o edificios a construir en solares residuales definidos en el artículo 3.

Este apartado no será de aplicación en solares vacíos en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales, que se regirán por el apartado II.3 del presente anexo.

2.2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

Dependiendo de las causas que determinen la condición de solar residual, podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

a) Cuando la configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada o al espacio exterior.

Podrá exceptuarse la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado A.1.1 del anexo I

b) Cuando la superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permita la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m².

Podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el apartado A.3 del anexo I de las normas de habitabilidad.

3. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN O AMPLIACIÓN EN EDIFICACIONES O VIVIENDAS EXISTENTES, O EN SOLARES RESIDUALES EN CASCOS HISTÓRICOS O NÚCLEOS RURALES TRADICIONALES.

3.1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Podrá solicitarse el trámite de excepción en los siguientes supuestos:

A. Cuando en una edificación existente se pretendan realizar obras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios para uso de personas con problemas de movilidad.

B. Cuando las condiciones de los espacios públicos, patios de manzanas o patios de parcela existentes a los que se abren las viviendas de la edificación a rehabilitar, no reúnan los requisitos mínimos exigibles en los apartados A.1.1 y B.1.3 del anexo I

C. Cuando la edificación a rehabilitar cuente con viviendas en planta baja que no cumplan los requisitos de protección de vistas desde la calle o espacios públicos indicados en el párrafo 4 del apartado A.1.2. del Anexo I o en los casos de ampliación de viviendas mediante la incorporación de los espacios situados en la planta baja.

D. Cuando las condiciones de los elementos a conservar, por aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento, hagan imposible el cumplimiento de las determinaciones de estas normas.

E. Cuando la superficie edificable del solar o edificio, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual de 50 m².

F. En los casos de remodelación de viviendas recogidos en el artículo 14, cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las determinaciones del apartado c) del punto 1 dese mismo artículo o la necesidad de incrementar el número de estancias en función de las necesidades de los usuarios de las mismas o debido a que algunas piezas de las viviendas resultan excesivamente grandes según los estándares actuales de las viviendas.

G. Cuando la configuración del solar o el edificio no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a fachada o a espacio exterior.

3.2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

a) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **A** del punto anterior, se podrá exceptuar:

El cumplimiento de las determinaciones del anexo I exigibles a las viviendas y elementos comunes de los edificios que estén afectados por las obras.

b) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **B** del punto anterior podrá exceptuarse:

- El cumplimiento de las determinaciones exigibles a dichos espacios en los apartados A.1.1 y B.1.3. del Anexo I siempre que se mantengan las dimensiones actuales de los mismos.

- El cumplimiento de las condiciones del apartado B.1.2. del anexo I definidas por remisión al apartado B.1.3. de dicho anexo

c) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **C** del punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección de vistas desde los espacios públicos indicadas en el párrafo d) del apartado A.1.2 del anexo I

d) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **D** podrá exceptuarse el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

-El cumplimiento de las determinaciones de los apartados: A.1, A.2, A.3 del anexo I.

-El cumplimiento de las determinaciones del apartado B. del anexo I siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en ese apartado que cumplía la edificación existente.

e) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **E** del punto anterior, podrá exceptuarse:

-El cumplimiento de las determinaciones de los apartados: A.1, A.2, A.3 del anexo I.

-El cumplimiento de las determinaciones del apartado B del anexo I, siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en ese apartado que cumplía la edificación existente.

f) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **F** del punto anterior, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones de los apartados: A.1, A.2, A.3 del anexo I.

g) En el caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado **G** del punto anterior, se podrá excepcionar la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado A.1.2 del anexo I

4. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN AL CAPÍTULO VII.-INNOVACIÓN TIPOLOGICA Y CONSTRUCTIVA.

4.1. Criterios o condiciones determinantes de la excepción.

Los criterios serán los propuestos por el promotor público o privado de la innovación que solicite un procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva. Tendrán que aportar un proyecto técnico cuyas características de innovación tipológica y constructiva destaquen por su funcionalidad, accesibilidad u otras características sobresalientes que se alejen del especificado en las normas vigentes.

4.2. Elementos y condiciones que pueden ser excepcionados.

Únicamente podrán exceptuarse los proyectos que por sus características innovadoras en el diseño del edificio o sus innovaciones tipológicas o constructivas tengan la consideración de proyectos I+D+i.”

Disposición transitoria.

Estas normas no serán de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para aquellos en los que se solicite licencia en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del presente decreto salvo que el promotor de la actuación solicite la aplicación de las presentes normas.

Disposición final Primera.

La persona titular de la consejería con competencias en materia de vivienda, en el marco de sus competencias, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y la aplicación de este decreto.

Disposición final Segunda.

El Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo podrá, de acuerdo con la legislación vigente, adoptar las medidas oportunas para promover el conocimiento y la aplicación de esta normativa.



Disposición final Tercera.

Este decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela,