

ANTEPROXECTO DE DECRETO POLO QUE SE MODIFICA O DECRETO 29/2010, DO 4 DE MARZO, POLO QUE SE APROBAN AS NORMAS DE HABITABILIDADE DE VIVENDAS DE GALICIA

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.

A competencia autonómica de establecer as condicións mínimas que deben reunir as vivendas en Galicia corresponden á persoa titular da consellería competente en materia de vivenda.

A Xunta de Galicia leva apostando desde fai 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, permitindo 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 normativas técnicas, para garantir a calidade e habitabilidade dos espazos habitados que compoñen as vivendas galegas co obxecto de lograr confort e 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. Por 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 asinouse o Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025, polo pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia, no que están representados os axentes da edificación, a Federación Galega de Municipios e Provincias, os consumidores e usuarios e os profesionais da intermediación inmobiliaria. O dito pacto contén as directrices das políticas de vivenda da Xunta de Galicia nese período.

No eixe 1 da liña estratéxica D do pacto dedicada a outras medidas en materia de vivenda e rehabilitación, inclúese un apartado denominado desenvolvemento normativo no que 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), con obxecto de flexibilizar as condicións de protección de vistas das vivendas en plantas baixas con obxecto de que se poidan realizar cambios de uso destes locais a vivenda, pero sen menoscabar as mínimas condicións de calidade, intimidade e seguridade establecidas nas vivendas.

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

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 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. Os ditos anexos que delimiten ámbitos concretos nos que se exima do cumprimento das esixencias de protección de vista das estancias, ou matizar estas esixencias, poden modificar xustificadamente as condicións

de vivenda exterior.

Tamén se flexibilizan as condicións esixidas ás actuacións de remodelación de vivendas que constitúan o domicilio habitual e permanente das súas persoas propietarias ou usufrutuarias cando estas sexan as promotoras da actuación e a dita flexibilidade resulte precisa para adaptar a súa vivenda ás súas necesidades específicas.

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 apartados que, neste momento, xa están regulados noutras normativas sectoriais.

Na súa virtude, a proposta da conselleira de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, de acordo co/oído o Consello Consultivo de Galicia, despois da deliberación do Consello da Xunta de Galicia na súa reunión do

DISPOÑO:

Artigo único. Modificación do Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia.

O Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia queda modificado como segue:

-Un. A letra a) do número 2 da letra D) do artigo 3, queda redactado como segue:

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

-Dous. O artigo 4, queda redactado como segue:

“Artigo 4º.- Coordinación co planeamento.



1. Para os efectos previstos no artigo 43.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, 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 nos que se contemple o uso residencial deberá establecer as condicións que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior, e adoptar as medidas necesarias para garantir o axeitado asollamento das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñen iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento.

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

- a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha adecuada 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 apartado A.1.1. do anexo I deste decreto para os solos sen planeamento.

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.

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

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



3. En solos con planeamento que prevexa a ordenación detallada aprobada con anterioridade á entrada en vigor destas normas, as condicións de vivenda exterior serán as reguladas polo dito planeamento de acordo co disposto no apartado 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 estima oportuno, coincidir coas establecidas no planeamento que se modifica.”

-Tres. O primeiro parágrafo do punto 1 e o segundo parágrafo do punto 2, do artigo 7 quedan redactados como segue:

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

”2. ...

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

-Catro. O apartado A.4.3 do artigo 8, queda redactado como segue:

”A.4.3. Execución de baleirados que impliquen a eliminación ou substitución,
total ou parcial, da estrutura do solo que afecte a dúas o máis vivendas. As
obras terán esta consideración, aínda que o proxecto contemple a reconstru-
ción dos tabiques delimitadores das vivendas na mesma posición orixinal e/o
se reutilicen os elementos estruturais que se puideron desmontar.”

-Cinco. O apartado b) do punto 2 do artigo 9 queda redactado como segue:

”b) As condicións establecidas no apartado B do anexo I deste decreto cando
a edificación en cuestión estea incluída en áreas reguladas por instrumentos
urbanísticos de protección, incluídos catálogos, que regulen os ditos aspec-
tos.

-Seis. Engádesse o punto 3 no artigo 11:



“3. En calquera caso, cando lles sexan de aplicación, poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións destas normas 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.”

-Sete. O artigo 14, queda redactado como segue:

“ 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 ou cando se trate de remodelacións para uso propio do propietario ou usufrutuario legal da vivenda, seranlles esixibles as seguintes condicións:

a) Que a vivenda conte cun espazo reservado para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, unha encimera de 1,20 m × 0,60 m, e conte coa instalación dun fregadeiro e a preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar roupa.

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

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

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

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

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

A.3.1. Alturas libres mínimas.

A.4. Dotación mínima de instalación da vivenda.

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

3. Nas actuacións de remodelación de vivendas contempladas nos apartados anteriores deste artigo, cando se poida xustificar a imposibilidade do cumprimento estrito das determinacións esixibles das normas NHV-2010 ou do anexo



de habitabilidade ao Plan especial, poderá solicitarse a non aplicación dalgunhas das determinacións antes indicadas seguindo o procedemento de excepcionalidade establecido no capítulo V de acordo cos criterios e respectando os límites establecidos no anexo II deste decreto.”

-Oito. Engádese o punto 3 no artigo 15:

”3. Nas obras de ampliación de edificios e as obras de ampliación de vivendas poderase solicitar 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.”

-Nove. O artigo 16, queda redactado como segue:

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

1. os promotores das actuacións de rehabilitación ou de ampliación de edificios ou vivendas existentes, construídos ao amparo da normativa de habitabilidade anterior a este decreto, poderán solicitar a través dos concellos a excepción do cumprimento das condicións de habitabilidade establecidas no mesmo.

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

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

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

b) Memoria elaborada polo autor do proxecto no que se recolla a relación detallada das determinacións das presentes normas que se incumpren neste e a xustificación dos motivos que imposibiliten ou aconsellen o seu incumprimento.

3. o procedemento axustarase ás normas xerais da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas. O Concello resolverá e notificará no prazo máximo establecido na lei sobre a autorización da excepcionalidade á vista do informe elaborado polo técnico municipal



competente. A resolución deberá estar convenientemente motivada e nela deberán indicarse expresamente as condicións das NHV-2010 cuxo cumprimento se exceptúa e aquelas outras para as que, figurando na solicitude presentada, non se considera xustificado autorizar a excepción ao seu cumprimento. Ante a falta de resolución expresa transcorridos seis meses desde a solicitude, as persoas interesadas poderán entender estimadas por silencio administrativo as súas solicitudes, de acordo co disposto no artigo 24 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.”

-Dez. Modifícase o punto 5 e engádese o punto 9 no artigo 19, que quedan redactados como segue:

”5. Cando o anexo de habitabilidade se tramite independentemente do Plan especial de protección, seguirá a tramitación prevista no artigo 80.2 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, coa particularidade de que, previa aprobación definitiva do órgano municipal correspondente, se requirirá o informe sectorial do Instituto Galego da Vivenda e Solo sobre os requisitos básicos de habitabilidade. o informe deberá ser emitido no prazo dun mes desde a súa petición. Transcorrido este prazo sen emitirse poderá continuarse o procedemento de aprobación do anexo de habitabilidade.”

”9. Os Concellos poderán, xustificadamente, tramitar tamén anexos de habitabilidade, seguindo o procedemento indicado nos artigos anteriores, nos seguintes supostos:

a) 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-2010 relativas ás condicións de protección de vistas desde as rúas, prazas e espazos libres público.

Nestes casos, o anexo de habitabilidade identificará as parcelas ou delimitará as zonas nas que se modifiquen ou supriman as determinacións relativas á protección de vistas desde a rúa, 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.

b) En ámbitos que afecten á totalidade ou 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.”

-Décimo primeiro. O Anexo I das NHV-2010, queda redactado como segue:

"ANEXO I

ÍNDICE

A. CONDICIÓNS DAS VIVENDAS

A.1. CONDICIÓNS DE DESEÑO, CALIDADE E SOSTIBILIDADE.

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

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

A.2. CONDICIÓNS FUNCIONAIS

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

A.2.2. Composición e compartimentación.

A.2.3. Programa mínimo.

A.3. CONDICIÓNS ESPACIAIS E DIMENSIONAIS

A.3.1. Alturas mínimas

A.3.1.1. Pezas en plantas piso

A.3.1.2. Pezas en baixo cuberta

A.3.1.3. Espazos sen altura

A.3.2. Condicións superficiais e lineais

A.3.2.1. Estancias

A.3.2.2. Servizos

Cociñas

Cuarto de baño

Cuarto de aseo

Lavadoiro

Tendal

Espazos de almacenamento

A.3.2.3. Espazos de comunicación

A.4. CONDICIÓNS DOTACIONAIS DAS VIVENDAS

A.4.1. Dotación mínima na vivenda

A.4.2. Equipamento dos servizos

Cociña

Cuarto de baño

Cuarto de aseo

Lavadoiro

B. CONDICIÓNS DOS EDIFICIOS



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

- B.1.1.** Recuamentos da edificación.
- B.1.2.** Voos e corpos saíntes na edificación.
- B.1.3.** Patios interiores.

B.2. CONDICIÓNS DOS ESPAZOS DO EDIFICIO

- B.2.1.** Portal.
 - B.2.1.1. Acceso.
 - B.2.1.2. Ámbito interior.
 - B.2.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.
- B.2.2.** Escaleiras.
- B.2.3.** Espazos de comunicación.
- B.2.4.** Ascensores.
- B.2.5.** Rochos.
- B.2.6.** Garaxes colectivos.
 - B.2.6.1. Área de acceso e espera.
 - B.2.6.2. Vías de circulación e distribución.
 - B.2.6.3. Áreas de aparcamento.
 - B.2.6.4. Accesos peonís.
- B.2.7.** Outros espazos do edificio.

B.3. DOTACIÓN DE INSTALACIÓNS DO EDIFICIO.

C. DEFINICIÓNS

A. CONDICIÓNS DAS VIVENDAS

A.1. CONDICIÓNS DE DESEÑO, CALIDADE E SOSTIBILIDADE.

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

- a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. Para estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo plan relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores aos que poderán abrirse os ocos 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 este remita á normativa de habitabilidade a determinación

das condicións de vivenda exterior, a estancia maior, en todos os casos, e, como mínimo, outra peza vivideira, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, deberá 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 deste apartado b) que iluminan e ventilan a través do devandito espazo. Nos casos de ámbitos situados en centros históricos ou núcleos rurais tradicionais, o diámetro do círculo indicado redúcese a $0,5 H$ sempre que esta medida non sexa inferior a 3 metros.

- Calquera espazo libre, público o privado -incluídos os patios de cuarteirón ou patios de parcela- identificado como espazo exterior, para os efectos do indicado neste apartado, polo plan, as ordenanzas municipais ou o anexo de habitabilidade ao que fai referencia o apartado b) do punto 9 do artigo 19 do presente decreto.

Agás que o plan 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 a través dos patios interiores previstos no apartado B.1.3.

c) Salvo que o plan municipal estableza determinacións específicas para o cumprimento da condición de vivenda exterior en vivendas unifamiliares, nese caso estarase ao disposto no plan 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 3m e as luces directas das xanelas deberán ser como mínimo de 3m.

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

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

a) Toda peza vivideira terá iluminación natural e luz directa desde o exterior a través dun dos espazos definidos no apartado anterior ou ben a través dos patios definidos no apartado B.1.3. mediante unha xanela ou porta situada no plano da envolvente

exterior dunha superficie mínima de acristalamento de 1/8 da superficie útil da planta da peza.

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

c) O chan dos espazos exteriores aos que ventilen as estancias no poderá estar máis de 50 cm por encima do pavimento rematado da estancia correspondente.

d) Para garantir a protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos, a cara inferior do oco de fachada no que se aloxan as xanelas das pezas vivideiras que abran aos devanditos espazos deberán estar situadas a unha altura mínima de 1,80 m por encima do chan do espazo exterior de uso público, agás que entre o devandito espazo e a fachada na que se empraza a xanela exista unha franxa de, cando menos, 2 metros de fondo de uso privativo da vivenda. Esta esixencia, non será de aplicación cando os espazos aos que abran os ocos de iluminación e ventilación das vivendas sexan espazos de uso exclusivo da comunidade de propietarios do edificio.

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 translúcidos 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 apartado A.1.2

Nos casos nos que o concello aprobase o anexo de habitabilidade a que fai referencia o apartado a) do punto 9 do artigo 19 do Decreto 29/2010, do 4 de marzo de 2010, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, para as actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios o vivendas que se realicen no ámbito do devandito anexo, as condicións de protección de vistas desde a rúa e espazos públicos a que fai referencia este apartado serán as establecidas no citado anexo de habitabilidade.

e) Cando a peza vivideira se ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2,00 m, a superficie mínima de iluminación natural será 1/6 da superficie útil da peza. A profundidade máxima da citada terraza no poderá superar os 3,00 m, e a lonxitude será sempre maior ou igual á súa profundidade.

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 7,50 m. Poderán alcanzarse profundidades P superiores sempre que esta dimensión sexa como máximo 2,2 veces o ancho A, de modo que se cumpra a relación $P < 2,2 A$, sendo a superficie mínima de iluminación natural de 1/6 da superficie útil da peza.

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

- A altura desde a parte inferior da xanela ata o pavimento rematado da estancia no poderá ser superior a 1,20 m.

- A altura desde a parte superior da xanela ata o pavimento rematado da estancia no poderá ser inferior a 2,00 m.

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

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

j) En actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas existentes á entrada en vigor das Normas do Hábitat de Galicia (20.03.2008), non será esixible o cumprimento das determinacións indicadas nos puntos anteriores deste apartado 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 o de protección do patrimonio no 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), solo será esixible o cumprimento das condicións de protección de vistas indicadas no punto d) deste apartado á estancia maior en todos os casos, e a outra estancia no caso de que a vivenda conte con máis dunha estancia.

A.2. CONDICIÓNS FUNCIONAIS.

A.2.1. Acceso e indivisibilidade das vivendas.

- a) A vivenda deberá ter acceso directo, a través dun anexo vinculado a ela o a través dunha parcela da súa propiedade o sobre a que se teña dereito de paso, desde un espazo público o desde un espazo común do edificio o urbanización con comunicación directa co espazo público.
- b) A vivenda no 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 dita peza ventile e ilumine a través de:
 - Ocos abertos no propio cerramento da fachada.
 - Voos o corpos saíntes da fachada que cumpran coas condicións indicadas no apartado B.1.2.
- c) A dimensión do devandito cadrado establécese nos apartados seguintes segundo cada tipo de estancia. A superficie do cadrado poderá ser invadida por elementos puntuais que no 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 no poderán estar emprazados en lados opostos do cadrado.
- d) Aquela área das pezas vivideiras que non cumpra o ancho mínimo establecido para cada caso, así como a superficie das galerías que poidan existir na peza, non será computable a efectos de determinar o cumprimento da superficie mínima esixible por este decreto. A área da peza cuxa superficie sexa computable para estes efectos, no poderá estar dividida por zonas nas que non se cumpra o ancho mínimo establecido.

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

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 vivadeiras desde o acceso da vivenda. Se o acceso a outras estancias ou á cociña tivese como paso obrigado a estancia maior, deberá aumentarse a superficie desta en 2 m². Este incremento de superficie non será obrigado no caso no que a cociña estea integrada na estancia maior e esta non sexa paso obrigado para ningunha outra estancia.

g) O acceso ao cuarto de baño obrigatorio efectuarase a través dos espazos de comunicación e nunca directamente desde unha peza vivadeira coas seguintes excepcións:

- No caso de que o programa da vivenda inclúa aseo, con ducha ou bañeira, ademais do cuarto de baño obrigatorio, o acceso a un dos dous efectuarase a través dos espazos de comunicación, podendo realizarse o outro a través dos espazos de comunicación da vivenda ou a través de estancias distintas da estancia maior.

- No caso de vivendas de dúas estancias, o acceso ao cuarto de baño obrigatorio pode efectuarse desde a segunda estancia, aínda que non se inclúa aseo no programa.

- No caso de vivendas dunha estancia o acceso ao cuarto de baño poderá ser desde espazos comúns ou a través da estancia cando o baño se dividirá en dúas pezas segundo o disposto no apartado A.3.2.2.

A.2.3. Programa mínimo.

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

A.3. CONDICIÓNS ESPACIAIS E DIMENSIONAIS DAS ESTANCIAS, SERVIZOS E ESPAZOS DE COMUNICACIÓN

A.3.1 Alturas libres mínimas

A.3.1.1. Pezas situadas en plantas piso

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

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

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

d) En actuacións de rehabilitación de edificios ou vivendas, sempre que non se modifique a posición dos forxados, poderán manterse as alturas existentes, aínda que no se cumpra coas alturas anteriormente indicadas, salvo no caso de cambio de uso a vivenda de locais ou espazos que no 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.

A.3.1.2. Pezas en baixo cuberta.

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

b) Polo menos un 70% da superficie mínima esixible á peza deberá ter unha altura igual ou superior a 2,50 m, en estancias e cociñas, e a 2,20 m en aseos e baños.

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

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

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

A.3.1.3. Espazos sen altura.

Os espazos residuais da edificación cuxa altura no lles permita cumprir as presentes normas no computan a efectos de habitabilidade e no forman parte do programa mínimo da vivenda, aínda que poidan ser accesibles.

A.3.2. Dimensións superficiais e lineais

A.3.2.1. Estancias

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

Táboa 1. Superficie das estancias

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

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

b) Na estancia maior establécese un ancho libre mínimo entre paramentos enfrontados de 2,70 m. no sendo computables os espazos con anchos menores de 2,70 m. a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

c) Excepcionalmente, no caso de solares de xeometría irregular cunha fronte de fachada inferior a 15 metros, se a estancia maior fose contigua á medianeira no perpendicular á fachada, cunha desviación mínima $\geq 15^\circ$, será suficiente coa inscrición dun círculo de 3,00 m. de diámetro e tanxente á cara interior do paramento de fachada. Nestes casos, o ancho mínimo do paramento de fachada non poderá ser inferior a 2,50 m. O ancho mínimo da peza entre paramentos enfrontados será de 2,50 m., non computando espazos con anchos menores á dita medida a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

d) Sempre que a superficie da cociña se incremente en 4,00 m² ou máis sobre a superficie indicada na táboa 2, poderá reducirse ata 4,00 m² a superficie da estancia maior.

e) As estancias que deban ter unha superficie útil $\geq 12,00$ m² deberán admitir na súa planta, a inscrición dun cadrado de 2,60 m. de lado, na forma establecida no apartado A.2.2.

f) Para as estancias indicadas no punto anterior, establécese un ancho mínimo entre paramentos de 2,60 m., no computándose os espazos con anchos menores de 2,60

m. a efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas nestas normas coa excepción de que sirvan para o acceso directo ao almacenamento ou cuarto de baño/aseo complementario da citada estancia, ata un máximo do 10% da superficie útil desta. Os estreitamentos puntuais aos que se fai referencia no apartado A.2.2. c), poderán invadir tanto o cadrado base como o resto da estancia sempre que a superficie total dos mesmos no supere os 0,15 m².

g) As estancias de superficie útil < 12 m², e aquelas que teñan ≥ 12,00 m² sen estar obrigadas, deberán admitir na súa planta a inscrición dun cadrado de 2,20 m. de lado, na forma establecida no apartado A.2.2.

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

i) Non se admitirán nas vivendas pezas distintas dos servizos (cociñas, baños, aseos, tendais e lavadoiros) que teñan unha superficie superior a 3 m² e non cumpran as condicións establecidas no presente apartado para as estancias, agás que a superficie útil computable a efectos de habitabilidade do conxunto das estancias da vivenda supere os 100 m útiles.

A.3.2.2. Servizos.

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

Táboa 2. Superficie dos servizos

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

As ditas superficies deberán incrementarse coa superficie proxectada en planta polos equipos das instalacións de climatización e/o auga quente sanitaria que se atopen dentro desas pezas, cando esta supere os 20 cm².

Cociña.

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

b) De incrementarse a superficie mínima da cociña de acordo co establecido no apartado A.3.2.1 d), a planta desta deberá admitir a inscrición dun cadrado libre de obstáculos de 2,20 m. de lado. A superficie deste cadrado non poderá ser invadida polo mesado, aínda que se permitirá que poda selo por elementos construtivos puntuais que non sobresaian máis de 0,30 m. das caras do cadrado e sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos devanditos elementos sexa inferior a 0,15 m².

c) A lonxitude mínima da fronte do espazo dedicado a mesado, sen contar o espazo destinado a frigorífico, será de 2,40 m. para as cociñas de superficie menor de 7 m² e de 3,00 m. para as restantes. Non se permitirán mesados ou aparellos enfrontados sen que deixen un paso libre de 0,90 m.

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

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

f) A cociña pode ser unha peza independente ou estar integrada na estancia maior. Para que a cociña se considere integrada na estancia maior, a superficie vertical aberta que relaciona estes espazos non será inferior a 3,50 m².

g) Cando a cociña se integre nun único espazo coa estancia maior, a superficie do devandito espazo será como mínimo a suma das superficies mínimas establecida para cada unha das devanditas pezas, conservando o espazo destinado a estancia

maior a súa superficie mínima. Así mesmo, cada zona cumprirá a súa distancia mínima entre paramentos.

Cuarto de baño.

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

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

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

c) O cuarto de baño poderá dividirse en dúas pezas comunicadas entre si. Na primeira peza, situarase o lavabo e na segunda, á que se accederá desde a anterior, emprazaranse 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 deberá cumprir as condicións dimensionais establecidas no apartado a) anterior.

Cuarto de aseo.

Cando sexa obrigatorio na vivenda un cuarto de aseo, este terá a superficie mínima indicada na Táboa 2 e unha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,20 m, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas.

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

Lavadoiro.

a) En toda vivenda existirá un espazo destinado a lavadoiro, da superficie indicada na táboa 2, e terá unha dimensión mínima entre paramentos de 1,20 m, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. O lavadoiro poderá ser un espazo independente ou estar

integrado formando un espazo único co tendal, sumándose, neste último caso, as superficies de ambos espazos.

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

c) No caso das vivendas unifamiliares, o acceso ao lavadouro-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 lavadouro.

Tendal.

a) En toda vivenda existirá un espazo para o secado da roupa cuxa superficie mínima será a indicada na táboa 2, e terá unha dimensión mínima entre paramentos enfrontados de 1,20 m, non sendo computables os espazos con anchos menores para efectos do cumprimento das superficies mínimas establecidas. Este espazo poderá ter ventilación natural ou mecánica, estará cuberto e protexido de vistas desde o espazo público e non interferirá na iluminación e ventilación directa das pezas vivideiras que resulten esixibles segundo o disposto no apartado A.1.2.

b) Cando a ventilación sexa natural deberá realizarse directamente desde o espazo exterior ou desde un patio. Neste caso, o espazo destinado a tendal deberá estar situado fóra da envolvente térmica da edificación, a súa ventilación será permanente e a superficie de ventilación mínima será de 1,50 m².

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

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

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

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

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

Espazos de almacenamento

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

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

Cando se atope nas estancias solo poderase deducir 1,00 m² de espazo de almacenamento para os efectos do cumprimento das superficies mínimas previstas na Táboa 2, excepto no caso da estancia maior en que non deduce. En caso de non dispoñerse de almacenamento nas estancias, estas manterán a súa superficie mínima.

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

A.3.2.3. Espazos de comunicación.

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

b) Os corredores, e as zonas de acceso interiores ás pezas, terán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1,00 m. Neles poderán admitirse estreitamentos puntuais que reduzan o ancho do corredor a 0,90 m. como máximo.

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

A.4. CONDICIÓNS DOTACIONAIS DAS VIVENDAS

A.4.1. Dotación mínima na vivenda.

Toda vivenda deberá contar coa dotación de instalacións mínimas obrigadas pola normativa de obrigado cumprimento, que lle permita a adecuada realización das funcións previstas nas diferentes estancias e servizos, e o seu deseño cumprirá as 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.

Nas actuacións de remodelación de vivendas, será esixible a instalación de calefacción, a instalación dun sistema de ventilación e das 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:

Cociña.

a) A cociña contará co espazo necesario para a instalación do vertedoiro, lavalouzas, frigorífico, forno, cociña e espazo de almacenamento inmediato de lixos e, polo tanto, deberá dotarse da preinstalación correspondente para o seu correcto funcionamento e con as 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) Nas 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.

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.

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.

Lavadoiro.

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

B. 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 respecto diso, o acabado destes non deberá desfigurar a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.

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

B.1.1. Recuamentos na edificación.

Poderán deseñarse recuamentos na edificación que no superen a profundidade de 2,00 m en cuxos paramentos as xanelas deberán cumprir as indicacións de luz directa.

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

B.1.2. Voos e corpos saíntes na edificación.

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

b) Para poder dispoñer xanelas de iluminación de estancias e cociñas no paramento entre voos de máis de 2 m. de profundidade deberán cumprirse as determinacións de patios abertos do apartado I.B.3

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

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

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

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

1. A súa superficie será igual o maior que a superficie mínima de iluminación esixida á peza.

2. A dita proxección atoparase integramente na fronte aberta.

d) Cando o voo estea constituído por unha galería, conforme á definición C.13 do apartado correspondente, os ocos de ventilación e iluminación das pezas que se iluminen e ventilen a través dela serán os emprazados na envolvente principal da edificación. A superficie da galería non se considerará no cómputo da superficie útil da

peza que ventila a través dela a efectos do cumprimento das superficies mínimas deste decreto.

B.1.3. Patios interiores.

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

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

- Patio aberto: recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado no que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2,00 m.

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

- Parámetro D. Lado do cadrado que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura. Na superficie do cadrado poderá incluírse a superficie ocupada por estreitamentos puntuais dun ancho máximo de 0,50 m. cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a 0,50 m².

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

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

- Parámetro L. Lonxitude da fronte do patio aberto a vía pública o a patio de mazá.

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

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

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

d) Nos patios interiores aos que ventilen o iluminen pezas non vivideiras e escaleiras, se fose o caso, o parámetro R será como mínimo 1/6 do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de 2,00 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.

- 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 0,40 da superficie en planta deste.

g) Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza ben a través de zonas comúns do edificio o 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 4,00 m.

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

B.2. CONDICIÓNS DOS ESPAZOS COMÚNS DO EDIFICIO.

Nos espazos comúns do edificio 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.

B.2.1.1. Acceso.

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

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

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

B.2.1.2. Ámbito interior.

a) A planta do portal deberá admitir a inscrición dun cadrado de lado mínimo 2,40 m. en contacto coa porta de acceso. A superficie do cadrado poderá ser invadida por elementos puntuais que non sobresaian máis de 0,30 m. das caras do cadrado sempre que a suma total das superficies ocupadas en planta polos devanditos elementos sexa inferior a 0,30 m²; cando existan varios estreitamentos puntuais estes non poderán estar situados en lados opostos do cadrado.

Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m. A comunicación desta zona coas áreas de acceso a ascensores e escaleiras terán un ancho mínimo entre paramentos de 1,50 m.

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

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

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

b) Deberán respectarse as dimensións desta zona no acceso ao oco previsto para a instalación de ascensor, 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., e a altura mínima será de 2,20 m. O ancho libre mínimo de chanzos será de 1,00 m. e as dimensións libres de intermedios ou descansos, cando no sirvan de acceso a corredores de distribución, serán iguais ao ancho libre mínimo do chanzo.

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

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

Naqueles edificios nos que no 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 ocos a fachadas ou patios interiores regulados en B.1.3, cuxa superficie mínima será de 1,00 m² en cada planta, podendo reducirse a superficie de ventilación a ¼ da anterior

- Mediante ventilación e iluminación cenital a través dun oco vertical de ventilación, no que se poida inscribir un círculo de 1,1 m. de diámetro, incluído o contiguo á caixa de escaleiras, sobre o que se coloque un lucernario de iluminación e ventilación de dimensión mínima 1,1 m. x 1,1 m. Para estes efectos, sempre que o oco de reserva do ascensor cumpra con estas condicións, poderá utilizarse como oco vertical de ventilación.

c) En todas as escaleiras sen ventilación natural, protexidas ou non, cumpriranse as disposicións do documento básico de seguridade en caso de incendio DB-SE do CTE sobre a ventilación mediante condutos das escaleiras protexidas (Anexo SE 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 o especialmente protexidas, ese espazo libre estará fóra do recinto das escaleiras.

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

B.2.4. Ascensores.

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

b) Excepcionalmente, cando a porta de acceso a todas as vivendas estea situada a menos de 8 m. de desnivel con respecto ao portal do edificio e non existan máis de 8 vivendas situadas en plantas distintas da planta baixa, non será necesaria a instalación do ascensor. Neste caso, será obrigatorio deixar un oco libre e continuo en

toda a altura do edificio en cuxa planta se deberá poder inscribir un cadrado de lado mínimo 1,60 m. que permita instalar no futuro un ascensor con acceso a todas as plantas de vivendas, garaxes e rochos. O emprazamento deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.

- c) O número de ascensores será dun por cada 20 vivendas o fracción.
- d) Se o desnivel é de 25,00 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/o rochos nos sotos do edificio o rochos en baixo cuberta, estarán comunicados co resto das plantas a través do ascensor.
- f) O desembarco do ascensor en cada planta e o núcleo de escaleiras serán sempre espazos comunicados entre si a través de espazos comúns.

B.2.5. Rochos.

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

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

a) 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 o 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 20 cm².

- b) O oco libre da porta de acceso aos rochos deberá ter un ancho mínimo de 0,80 m.
- c) Os corredores de acceso aos rochos terán un ancho libre mínimo de 1,20 m.
- d) Cada rocho dispoñerá 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 plan 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 plan 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 apartado, 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 aparcamento.
- 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.

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

- a) O ancho libre mínimo da área de acceso para unha capacidade menor o igual a 100 vehículos e con acceso único desde vías de ancho maior o igual a 15,00 m. será de 3,00 m., e se o acceso é desde vías de ancho menor a 15,00 m. será de 4,00 m. Cando o garaxe teña unha capacidade superior a 100 vehículos e conte cun único acceso, o ancho mínimo deste será de 5,00 m.; cando conte con dous accesos independentes, o ancho de cada un deles será como mínimo de 3,00 m.
- b) O fondo libre mínimo da área de acceso, sen incluír superficies de dominio público, será de 4,50 m.
- c) A altura libre mínima da área de acceso será de 2,30 m., permitíndose reducir a dita altura ata 2,10 m cando a dita redución non afecte a máis do 15% da superficie en planta da área de acceso.
- d) A pendente máxima admisible para a zona de acceso será do 5%.

e) 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 inmoble ou aliñado coa porta do portal.

f) 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 aparcamento.

B.2.6.2. Vías de circulación e distribución.

Son as encargadas da comunicación entre a área de acceso e os aparcamentos. 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.
- O ancho libre mínimo das ramplas de circulación será de 3,00 m. para máis de 100 vehículos será de 6,00 m. nunha única rampla, o poderanse dispoñer dúas ramplas de 3,00 m. cada unha. En todos os casos aumentarase 0,30 m. na cara exterior dos xiros.
- O radio de xiro mínimo será de 3,50 m. medido sobre o bordo interior da rampla tanto nas de sentido único como nas de dobre vía diferenciada.
- A altura libre mínima será de 2,30 m., permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil, de 2,10 m.

Dimensións das vías de circulación e distribución.

- O ancho libre mínimo das vías de circulación e distribución con aparcamentos en batería será de 5,00 m. se se trata de vías con aparcamentos en liña, o ángulo $< 45^\circ$, será de 3,30 m., e se se trata de vías sen acceso a prazas, o ancho mínimo será de 3,00 m.
- O radio de xiro mínimo, medido na cara exterior da vía, será de 6 m.
- A altura libre mínima será de 2,30 m., permitíndose unha altura crítica, en elementos illados, sen pasar do 15% da superficie útil de 2,10 m.
- A pendente máxima deste tipo de vías será do 5%.

Estreitamentos puntuais

- Nas áreas de acceso e espera e nas vías de circulación e distribución se permitirán 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.

- O longo do estreitamento non poderá ser superior á redución do ancho permitida.

B.2.6.3. Áreas de aparcamento.

- a) A súa organización permitirá o acceso directo a todas as prazas.
- b) A lonxitude libre mínima de cada praza de aparcamento 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, poida inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensións mínimas 2,30 m. × 4,70 m. e o acceso do vehículo ao devandito rectángulo se realice a través dun espazo libre de obstáculos de, como mínimo, 2,20 m. de ancho. As prazas de aparcamento debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada. A altura libre mínima será de 2,20 m., permitíndose unha altura crítica, en menos do 20% da súa superficie de 2,00 m.
- c) As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo similar deberán incrementar o seu ancho en 20 cm.
- d) Todos os edificios dispoñerán das prazas de aparcamento para uso de discapacitados reguladas pola Lei sobre accesibilidade e supresión de barreiras.
- e) En ningún caso se permitirá a disposición de prazas pechadas independentes de aparcamento 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 a estas dun espazo comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para a comunidade de propietarios. A superficie útil mínima do devandito espazo será de, polo menos, 0,20 m² por vivenda e as súas características as de peza vivideira.

B.3. DOTACIÓN DE INSTALACIÓNS DO EDIFICIO.

- a) Os edificios deben estar dotados das instalacións necesarias para o seu adecuado uso e funcionamento, ademais das obrigadas pola normativa técnica e sectorial vixente.

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

c) Para poder ser utilizados por persoas en cadeira de rodas, os botóns do interfono, emprazado no portal do edificio, deberán situarse á altura sobre o pavimento rematado regulada na normativa de accesibilidade e CTE e, no caso de que as ditas normas non regulen este aspecto, entre unha altura entre 1 e 1,20 m.

C. DEFINICIÓNS

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

C.1 Vivenda

Espazo pechado e compartimentado 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 dende un espazo público ou ben a través da súa propia parcela.

C.3. Peza.

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

C.4 Pezas vivideiras.

Conxunto de pezas 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 aos moradores da vivenda. Son estancias a sala de estar, o comedor, os dormitorios, despacho, biblioteca, sala de xogos e calquera outra que non sexa un servizo nin espazo de comunicación.

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 solar que ocupa o inmovible, e está destinado a proporcionar luz natural, ventilación e calidade ambiental ás estancias e servizos da vivenda ou aos espazos comúns do edificio.

C.9 Cuarto de baño accesible.

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

C.10 Superficie útil interior.

É a superficie da peza que pode ser pisada, medida entre parámetros rematados. Do cómputo da superficie útil quedará excluída a superficie ocupada na planta por cerramentos fixos ou móbiles, por elementos estruturais verticais e por canalizacións ou condutos con sección horizontal cuxa suma sexa superior a $0,1 \text{ m}^2$, e as superficies de elementos exteriores como terrazas, balcóns e galerías.

Cando se trate de vivendas en disposición vertical dentro dun mesmo edificio, para o cómputo das superficies ocupadas por elementos estruturais verticais e por canalizacións ou condutos, tomarase a media aritmética dos valores correspondentes ás vivendas situadas nas plantas inferior e superior.

C.11 Luz directa.

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

Nas pezas vivideiras, calquera punto da ventá deberá ter visión, dentro dun ángulo de 90° cuxa bisectriz sexa perpendicular á fachada, dun segmento horizontal de 3,00 m. situado paralelamente á fachada a unha distancia de 3,00 m.

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

C.12 Voos.

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

C.13 Galería.

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

C.14 Fachada.

Envolvente vertical do edificio.

C.15 Sistemas de aforro de auga.

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

C.16 Altura de coroación.

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

C.17 Soar de xeometría irregular.

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

C.18 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.19 Cerramento de fachada.

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

C.20 Paramentos enfrontados.

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

C.21 Aliñación de fachada.

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

C.22 Fronte aberto.

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

C.23 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.24 Ámbitos de planeamento con ordenación detallada.

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

C.25 Preinstalación.

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

-Décimo segundo. O Anexo II das NHV-2010, queda redactado como segue:

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

ÍNDICE**1. CONDICIÓNS XERAIS.****2. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRÚIDOS SOBRE SOLARES RESIDUAIS.**

2.1. Criterios o condicións determinantes da excepción.

2.2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

3. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN EN EDIFICACIÓNS OU VIVENDAS EXISTENTES, OU EN SOLARES RESIDUAIS EN CENTROS HISTÓRICOS O UNÚCLEOS RURAIS TRADICIONAIS.

3.1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

3.2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

4. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN AO CAPÍTULO VII.-INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUCTIVA.

4.1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

4.2. Elementos e condicións que poden ser opostos á excepción.

REGULACIÓN DO TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

1. CONDICIÓN XERAIS.

No presente anexo recóllense os criterios e condicións determinantes que xustifican o recurso ao trámite de excepción, establécense os aspectos da normativa de habitabilidade que poden ser opostos excepción e determínanse os límites á devandita excepción que, en ningún caso, poden ser excedidos.

Segundo o tipo de excepción indícanse os apartados e puntos das NHV-2010 que poden ser obxecto de excepción. O resto das determinacións da normativa de habitabilidade que non figuran expresamente recollidas como determinacións obxecto de excepción deberán ser cumpridas na súa integridade.

O trámite de excepción, pola súa propia natureza, implica unha ponderación da proposta e unha valoración das posibilidades de cumprimento da norma dentro duns límites razoables.

Os límites establecidos nos apartados seguintes en ningún caso deben considerarse como determinacións que, de cumprirse, impliquen a concesión automática da excepcionalidade.

Moi ao contrario, supoñen unha condición necesaria, pero en ningún momento suficiente para a concesión da excepción. Iso é así porque os devanditos límites atópanse por baixo dos que se consideraron convenientes establecer como norma xeral para o conxunto das vivendas.

Deberá ser o técnico municipal quen valore cales son as determinacións da norma, xustificadas pola singularidade do caso a que dea pé á excepción, que poden ser eximidas de cumprimento e cales non, procurando o maior cumprimento posible de determinacións e, naqueles aspectos nos que se concede a excepción, tratando de que a solución se achegue o máis posible ás determinacións establecidas no presente decreto como norma xeral.

2. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRÚIDOS SOBRE SOARES RESIDUAIS.

2.1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Unicamente poderán exceptuarse as vivendas ou edificios a construír en soares residuais definidos no artigo 3.

Este apartado non será de aplicación en soares baleiros en centros históricos ou núcleos rurais tradicionais, que se rexerán polo apartado II.3 do presente anexo.

2.2. Elementos e condicións 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 vivadeira dean á fachada o ao espazo exterior.

Poderá exceptuarse a esixencia de que outra peza vivadeira teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no apartado 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 apartado A.3 do anexo I das normas de habitabilidade.

3. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN EN ACTUACIÓNS DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN EN EDIFICACIÓNS OU VIVENDAS EXISTENTES, OU EN SOARES RESIDUAIS EN CENTROS HISTÓRICOS OU NÚCLEOS RURAIS TRADICIONAIS.

3.1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

Poderá solicitarse o trámite de excepción nos seguintes supostos:

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

B. Cando as condicións dos espazos públicos, patios de cuarteirón o patios de parcela existentes aos que se abren as vivendas da edificación para rehabilitar, non reúnan os requisitos mínimos esixibles nos apartados A.1.1 e B.1.3 do anexo I.

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

D. Cando as condicións dos elementos para conservar, por aplicación da normativa sectorial ou do planeamento, fagan imposible o cumprimento das determinacións destas normas.

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

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

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

3.2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

a) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **A** do punto anterior, poderá opoñerse excepción:

O cumprimento das determinacións do anexo I esixibles 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 no apartado **B** do punto anterior poderá exceptuarse:

- O cumprimento das determinacións esixibles aos devanditos espazos nos apartados A.1.1 e B.1.3. do Anexo I sempre que se manteñan as dimensións actuais destes.

- O cumprimento das condicións do apartado B.1.2. do anexo I definidas por remisión ao apartado B.1.3. de devandito anexo.

c) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **C** do punto anterior, poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións relativas

á protección de vistas desde os espazos públicos indicadas no parágrafo d) do apartado A.1.2 do anexo I.

d) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **D** poderá exceptuarse o cumprimento das seguintes determinacións:

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

e) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **E** do punto anterior, poderá exceptuarse:

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

f) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **F** do punto anterior, poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións dos apartados: A.1, A.2, A.3 do anexo I.

g) No caso de que a causa determinante da excepción sexa a recollida no apartado **G** do punto anterior, poderase opoñer excepción a esixencia de que outra peza vivideira teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no apartado A.1.2 do Anexo I.

4. TRÁMITE DE EXCEPCIÓN AO CAPÍTULO VII.-INNOVACIÓN TIPOLÓXICA E CONSTRUTIVA.

4.1. Criterios ou condicións determinantes da excepción.

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

4.2. Elementos e condicións que poden ser exceptuados.

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

Disposición transitoria.

Estas normas no 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 o promotor da actuación solicite a aplicación das presentes normas.

Disposición derradeira Primeira.

A persoa titular da consellería con competencias en materia de vivenda, no marco das súas competencias, poderá ditar as disposicións necesarias para o desenvolvemento e a aplicación deste decreto.

Disposición derradeira Segunda.

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

Disposición derradeira Terceira.

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

Santiago de Compostela,