I. DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

El Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprobaron las normas del hábitat gallego, pretendía establecer unas condiciones de habitabilidad de las viviendas acordes con la evolución de la sociedad actual.

Sen embargo, la experiencia de los últimos años demuestra que su aplicación práctica supuso una serie de problemas e inconvenientes que aconsejan la reelaboración de dicho decreto.

Es competencia de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras establecer las condiciones mínimas que deben cumplir las viviendas para ser consideradas habitables. La Comunidad Autónoma de Galicia, en el año 1989, elaboró por primera vez unos estándares mínimos de habitabilidad que debían cumplir las viviendas. Dichos estándares fueron recogidos mediante la aprobación del Decreto 240/1989 en que se suprimía la obligatoriedad de obtener la cédula de habitabilidad y se establecían las condiciones mínimas de habitabilidad que debían reunir las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

El objetivo de la reglamentación en materia de habitabilidad de vivienda es dar respuesta a estas exigencias así como a las nuevas demandas de la sociedad y garantizar, al mismo tiempo, que se satisfaga el derecho constitucional que todo ciudadano tiene a habitar en una vivienda digna. De hecho, las adecuadas condiciones de las viviendas inciden de forma significativa en la calidad de vida de los ciudadanos.

Los estándares mínimos que configuran el umbral de habitabilidad deben establecerse atendiendo a la evolución de la sociedad que demanda unos nuevos modos de habitar las viviendas más acordes con el tiempo actual. Estos estándares han de favorecer la flexibilidad en la configuración de las viviendas de forma que posibiliten su variación a lo largo de la vida útil de las viviendas, permitiendo dar respuesta a las cambiantes necesidades de sus moradores.

Por otra parte, no se debe olvidar el elevado porcentaje sobre los recursos de que disponen los ciudadanos que deben ser destinados a la adquisición o alquiler de su vivienda. Por estos motivos la legislación debe buscar un equilibrio entre los limitados recursos y los requisitos que deben cumplir las viviendas. La nueva normativa de habitabilidad intenta llegar a este compromiso y por eso se moderan los estándares de superficies mínimas establecidas por la anterior reglamentación.

Si bien en las viviendas resultan deseables superficies lo más holgadas posible, la normativa debe establecer los requisitos mínimos de habitabilidad de las viviendas evitando imponer unas exigencias que excedan las necesidades reales de los futuros ocupantes de las viviendas, ya que son éstos quienes, al fin y al cabo, deberán afrontar el coste final del sobredimensionamiento de las mismas.

El ajuste de los estándares de dimensiones mínimos que esta normativa contempla intenta también compatibilizarlos con las limitaciones de superficies máximas establecidas a nivel estatal por la reglamentación de viviendas protegidas, permitiendo la flexibilidad precisa para cubrir las necesidades de los ciudadanos en lo relativo al número de dormitorios y características de estos.

Siendo conscientes de la gran cantidad de nueva normativa que en estos últimos tiempos fue surgiendo en relación con el sector de la construcción de viviendas, el presente decreto pretende limitarse estrictamente a la regulación de las exigencias mínimas de habitabilidad, acotando su campo de competencia, y dejando para la normativa sectorial la reglamentación de asuntos que, si bien se consideran de extraordinaria importancia, se encuentran fuera del ámbito que una normativa de habitabilidad de viviendas debe regular. Tal es el caso de las exigencias constructivas, reciclaje de aguas residuales, ahorro energético, protección frente a las posibles emanaciones de gas radón, etc.

Estas cuestiones deben regularse, con la profundidad requerida, por su propia normativa técnica, existente o futura, que tendrá que dar la oportuna respuesta a los nuevos requerimientos en función de las posibilidades que la innovación técnica ofrezca.

Mención especial merece el tema de la relación de la normativa de habitabilidad con la legislación urbanística. Este fue uno de los aspectos de la normativa anterior que resultó más cuestionado por la sociedad gallega. El proceso de construcción de las viviendas no se inicia cuando se redacta el proyecto de los edificios, sino que comienza ya desde el momento en que se diseña la ciudad mediante la redacción del planeamiento que establece la ordenación detallada de la misma. La normativa de habitabilidad no puede establecer determinaciones que impidan el desarrollo real de la ordenación diseñada y aprobada mediante las oportunas figuras de planeamiento. Por estos motivos, se eliminan en esta normativa todos aquellos aspectos que pudieran hacer inviable la materialización de las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico adecuadamente aprobado.

Por otra parte, es el planeamiento urbanístico el que debe establecer, tras el minucioso análisis del territorio y la evaluación de las distintas alternativas de ordenación, las condiciones de los espacios exteriores en los que se implantarán las edificaciones residenciales. Por lo tanto, corresponde al planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del área a desarrollar, definir las condiciones en las que las viviendas deben abrirse a dichos espacios.

Por estos motivos, la presente normativa se remite a dicho planeamiento, vigente o el que vaya a ser aprobado en el futuro, para reglamentar las condiciones de vivienda exterior.

Es necesario que la normativa urbanística establezca, para los nuevos planeamientos que diseñen la ordenación detallada de las edificaciones a construir, unas exigencias que garanticen la apertura de las estancias de las viviendas a espacios exteriores, públicos o privados, de calidad. Las dimensiones de dichos espacios y la separación entre edificaciones deberán estar de acuerdo con las alturas y configuración de los edificios que los conforman. Asimismo, corresponde al planeamiento urbanístico, en función de las características del territorio sobre el que se proyecta la nueva ordenación, determinar las condiciones de soleamiento que deben tener las edificaciones con uso residencial.

Se eliminan de la presente normativa todas las exigencias relativas a la composición arquitectónica y reglamentación de vuelos que no inciden en la habitabilidad de las viviendas y cuya regulación corresponde también al planeamiento urbanístico.

Resulta evidente que la importancia de la rehabilitación de viviendas no hará sino aumentar en los próximos años. Por estos motivos, las administraciones públicas deben potenciarla y favorecerla, no sólo por el valor que tiene como instrumento de preservación de nuestro rico patrimonio edificado sino también por constituir un elemento esencial en las estrategias de sostenibilidad, ya que implica la recuperación y puesta en valor de los recursos existentes.

La normativa de habitabilidad no puede entrar en conflicto con la conservación del patrimonio ni debe establecer procedimientos de control que dificulten o paralicen los procesos de rehabilitación incrementando los inconvenientes burocráticos en el siempre complicado proceso de obtener una licencia para actuaciones que intervengan sobre el patrimonio construido.

Por estos motivos, en el terreno de la rehabilitación de viviendas, se flexibilizan las condiciones para compatibilizar los requerimientos de habitabilidad de viviendas con los de protección del patrimonio.

El presente decreto reduce las exigencias normativas en aquellos aspectos en los que la protección del patrimonio debe prevalecer y que anteriormente suponían la exigencia de recurrir a un complicado y largo proceso de autorización que en muchas ocasiones desalentaba a los promotores de dichas actuaciones, alejándolos de su intención original de rehabilitar.

Se simplifica también el proceso de autorización de las excepciones al cumplimiento de determinados aspectos de la normativa, potenciando el papel de los municipios en aras de racionalizar y simplificar el procedimiento para la obtención de las licencias, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento de la presente normativa.

Para coordinar los criterios sobre excepcionalidad del cumplimiento de la normativa por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) se arbitran dos procedimientos:

El primero, en el caso de actuaciones de rehabilitación en conjuntos históricos o núcleos rurales, permite a los ayuntamientos proponer a la consellería un documento que establezca excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad atendiendo a las características específicas del conjunto histórico o núcleo en cuestión. No se exige, como se hacía en la anterior normativa, la elaboración de una ficha individualizada por edificios que, en la práctica, hacía inviable la tramitación de un documento similar sin redactar un Plan especial. Esta exigencia de la anterior normativa determinó que, desde su aprobación, no se haya tramitado ningún anexo de habitabilidad a los planes especiales en todo el ámbito de la Comunidad Autónoma gallega.

El segundo procedimiento consiste en establecer los mecanismos de supervisión y control de las actuaciones de excepcionalidad por parte del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, que implican la posibilidad de que dicho organismo, después de oído el Comité Asesor de Habitabilidad, pueda elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir sobre la normativa de habitabilidad de aplicación en los trámites de excepcionalidad que tramiten los ayuntamientos. Para garantizar la correcta y homogénea aplicación de dichos criterios en el ámbito de la comunidad, los ayuntamientos deberán remitir periódicamente al IGVS los informes justificativos de las excepciones al cumplimiento de la normativa de habitabilidad aprobadas por ellos.

Por otra parte, se reducen las exigencias normativas en actuaciones de rehabilitación de escasa entidad, evitando que el particular tenga que escoger entre proceder a la redistribución total de las viviendas o descartar la rehabilitación. En estos casos, sólo se exige que las reformas previstas no deterioren las condiciones de habitabilidad de la vivienda preexistente.

Finalmente, a la vista de los problemas de inseguridad jurídica generados en la aplicación práctica de la anterior normativa, el presente decreto busca una mayor claridad en su interpretación técnica. Esto redundará en una mayor eficacia en la gestión administrativa de los proyectos y una mayor seguridad jurídica para todos los agentes que intervienen en el proceso constructivo. Con este objetivo, en la presente normativa se aclaran los conceptos, se precisan las definiciones y se establecen tolerancias dimensionales que permitan el cumplimiento normativo de la obra ejecutada incorporando las variaciones que puedan surgir durante el proceso constructivo.

En virtud de lo anterior, a propuesta del conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, oído el Consejo Consultivo de Galicia y después de la

deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día cuatro de marzo de dos mil diez,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.-*Objeto*.

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las condiciones de habitabilidad aplicables a las viviendas en edificaciones de nueva construcción, así como regular los requisitos que deben cumplir las obras de rehabilitación u obras de ampliación de edificaciones existentes, con el fin de que las viviendas objeto de dichas obras alcancen unas condiciones mínimas de habitabilidad.

En los casos previstos en el apartado anterior se entiende por condiciones de habitabilidad los requisitos funcionales que deben reunir las edificaciones para que puedan ser destinadas al uso de vivienda.

2. El presente decreto incorpora en su anexo I las normas de habitabilidad de viviendas (NHV-2010) que se aprueban mediante esta disposición.

Artículo 2º.-*Ámbito de aplicación*.

Todas las viviendas de nueva construcción, así como las que sean objeto o resultado de obras de ampliación o rehabilitación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia deberán cumplir las determinaciones recogidas en el presente decreto.

Artículo 3º.-*Definiciones*.

A los efectos de lo previsto en este decreto, se establecen las siguientes definiciones:

A) Vivienda exterior: es aquella vivienda que cumple las determinaciones del planeamiento o, en su defecto, del presente decreto en lo que respecta a las condiciones que deben reunir los espacios exteriores a través de los que ventilen e iluminen determinadas estancias de las viviendas.

B) Edificaciones de nueva construcción: son aquellas edificaciones que se construyan en solares vacíos. No serán consideradas edificaciones de nueva construcción aquellas construcciones levantadas sobre un solar en el que haya existido una edificación cuya fachada se conserva, aunque se produzca el vaciado de la edificación original.

C) Actuaciones de innovación tipológica y constructiva: a los efectos de este decreto, se considerarán actuaciones de innovación tipológica y constructiva aquellas actuaciones que tengan por objeto la construcción de viviendas nuevas que, por las especiales características de los futuros usuarios de las mismas, requieran una respuesta alternativa a los modelos tradicionales de utilización de las viviendas y/o contemplen la utilización de materiales y soluciones constructivas innovadoras, diferentes de los sistemas habitualmente empleados en la construcción de edificios o viviendas.

D) Solar residual: se entiende por solar residual aquel solar que cumple las dos condiciones siguientes:

1. Resulta imposible incrementar su superficie mediante la agregación de las parcelas contiguas por alguna de las siguientes causas:

a) No lo permite la legislación sectorial, de protección de patrimonio o urbanística.

b) Las parcelas contiguas están ya edificadas.

2. Su superficie o dimensiones no permiten el cumplimiento íntegro de las determinaciones de las presentes normas de una forma razonable cuando:

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

b) 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 m^2.

CAPÍTULO II

COORDINACIÓN CON EL PLANEAMIENTO

Artículo 4º.-*Coordinación con el planeamiento*.

1. A los efectos previstos en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural 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 I.A.1.1. del anexo I a este decreto para los suelos sin planeamiento.

Al menos la estancia mayor y otra estancia, cuando la vivienda cuente con más de una, 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 I.A.1. 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 I.A.1. 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.

Artículo 5º.-*Verificación de su cumplimiento*.

1. Los proyectistas, de acuerdo con el artículo 6.1º.4 del Real decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código técnico de la edificación, deberán incorporar en la memoria de sus proyectos una memoria específica sobre el cumplimiento de las normas reguladas en el presente decreto.

2. Los ayuntamientos verificarán que los proyectos para los que se solicita licencia cumplen con la presente normativa.

Artículo 6º.-*Comité Asesor de Habitabilidad*.

1. El Comité Asesor de Habitabilidad, creado por el Decreto 262/2007 y desarrollado por las órdenes de 7 de abril y de 27 de junio de 2008 de la Consellería de Vivienda y Suelo, es un órgano consultivo adscrito a la consellería con competencias en materia de vivienda, para los asuntos referentes a la habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la comunidad autónoma.

2. En cuanto a su composición, estará integrado por los siguientes miembros, con voz y voto:

a) Presidente/a.

b) Vicepresidente/a.

c) Vocales.

Con voz pero sin voto:

d) Secretario/a.

Su composición se ajustará al principio de distribución equilibrada por sexos, procurando una representación proporcionada entre hombres y mujeres.

3. Ejercerá con carácter general las siguientes funciones:

a) Emitir informes, dictámenes y cualquier otro tipo de pronunciamiento, por requerimiento de la consellería con competencias en materia de vivienda, en las materias de habitabilidad.

b) Emitir informe sobre los criterios de interpretación de las normas de habitabilidad, cuando sea solicitado por el IGVS.

c) Emitir informe sobre la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad en las actuaciones de innovación tipológica y constructiva.

Capítulo III

Normas de habitabilidad para viviendas en edificaciones de nueva construcción

Artículo 7º.-*Viviendas en edificaciones de nueva construcción*.

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

Se entiende que las viviendas alcanzan las adecuadas condiciones de habitabilidad cuando éstas, sus anexos y la edificación de la que forman parte, cumplen con las determinaciones establecidas en el anexo I de este decreto (normas NHV-2010) o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a los planes especiales a las que se hace referencia en el capítuloVI cuando el solar esté emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, para las viviendas proyectadas en solares residuales definidos en el artículo 3º podrá solicitarse la excepción al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anexo I de acuerdo con los criterios y respetando los límites establecidos en el anexo II de este decreto.

Asimismo, podrá solicitarse, siguiendo el trámite establecido en el capítulo V, la no aplicación del apartado I.B.5 de las NHV-2010 relativo a garajes colectivos, cuando las condiciones del solar hagan inviable la aplicación de sus determinaciones.

Capítulo IV

Normas de habitabilidad para viviendas objeto de actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones y viviendas existentes

Artículo 8º.-*Actuaciones en edificios existentes*.

A los efectos de este decreto, y con objeto de determinar la aplicación de las normas NHV-2010 a las actuaciones previstas en este capítulo, se establecen los siguientes tipos de actuaciones en edificios existentes:

A. Obras de rehabilitación, que pueden ser:

A.1. Obras de adecuación estructural: son las obras que tienen por objeto proporcionar al edificio seguridad constructiva garantizando su estabilidad y resistencia mecánica.

A.2. Obras de adecuación funcional de edificio: son las obras que afectan a los elementos comunes de la edificación y que tienen por objeto proporcionar al edificio mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad y que no están incluidas en ninguno de los otros apartados de este artículo.

A.3. Obras de adecuación funcional de vivienda: son obras realizadas en el interior de una vivienda existente que tienen por objeto proporcionar a ésta mejores condiciones en lo relativo a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación sin alterar su distribución interior.

El incremento del ancho de los tabiques para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas desde el punto de vista de protección contra la humedad, aislamiento térmico o aislamiento acústico no se considerará que altera la distribución de las viviendas existentes.

Tampoco se considerará variación de la distribución de las viviendas la apertura de huecos en sus tabiques, la supresión de alguno de los existentes ni la sustitución de la cubierta de la edificación.

A.4. Obras de remodelación de edificio: son aquellas obras que tienen por objeto alcanzar alguno de los siguientes resultados:

A.4.1. Variar los límites de las viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original. Se excluyen de este apartado las actuaciones de ampliación de viviendas definidas en el punto B.2 de este artículo.

A.4.2. Variación del número de viviendas existentes dentro de los límites de la edificación original.

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.

A.4.4. Creación de nuevas viviendas adecuando al uso de vivienda espacios existentes en la edificación original que anteriormente no tenían dicho uso.

A.5. Obras de remodelación de vivienda: son aquellas que, realizadas dentro de los límites de la vivienda original, tienen por objeto la variación de la distribución interior de ésta para adecuarla a las necesidades de los usuarios, mejorar las condiciones relativas a los requisitos básicos del Código técnico de la edificación o mejorar sus condiciones de accesibilidad.

B. Obras de ampliación, pueden ser de dos tipos:

B.1. Obras de ampliación de edificio: son obras que incrementan la superficie construida del edificio fuera del volumen original del mismo.

B.2. Obras de ampliación, de vivienda: son obras que incrementan la superficie útil de una vivienda existente mediante la incorporación a la vivienda de espacios existentes dentro de los límites de la edificación original y que anteriormente no tenían el uso de vivienda.

Artículo 9º.-*Condiciones generales aplicables a las actuaciones de rehabilitación y ampliación de edificios y viviendas existentes.*

1. Las obras de rehabilitación o ampliación de edificios y viviendas existentes deberán cumplir, en los términos establecidos en los artículos siguientes del presente capítulo, con las determinaciones de las normas NVH-2010 de este decreto o con las determinaciones del anexo de habitabilidad al Plan especial al que se hace referencia en el capítulo VI si el edificio está emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

2. En cualquier caso, en las actuaciones reguladas en el presente capítulo, no será exigible:

a) El cumplimiento de aquellas determinaciones del anexo I al presente decreto (normas NHV-2010) que resulten incompatibles con el cumplimiento de las determinaciones de la normativa de protección del patrimonio.

b) Las condiciones establecidas en el apartado I.B. del anexo I al presente decreto (normas NHV-2010) cuando la edificación en cuestión esté incluida en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluidos catálogos, que regulen dichos aspectos.

3. Para poder acogerse, según lo indicado en los distintos artículos de este capítulo, al trámite de excepción regulado en el capítulo V, será preciso justificar la imposibilidad del cumplimiento estricto de todas las determinaciones aplicables según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 10º.-*Obras de adecuación estructural*.

A las obras de adecuación estructural no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

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

1. A las obras de adecuación funcional del edificio no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010, salvo que alteren sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio. En este caso serán de aplicación exclusivamente a la parte del edificio afectado por las obras.

2. Se entiende que las obras alteran sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio cuando:

a) Se varíe la posición de la escalera.

b) Se varíen las dimensiones y características de los patios que sirven de iluminación y ventilación a las estancias de las viviendas.

c) Se instale un nuevo ascensor, se elimine uno existente o se modifique su posición en el edificio.

Artículo 12º.-*Obras de adecuación funcional de viviendas*.

A las obras de adecuación funcional de viviendas no les será exigible el cumplimiento de las normas NHV-2010.

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

1. Las obras de remodelación de edificios deberán cumplir con las determinaciones de las NHV-2010 o con las del anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el trámite regulado en el capítulo VI.

2. Esta exigencia queda limitada a las viviendas objeto de las obras. También será de aplicación a los elementos comunes del edificio en los casos en los que se altere sustancialmente la distribución de los elementos comunes del edificio según lo dispuesto en el artículo 11º punto 2.

3. Cuando el edificio carezca de ascensor, será preciso instalar uno que dé acceso a las plantas situadas por encima de la tercera planta desde el nivel de acceso al edificio siempre que se incremente el número de viviendas existentes con acceso en dichas plantas.

4. Justificadamente podrá solicitarse 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.

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, no será exigible el cumplimiento de las normas de habitabilidad (NHV-2010) recogidas en el anexo I a este decreto, cuando se cumpla que:

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

B) La vivienda cuente con una cámara sanitaria cerrada e independiente 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) La vivienda cumpla con los siguientes apartados del anexo I del presente decreto:

C.1. Apartado I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

C.2. Apartado I.A.1.2. Soleamiento, luz natural y relación con el exterior.

C.3. Apartado I.A.2.1. Condiciones de acceso y indivisibilidad de las viviendas.

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

C.5. Apartado I.A.4. Dotación mínima de instalación de la vivienda.

C.6. Apartado I.A.5. Salubridad.

2. Cuando las obras de remodelación impliquen el incremento del número de estancias existentes, la vivienda deberá cumplir con las determinaciones del apartado I.A. 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. No obstante lo anterior, en los casos en los que se justifique la imposibilidad del cumplimiento estricto de las determinaciones 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.

Artículo 15º.-*Obras de ampliación de edificios o viviendas.*

1. En las obras de ampliación de edificios y en las obras de ampliación de viviendas será preciso cumplir con las determinaciones de las normas NHV-2010 o de los anexos de habitabilidad a los que se hace referencia en el capítulo VI, exclusivamente en la parte ampliada del edificio o de la vivienda.

2. En las obras de ampliación de edificios, será preciso instalar un ascensor en el edificio cuando éste carezca de él, se creen nuevas viviendas y la puerta de acceso a éstas esté situada por encima de la tercera planta desde el nivel de acceso del edificio.

Capítulo V

Trámite de excepción

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 si, como consecuencia de la configuración física de la edificación o de singulares determinaciones del planeamiento, resultase imposible el cumplimiento íntegro de las determinaciones de estas normas.

Las determinaciones de la normativa de habitabilidad que pueden ser excepcionadas de cumplimiento y 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 correspondiente 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 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. El ayuntamiento resolverá y notificará en el plazo máximo de seis meses 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, los interesados podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Artículo 17º.-*Propuestas de criterios a seguir elaboradas por el IGVS*.

1. Para garantizar la labor de coordinación de criterios y la correcta y uniforme aplicación de los mismos por las entidades locales, el IGVS podrá, oído el Comité Asesor de Habitabilidad, elaborar y difundir, con carácter orientativo, propuestas al respecto de los criterios a seguir a la hora de resolver las solicitudes de excepción en el cumplimiento de estas normas.

2. A los mismos efectos del punto anterior, los ayuntamientos deberán remitir semestralmente a la Dirección General del IGVS la relación de expedientes de excepcionalidad tramitados, que incluirá:

a) La solicitud de excepcionalidad junto con la documentación que la acompaña.

b) La resolución emitida por el ayuntamiento.

El IGVS podrá reclamar a los ayuntamientos y con relación a dichos expedientes, la documentación complementaria que estime oportuna.

Artículo 18º.-*Actuaciones promovidas directamente por la Xunta de Galicia o sus organismos*.

Cuando la actuación sea promovida por alguna consellería de la Xunta de Galicia, por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo o por cualquier otro organismo de la comunidad autónoma, la solicitud de excepción será tramitada ante el propio IGVS, quien resolverá sobre la autorización de excepcionalidad a la vista del informe elaborado por sus servicios técnicos, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal emitida por el ayuntamiento correspondiente.

Capítulo VI

Planes especiales de protección

Artículo 19º.-*La habitabilidad y los planes especiales de protección*.

1. En aquellas áreas del ámbito urbano o rural en las que se establezca algún grado de protección para las edificaciones de viviendas en ellas incluidas, los ayuntamientos podrán redactar un documento complementario a los planes especiales de protección denominado anexo de habitabilidad cuando se considere que el cumplimiento estricto de las normas establecidas en el presente decreto entra en contradicción con la preservación de los valores que justificaron el establecimiento de dicha protección.

2. La aprobación de los anexos de habitabilidad necesitará del 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 plan o del anexo de habitabilidad.

3. El cumplimiento de las determinaciones recogidas en el citado anexo de habitabilidad supondrá que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad

para la obtención de la licencia de obra, sin que sea preciso cumplir con las determinaciones indicadas en el presente decreto.

4. Podrá excepcionarse el cumplimiento de las determinaciones de los correspondientes anexos de habitabilidad siguiendo el procedimiento contemplado en el capítulo V, en los mismos casos y condiciones en los que se contemple la posibilidad de excepción del cumplimento de las normas NHV-2010 recogidas en el anexo I al presente decreto.

5. Cuando el anexo de habitabilidad se tramite independientemente del Plan especial de protección, seguirá la tramitación prevista en el artículo86.2º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, 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.

6. En el citado anexo de habitabilidad deberá determinarse el umbral mínimo de habitabilidad (LMH) requerido para que las viviendas y edificios consigan las condiciones mínimas de habitabilidad. En cualquier caso, deberá:

a) Establecer las condiciones que deben reunir las viviendas para tener la consideración de vivienda exterior.

b) Recoger los espacios, públicos o privados, que se consideran espacios exteriores y por lo tanto susceptibles de ser utilizados para la iluminación y ventilación de las estancias a los efectos de garantizar las condiciones de vivienda exterior.

c) Determinar las dimensiones mínimas, existentes o futuras, de los patios interiores.

d) Establecer los estándares mínimos de accesibilidad de las edificaciones.

e) Establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito del Plan especial.

7. Las determinaciones de los anexos de habitabilidad podrán establecerse de forma conjunta para todo el ámbito del Plan especialPlan especial o de manera pormenorizada por zonas del mismo, manzanas o edificios.

8. Los citados anexos de habitabilidad deberán contar con una memoria en la que se justifiquen sus determinaciones y la conveniencia de variar los estándares de habitabilidad establecidos en el presente decreto.

Capítulo VII
Innovación tipológica y constructiva

Artículo 20º.-*Actuaciones de innovación tipológica y constructiva*.

1. Para permitir la aparición de nuevas soluciones innovadoras dirigidas a determinados colectivos específicos y/o nuevos programas funcionales, así como potenciar la creatividad arquitectónica y la investigación que dé lugar a viviendas experimentales de un alto grado de creatividad, se establecerá un trámite especial para las promociones de viviendas que contemplen soluciones de innovación tipológica y constructiva, en el campo tanto de la obra nueva como de la rehabilitación.

2. Cuando una actuación tenga entre sus objetivos alguna de las premisas indicadas en el punto anterior, las personas promotoras, tanto públicas como privadas, podrán solicitar la aplicación de un procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva que supondrá la no aplicación íntegra de las presentes normas de habitabilidad de viviendas.

3. El procedimiento se iniciará con la presentación de una solicitud, de acuerdo con el anexo III a este decreto, dirigida a la Dirección General del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo. En la solicitud se incluirá una memoria que recogerá como mínimo:

a) Una descripción de las características de la promoción correspondiente, que deberá incluir los planos de emplazamiento y las condiciones de la normativa urbanística de aplicación.

b) La justificación de los motivos que llevan a adoptar el procedimiento especial para la consecución de los objetivos indicados en el apartado 1 y la referencia a las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de dichos objetivos.

c) La referencia a las determinaciones de las presentes normas que se propone eximir de cumplimiento, con indicación de los motivos por los que se considera justificado conceder dicha exención.

Una vez analizada dicha solicitud, el director general del IGVS resolverá sobre la procedencia de tramitar el expediente en el procedimiento especial regulado en este capítulo.

Una vez recibida la resolución de aceptación del trámite especial, el promotor dispondrá de un plazo de 6 meses para presentar en el IGVS el proyecto básico de las viviendas.

Tras analizar el proyecto, el Comité Asesor de Habitabilidad emitirá un informe relativo a la procedencia de excepcionar el cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

A la vista del informe del Comité Asesor de Habitabilidad, el director general del IGVS dictará la resolución correspondiente sobre la autorización de la excepción del cumplimiento de la normativa de habitabilidad.

Disposiciones transitorias

Primera.-Estas normas no serán de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para los que se solicite licencia en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor del presente decreto. Dichos proyectos seguirán rigiéndose por lo establecido en la normativa de habitabilidad anterior, excepto que el promotor de la actuación solicite la aplicación de las presentes normas.

Segunda.-Las modificaciones que se realicen durante la fase de construcción en proyectos con licencia válida obtenida con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, se regirán por la normativa de habitabilidad aplicable al proyecto en el momento de obtener la licencia.

Tercera.-En el caso de aquellas actuaciones de construcción de viviendas o edificios de viviendas con licencia otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas cuya licencia fue anulada como consecuencia de una resolución judicial, y cuando dicha actuación pueda ser actualmente legalizable desde el punto de vista urbanístico, dichas construcciones se regirán por la normativa de habitabilidad que era aplicable al proyecto en el momento en que se solicitó la licencia anulada.

Disposición derogatoria

Queda derogado el Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del hábitat gallego, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de este decreto.

Disposiciones finales

Primera.-El conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, en el marco de sus competencias, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

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 aplicación de esta normativa.

Tercera.-Este decreto entrará en vigor transcurrido un mes desde su publicación en el *Diario Oficial de Galicia*.

Santiago de Compostela, cuatro de marzo de dos mil diez.

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

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

ANEXO I

Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010

I. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

I.A. Vivienda

I.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

I.A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

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

I.A.2. Condiciones especiales.

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

I.A.2.2. Composición y compartimentación.

I.A.2.3. Programa mínimo.

I.A.2.4. Alturas mínimas.

I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

I.A.2.4.2. Piezas bajo cubierta.

I.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.

I.A.3.1. Estancias.

I.A.3.1.1. Condiciones generales.

I.A.3.1.2. Dimensiones superficiales y lineales.

I.A.3.2. Servicios.

I.A.3.2.1. Condiciones generales.

I.A.3.2.2. Dimensiones superficiales y lineales.

I.A.3.2.2.1. Cocinas.

I.A.3.2.2.2. Almacenamiento personal.

I.A.3.2.2.3. Almacenamiento general.

I.A.3.2.2.4. Cuarto de baño.

I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.

I.A.3.2.2.6. Lavadero.

I.A.3.2.2.7. Tendedero.

I.A.3.3. Espacios de comunicación.

I.A.4. Dotación mínima de instalaciones en la vivenda.

I.A.4.1. Equipamiento y aparatos.

I.A.5. Salubridad.

I.B Edificio.

I.B.1. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.

I.B.1.1. Retranqueos en la edificación.

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

I.B.2. Patios interiores.

I.B.2.1. Dimensionamiento.

I.B.3. Espacios comunes.

I.B.3.1. Portal.

I.B.3.1.1. Acceso.

I.B.3.1.2. Ámbito interior.

I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

I.B.3.2. Escaleras.

I.B.3.2.1. Dimensionamiento.

I.B.3.2.2. Iluminación.

I.B.3.2.3. Ventilación.

I.B.3.3. Espacios de comunicación.

I.B.3.4. Ascensores.

I.B.3.5. Espacios comunitarios.

I.B.4. Trasteros.

I.B.4.1. Dimensiones.

I.B.4.2 Dotación de instalaciones.

I.B.5. Garajes colectivos.

I.B.5.1. Área de acceso y espera.

I.B.5.1.1. Dimensiones.

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

I.B.5.2.1. Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

I.B.5.2.2. Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

I.B.5.3. Áreas de aparcamiento.

I.B.5.3.1. Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

I.B.5.4. Accesos peatonales.

I.B.5.5. Dotaciones e instalaciones de los garajes.

I.B.6. Dotación de instalaciones.

I. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

I. La vivienda.

I.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

I.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 o cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior, la estancia mayor, en todos los casos, y como mínimo otra estancia cuando la vivienda cuente con más de una, deberán 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 (siendo H la media ponderada de la máxima altura de coronación, permitida por la legislación urbanística aplicable, de los edificios que conformen el espacio libre).

c) Al menos la estancia mayor, y otra estancia cuando la vivienda cuente con mas de una, deberán tener iluminación y ventilación directa a través de los espacios exteriores indicados en los puntos anteriores de este apartado. Excepto que el planeamiento aplicable determine otra cosa, el resto de las estancias y las cocinas 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 I.B.2.

I.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 I.B.2 mediante una ventana ubicada en el plano de la envolvente exterior de una superficie mínima 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, 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 de 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 largo de uso privativo de la vivienda.

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) La iluminación natural de las piezas vivideras podrá efectuarse a través de galerías. En este caso la superficie mínima de iluminación entre pieza y galería será 1/6 de la superficie útil de la pieza y deberá mantenerse la continuidad de la envolvente principal de la edificación. Cuando existan galerías, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ellas serán los situados en la envolvente principal de 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, dicha superficie mínima de iluminación será de 1/8 de la superficie útil de la planta de la pieza.

i) En las ventanas situadas en los faldones de la cubierta, computables a los efectos de determinar las condiciones mínimas de iluminación y ventilación, deberán respetarse 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 la 2,00 m.

j) En todos los casos, la superficie real de ventilación será, como mínimo, 1/3 de la superficie mínima de iluminación.

k) En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas existentes, 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.

I.A.2. Condiciones espaciales.

I.A.2.1. Condiciones de 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 sus moradores. Se exceptúan de este requisito los anexos de las viviendas.

I.A.2.2. Composición y compartimentación.

a) Para la aplicación de estas normas, la composición de las viviendas se estructura en las siguientes zonas:

-Estancias.

-Servicios.

-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 I.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 la cocina tuviera como paso obligado la estancia mayor, deberá aumentarse la superficie de esta en 2 m^2. 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. En su caso, el acceso al cuarto de aseo podrá efectuarse a través de los espacios de comunicación de la vivienda o a través de estancias distintas de la estancia mayor.

I.A.2.3. Programa mínimo.

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

I.A.2.4. Alturas mínimas.

I.A.2.4.1. Alturas libres mínimas.

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, cuartos de baño, aseos, lavaderos y tendederos la altura mínima entre pavimento y techo rematados 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, excepto en caso de que se modifique la posición de los forjados existentes o se proceda a adaptar para uso de vivienda los locales que no tenían dicho uso, podrán mantenerse las alturas existentes, aunque no se cumpla con las alturas anteriormente indicadas.

I.A.2.4.2. Piezas 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 I.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 2,5 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 I.A.2.2. no podrá ser inferior a 1,80 m.

e) El plano que defina la altura de 1,8 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 I.A.2.2.

I.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.

I.A.3.1. Estancias.

I.A.3.1.1. Condiciones generales.

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

Tabla 1
Superficie de las estancias

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E1 (estancia mayor)	25 m²	16 m²	18 m²	20 m²	22 m²	25 m²
Superficie E2		12 m²	12 m²	12 m²	12 m²	12 m²
Superficie E3			8 m²	8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E4				8 m²	8 m²	8 m²
Superficie E5					6 m²	8 m²
Superficie En						6 m²

b) Cuando la superficie útil real de las estancias E3 y E4 de la vivienda de 4 estancias no supere los 9 m2 podrá reducirse la superficie mínima de la estancia mayor y de la cocina en 2 m^2. El número de viviendas donde se aplique esta reducción no podrá superar el 10% del conjunto de viviendas de la promoción de la que se trate. Se entiende por superficie útil real la medida de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de vivienda, con independencia de que, por no respetarse el ancho mínimo establecido en estas normas, no resulte computable a efectos de cumplimiento de las superficies mínimas exigibles por la presente normativa de habitabilidad.

I.A.3.1.2. Dimensiones superficiales y lineales.

a) En toda vivienda existirá, al menos, una estancia mayor. La superficie útil mínima de dicha estancia será la indicada en la tabla 1 y en su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en la forma establecida en el apartado I.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, 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 para-

mento de fachada no podrá ser inferior a 2,5 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 establec+idas.

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

e) La superficie útil mínima de las otras estancias, será la indicada en la tabla número 1.

f) Las estancias de superficie ≥ 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 I.A.2.2.

g) 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 personal 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 I.A.2.2. párrafo 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.

h) Las estancias de superficie útil < 12 m², deberán admitir en su planta, la inscripción de un cuadrado de 2,20 m de lado, en la forma establecida en el apartado I.A.2.2.

i) 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 personal o cuarto de baño/aseo complementario de la citada estancia, hasta un máximo del 10% de la superficie útil de la misma.

j) 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 m² útiles.

I.A.3.2. Servicios.

I.A.3.2.1. Condiciones generales.

a) La vivienda debe incluir una zona destinada a servicios, que comprenderá, al menos, los siguientes:

-Una cocina.

-Un cuarto de baño y un aseo, en su caso.

-Un lavadero y un tendedero.

-Un espacio para almacenamiento general.

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

Tabla 2
Servicios

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cocina	5 m²	7 m²	7 m²	9 m²	9 m²	10 m²
Cuarto de baño	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²	5 m²
Cuarto de aseo				1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Lavadero	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Tendedero	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²	1,5 m²
Almacenamiento general	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²	1 m²

I.A.3.2.2. Dimensiones superficiales y lineales.

I.A.3.2.2.1. Cocinas.

a) 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.

b) 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.

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) De incrementarse la superficie mínima de la cocina de acuerdo con lo establecido en el apartado I.A.3.1.2, la planta de la misma deberá admitir la inscripción de un cuadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. La superficie del cuadrado no podrá ser invadida por el mesado. La superficie del cuadrado sólo podrá ser invadida por elementos constructivos 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.

e) 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.

f) 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 I.A.1.2.

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.

I.A.3.2.2.2. Almacenamiento personal.

a) Excepto la estancia mayor, las otras estancias dispondrán de un espacio para almacenamiento personal con una superficie mínima en planta de 0,80 m^2 en estancias de menos de 12 m^2 y de 1,2 m^2 en estancias de 12 o más m^2, con una altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m y un fondo máximo de 0,75 m.

b) Estos espacios de almacenamiento personal podrán estar situados en una zona específica destinada a vestidor o en los espacios de comunicación de la vivienda. Su superficie mínima podrá deducirse de la de las estancias a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la tabla 1.

c) Los espacios de almacenamiento personal no podrán invadir el cuadrado base definido en el apartado I.A.2.2. Cuando estén delimitados por tabiques, estos no se considerarán a los efectos de la reducción del ancho mínimo de la estancia.

I.A.3.2.2.3. Almacenamiento general.

a) Las viviendas dispondrán de un espacio para almacenamiento general de la superficie en planta indicada en la tabla 2, una altura mínima de 2,20 m, un fondo mínimo de 0,60 m y un fondo máximo de 0,75 m.

b) Este espacio podrá agruparse con lo previsto para el almacenamiento personal y deberá disponerse en los espacios de comunicación de la vivienda (pasillos y vestíbulos) o en recinto independiente con acceso desde estos espacios de comunicación.

I.A.3.2.2.4. 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.

b) La disposición de los aparatos sanitarios deberá ser tal que permita convertirlo en cuarto de baño de uso practicable para personas con movilidad reducida según la normativa de accesibilidad.

I.A.3.2.2.5. Cuarto de aseo.

Cuando exista 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.

I.A.3.2.2.6. 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. El lavadero podrá ser un espacio independiente o estar integrado formando un espacio único con el tendedero.

b) En las viviendas de una única estancia, cuando esta y la cocina constituyan un único espacio, podrá accederse al lavadero desde dicho espacio o desde el baño. En el resto de los casos, deberá accederse desde los espacios de comunicación o desde las cocinas.

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

I.A.3.2.2.7. Tendedero.

a) En toda vivienda existirá un espacio para el secado natural de la ropa cuya superficie mínima será la indicada en la tabla 2. 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 I.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 del tendedero será equivalente a su superficie útil en planta.

c) 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.

d) 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.

e) El tendedero podrá ser un espacio independiente o estar integrado en un espacio único con el lavadero.

f) 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 m^2 que tomará el aire del exterior del edificio.

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

I.A.3.3. Espacios de comunicación.

a) Los pasillos 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.

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

c) 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.

I.A.4 Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.

a) En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta su compatibilidad con las exigencias básicas del CTE y demás normativa sectorial vigente.

b) Toda vivienda deberá contar con la dotación mínima de instalaciones necesarias que le permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes estancias y servicios, reguladas en esta normativa y que a continuación se relacionan:

-Instalación de suministro de agua fría.

-Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria, que tendrá incorporado el elemento generador correspondiente.

-Instalación de evacuación de aguas.

-Instalación de telecomunicaciones, además de red de interfonía para comunicar las viviendas con el portal del edificio.

-Instalación eléctrica.

-Instalación de ventilación.

c) Para poder ser utilizados por personas en silla de ruedas, la altura de los botones del interfono situado en el portal del edificio deberán estar entre 1 y 1,20 m desde el pavimento rematado.

d) En las actuaciones de remodelación de viviendas, será exigible la instalación de calefacción y/o la instalación de un sistema de ventilación cuando la vivienda existente cuente con dicha/s instalación/s o cuando sea exigible ejecutarla/s de acuerdo con lo dispuesto en el CTE.

I.A.4.1. Equipo y aparatos.

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

Cocina.

a) Deberá reservarse en ella el espacio necesario para la instalación del fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina, espacio de almacenamiento inmediato de basuras y sistema de extracción mecánica para los vapores y contaminantes de la cocción.

Asimismo, deberá dotarse el citado equipo de la preinstalación necesaria para su correcto funcionamiento.

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, además de toma eléctrica.

d) Los conductos de extracción para la ventilación general de las viviendas y el conducto de extracción específico de humos de la cocción de la campana deberán ser individualizados y llevarse hasta la cubierta del edificio.

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

f) 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.

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

Lavadero.

a) Se dotará de preinstalación para lavadero, lavadora y secadora.

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

c) La preinstalación de secadora deberá contar con toma eléctrica además de una salida de aire de Ø150 mm y desagüe.

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

I.A.5. Salubridad.

a) En las viviendas ubicadas en planta baja, cuando no exista sótano bajo ellas, deberá garantizarse el aislamiento de estas con respeto al terreno mediante una cámara de aire, convenientemente ventilada, de 0,20 m de altura mínima para evitar el riesgo de humedades procedentes del terreno. Dicha condición no será exigible para las viviendas reformadas, ampliadas o rehabilitadas en las que podrá adoptarse cualquier otra medida constructiva que garantice la ausencia de humedades en la vivienda.

b) Cuando existan muros en contacto con el terreno, se garantizará la impermeabilidad de los mismos mediante el empleo de materiales y soluciones constructivas que eviten la aparición de humedades.

c) En el caso de la inexistencia de saneamiento urbano deberá preverse el tratamiento individual de las aguas residuales según el CTE para su posterior decantación y filtración al terreno por zanjas filtrantes.

d) La distancia mínima de pozos de abastecimiento de agua respecto a cualquier fosa séptica o fuente de contaminación será la establecida en la legislación urbanística o la que determine la legislación sectorial correspondiente. La distancia mínima de dicha construcción a lindes será la que fije la legislación urbanística vigente según la clasificación del suelo.

I.B. Edificio.

I.B.1. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.

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

b) 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.

I.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 I.A.1.2.1., deberán cumplir con las determinaciones de patio abierto definidas en el apartado I.B.2.

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

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

b) Cualquier vuelo de la edificación deberá retranquearse de la edificación contigua al menos una distancia igual a la distancia volada.

c) 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.2

d) 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 II.22) 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.

e) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, conforme a la definición del apartado II.13, 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.

I.B.2. Patios interiores.

a) 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.

b) 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.

I.B.2.1. Dimensionamiento.

a) En los patios interiores a los que ventilen o iluminen escaleras, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

b) 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 el DB-HS3 del CTE.

c) 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.

d) 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.

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 m² 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.

I.B.3. Espacios comunes.

I.B.3.1. Portal.

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

I.B.3.1.1. 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 × 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.

I.B.3.1.2 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 con la excepción indicada en el apartado I.A.2.1. 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 el dispuesto en estas normas.

I.B.3.1.3. 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 × 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.

I.B.3.2. Escaleras.

I.B.3.2.1. Dimensionamiento.

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.

b) 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.

I.B.3.2.2. Iluminación.

a) En aquellos edificios en los que sea obligada la instalación de un ascensor, el núcleo de escalera contará, como mínimo, con iluminación artificial según el DB-SU 4 del CTE.

b) En los edificios en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor y no se proyecte su instalación, el núcleo de escalera contará con iluminación natural e iluminación artificial según el DB-SU 4 del CTE.

c) La iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en I.B.2.1, cuya superficie mínima será de 1,00 m² en cada planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

d) En edificios de viviendas colectivas de planta baja más dos plantas en los que no se instale ascensor, se admitirá ventilación e iluminación cenital, por medio de un lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente de 2/3 de la superficie de la caja de la escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él deberá poder inscribirse un círculo de Ø 1,10 m.

I.B.3.2.3. Ventilación.

Se cumplirán las disposiciones del documento básico de seguridad en caso de incendio DB-SI del CTE.

I.B.3.3. 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 metros.

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.

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.

I.B.3.4. 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 metros 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 metros 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.

I.B.3.5. Espacios comunitarios.

a) En promociones a partir 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 m^2 por vivienda y sus características las de pieza vividera.

I.B.4. Trasteros.

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

b) Los trasteros exigibles de acuerdo con el dispuesto en el artículo 7 de este decreto deberán tener la consideración de anexo inseparable de la vivienda.

c) El hueco libre de la puerta de acceso a los trasteros deberá tener un ancho mínimo de 0,80 m.

I.B.4.1. Dimensiones.

a) La superficie útil mínima del trastero será de 4 m^2 y el ancho mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,60 m. No computarán alturas libres inferiores a 2,10 m. Los pasillos de acceso a los trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 m.

I.B.4.2. Dotación de instalaciones.

Cada trastero dispondrá de un punto de luz, y una toma de corriente eléctrica.

I.B.5. 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.

I.B.5.1. Área de acceso y espera.

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

b) 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.

I.B.5.1.1. Dimensiones.

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 uno 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.

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

a) Son las encargadas de la comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos.

b) 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.

I.B.5.2.1. Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

a) 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.

b) El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3,00 m, y para más de 100 vehículos y acceso único será de 5,00 m, aumentándose en 0,30 metros en la cara exterior de los giros, en todos los casos.

c) 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.

d) 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.

I.B.5.2.2. Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

a) 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 < 45º, será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3,00 m. ?˙ Es¨?? ?

b) El radio de giro mínimo, medido en la cara exterior de la vía, será de 6 m.

c) 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.

d) La pendiente máxima de este tipo de vías será del 5%.

I.B.5.3. Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

I.B.5.3.1 Dimensiones de las plazas de aparcamiento.

a) 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 m^2 siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m×4,70 m. 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.

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

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

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

I.B.5.4. Accesos peatonales.

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

I.B.5.5. Dotaciones e instalaciones de los garajes.

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

I.B.6. Dotación de instalaciones.

a) Los edificios de viviendas deberán contar con el siguiente nivel dotacional de instalaciones:

-Instalación de suministro de agua.

-Instalación eléctrica.

-Instalación de evacuación de aguas.

-Instalación de telecomunicaciones además de la red de interfonía para comunicar el portal del edificio con las viviendas.

-Instalación de paneles solares, en su caso, según el DB-HE 4 del CTE.

-Instalación de ascensor en las condiciones reguladas en este anexo.

-Instalación de ventilación.

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

II. Definiciones.

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

II.1. Vivienda.

Espacio cerrado, destinado a alojamiento habitual de personas, para el desarrollo de las funciones humanas elementales, en condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad idóneas.

II.2. Vivienda unifamiliar.

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

II.3. Pieza.

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

II.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.

II.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.

II.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 general.

II.7. Espacios de comunicación.

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

II.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.

II.9. Cuarto de baño practicable.

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

II.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 a 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 aritmética de los valores correspondientes a las viviendas ubicadas en las plantas inferior y superior.

II.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 90º cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m ubicado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 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 90º con la horizontal, sea paralelo al marco inferior y pase por el centro de la ventana .

II.12. Vuelos.

Superficie o volumen construido que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada de la edificación.

II.13. Galería.

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

II.14. Fachada.

Envolvente vertical del edificio.

II.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.).

II.16. Altura de coronación.

Es la máxima altura que el edificio puede llegar a conseguir en el plano de fachada de acuerdo con las disposiciones del planeamiento o la normativa urbanística de aplicación medida desde la rasante oficial.

II.17. Solar de geometría irregular.

Aquel solar en que alguno de sus lados contiguos a la alineación forma un ángulo superior a ± 15º con la perpendicular.

II.18. Planta del edificio.

Cada uno de los niveles horizontales en que se desarrolla el edificio. Son plantas del edificio las plantas de sótano, la de semisótano, la planta baja, los

entresuelos, las plantas tipo, la planta bajo cubierta y/o la planta ático.

II.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.

II.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 60º. Si el ángulo que forman dos paramentos es mayor o igual a 60º, 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.

II.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.

II.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.

II.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.

II.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.

ANEXO II
Regulación del trámite de excepción

II.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 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 de pie a la excepción, que pueden ser eximidas de cumplimiento y cuales 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.

II.2. Trámite de excepción en edificios construidos sobre solares residuales.

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. 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 estancia den a la fachada o al espacio exterior.

Podrá exceptuarse:

-La exigencia de que una segunda estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1

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 m^2.

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

II.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.

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 problema 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 1.A.1.1 y I.B.2.

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 1.A.1.2. 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 municipal, 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 m^2

f) En los casos de remodelación de viviendas recogidos en el artículo 14 cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las determinación del artículo 14 punto 1 apartado C del presente decreto 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 estancia den a fachada o a espacio exterior.

2. Elementos y condiciones que pueden ser exceptuados.

2.1. En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado A del punto anterior, podrá excepcionarse:

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

2.2. 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 1.A.1.1 y I.B.2 siempre que se mantengan las dimensiones actuales de los mismos.

-El cumplimiento de las condiciones del apartado I.B.1 definidas por remisión al apartado I.B.2.

2.3. 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 I.A.1.2

2.4. 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: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.

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

2.5. 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: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.

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

2.6. 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: I.A.1, I.A.2, I.A.3 del anexo I.

2.7 En el caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado G del punto anterior, podrá excepcionarse:

-La exigencia de que una segunda estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1

II.4. Trámite de excepción al capítulo VII.-Innovación tipológica y constructiva.

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.

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.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS
INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO

ANEXO III

PROCEDIMIENTO	CÓDIGO DEL PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
SOLICITUD DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE INNOVACIÓN TIPOLÓGICA Y CONSTRUCTIVA	***VI433B***	***SOLICITUD***

DATOS DEL SOLICITANTE

PROMOTOR			CIF
DIRECCIÓN		**LOCALIDAD**	
PROVINCIA	**CÓDIGO POSTAL**	**TELÉFONO**	**CORREO ELECTRÓNICO**

Y, en su representación:

APELLIDOS	NOMBRE	DNI
DIRECCIÓN		**LOCALIDAD**
PROVINCIA	**CÓDIGO POSTAL**	**TELÉFONO**	**CORREO ELECTRÓNICO**

DATOS DE LA EDIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN		**CARACTERÍSTICAS**	
		SUPERFICIE:	**Nº VIVIENDAS**
LOCALIDAD	**PROVINCIA**	PARCELA	
			Nº PLANTAS
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE		EDIFICACIÓN	

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

☐ MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTUACIÓN JUSTIFICATIVA DE LAS CONDICIONES QUE MOTIVAN EL INCUMPLIMIENTO DEL DECRETO.

- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN A REALIZAR.
- DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD INCOMPATIBLES CON LA ACTUACIÓN.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA.
- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER INNOVADOR DE LA ACTUACIÓN EN LO RELATIVO A LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS.
- MEDIDAS ALTERNATIVAS A ADOPTAR EN EL PROYECTO PARA GARANTIZAR LAS ADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.
- PLANOS DEL EMPLAZAMIENTO.
- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- ANEXO FOTOGRÁFICO DE LA PARCELA Y SU ENTORNO.

☐ OTROS DOCUMENTOS QUE SE CONSIDERE CONVENIENTE APORTAR *(P.E: PLANOS, FICHAS DE MATERIALES, ,ETC.....)*

LEGISLACIÓN APLICABLE

Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.

FIRMA DEL/DE LA SOLICITANTE O PERSONA QUE LO REPRESENTA

_____, de _____ de _____

(A rellenar por la Administración)

RECIBIDO

REVISADO Y CONFORME

NÚMERO DE EXPEDIENTE

FECHA DE ENTRADA

____ /____/_____

FECHA DE EFECTOS

____ /____/_____

FECHA DE SALIDA

____ /____/_____

Director Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS)