

# NORMATIVA PROYECTOS EDIFICACIÓN

2018

# ÍNDICE

## HABITABILIDAD - FICHAS

### PGOM A CORUÑA

PARCELA - VOLUMEN Y FORMA EDIFICIO

COND. HIGIÉNICAS DEL EDIFICIO

USO APARCAMIENTO

## HABITABILIDAD - TEXTO

ANEXO I

ANEXO II

## REGLAMENTO – LEY 2/2016 ESTUDIO DE DETALLE

## ORDENANZA FISCAL – TASA LICENCIA

## AYUNTAMIENTO - CONSULTAS URBANISMO

# FICHAS HABITABILIDAD - COAG-XUNTA

ÍNDICE

[http://igvs.xunta.gal/ipecos-opencms-portlet/export/sites/default/PortalVivenda/Biblioteca/Fichas\\_Tecnicas\\_NHV-GALEGO.pdf](http://igvs.xunta.gal/ipecos-opencms-portlet/export/sites/default/PortalVivenda/Biblioteca/Fichas_Tecnicas_NHV-GALEGO.pdf)

Para a aplicación das presentes Normas de Habitabilidade de Vivendas, enténdese como:

## II.1 Vivenda

Espazo pechado, destinado a aloxamento habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de funcionalidade, seguridade e habitabilidade idóneas.

## II.2 Vivenda unifamiliar

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

## II.3 Peza

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

## II.4 Pezas vivideiras

Conxunto de pezas nos que se desenvolve a vida dos ocupantes da vivenda que teñen obrigatoriamente iluminación e ventilación natural ao exterior. Son pezas vivideiras as estancias e as coelñas.

## II.5 Estancia

Espazo interior habitable computable superficial e volumétricamente, con ou sen delimitación, apto para acoller aos moradores da vivenda. Son estancias a sala de estar, o comedor, os dormitorios, despacho, biblioteca, sala de xogos, e calquera outra que non sexa un servizo nin espazo de comunicación.

## II.6 Servizos

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

## II.7 Espazos de comunicación

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

## II.8 Patio Interior:

É espazo libre interior do edificio, que se atopa dentro da superficie do soar que ocupa o inmueble, e está destinado a proporcionar luz natural, ventilación e calidade ambiental ás estancias e servizos da vivenda ou aos espazos comúns do edificio.

## II.9 Cuarto de baño practicable

Cuarto de baño que poida ser capaz de admitir o seu uso por persoas de movilidade reducida, e ademáis as dotacións mínimas do cuarto de baño, segundo as prescripcións establecidas na normativa vixente.

## II.10 Superficie útil Interior

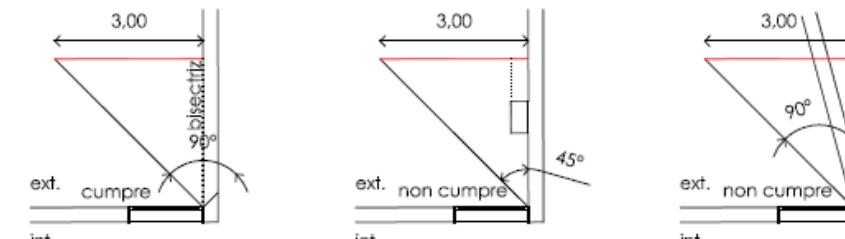
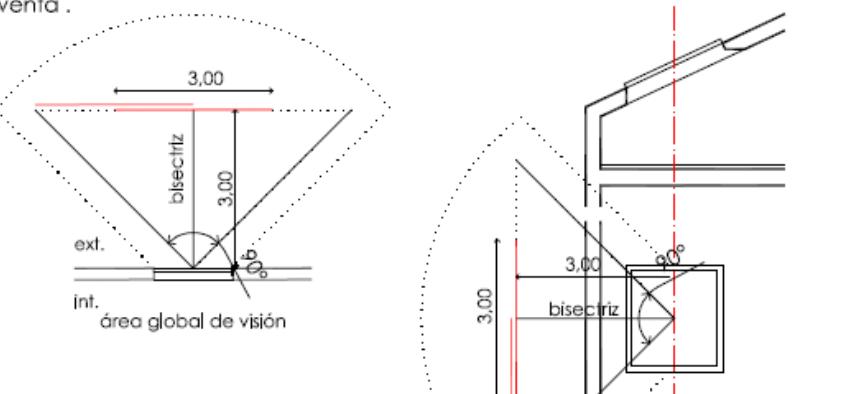
É a superficie da peza que pode ser pisada, medida entre paramentos rematados. Do cómputo da superficie útil quedará excluída a superficie ocupada en planta por cerramentos fixos ou móviles, por elementos estructurais verticais e polas canalizacións ou condutos con sección horizontal cuxa suma sexa superior a 0,1 m<sup>2</sup>, e as superficies de elementos exteriores como terrazas, balcóns e galerías.

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

## II.11 Luz directa

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

- Nas pezas vivideiras, calquera punto da ventá deberá ter visión, dentro dun ángulo de 90° cuxa bisectriz sexa perpendicular á fachada, dun segmento horizontal de 3 m ubicado paralelamente á fachada a unha distancia de 3 m.
- En ventás situadas nas vertentes das cubertas, analizarse o cumprimento desta determinación substituíndo á ventá da cuberta pola súa proxección sobre un plano que forme 90° coa horizontal, sexa paralelo ao marco inferior e pase polo centro da ventá .

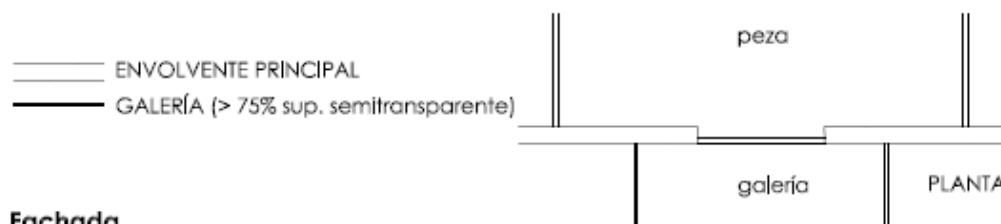


**II.12****Voo**

Superficie ou volume construído que sobresae do plano vertical definido pola alíñación de fachada da edificación.

**II.13****Galería**

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

**II.14****Fachada**

Envolvente vertical do edificio.

**II.15****Sistemas de Aforro de auga**

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

**II.16****Altura de coroación**

É a máxima altura que o edificio pode chegar a acadar no plano de fachada de acordo coas disposicións do planeamento ou a normativa urbanística de aplicación medida dende a rasante oficial.

**II.17****Soar de xeometría irregular**

Aquel soar no que algún dos seus lados contiguos á alíñación forma un ángulo superior a  $\pm 15^\circ$  coa perpendicular.

**II.18****Planta do edificio**

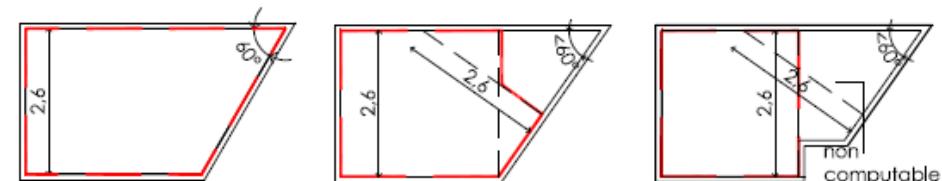
Cada un dos niveis horizontais no que se desenvolve o edificio. Son plantas del edificio as plantas do soto, a de semisoto, a planta baixa, as entreplantas, as plantas tipo, a planta baixo cuberta e/ou a planta ático.

**II.19****Cerramento de fachada**

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

**II.20****Paramentos enfrentados**

Aos efectos de establecer o largo mínimo das pezas das vivendas, entenderase que dous paramentos que delimitan unha peza están enfrentados se o ángulo que forman entre si é menor de  $60^\circ$ . Se o ángulo que forman dous paramentos é maior ou igual a  $60^\circ$ , non se considerarán paramentos enfrentados e non será esixible respetar entre eles a distancia mínima entre paramentos enfrentados indicada no apartado I.A.3 destas normas.



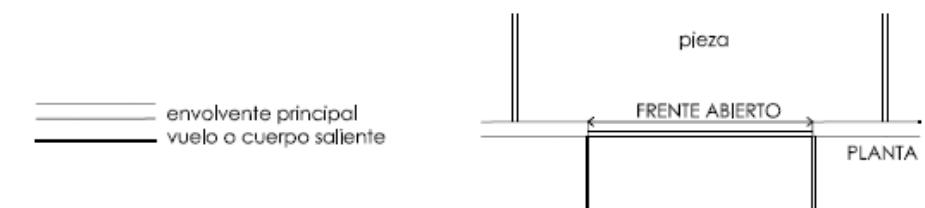
Ej: área que cumple a distancia 2.6 m entre paramentos enfrentados dunha estancia de sup.> 12 m<sup>2</sup>.

**II.21****Aliñación de fachada**

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

**II.22****Fronte aberta**

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

**II.23****Ámbitos de planeamiento sen ordenación detallada**

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

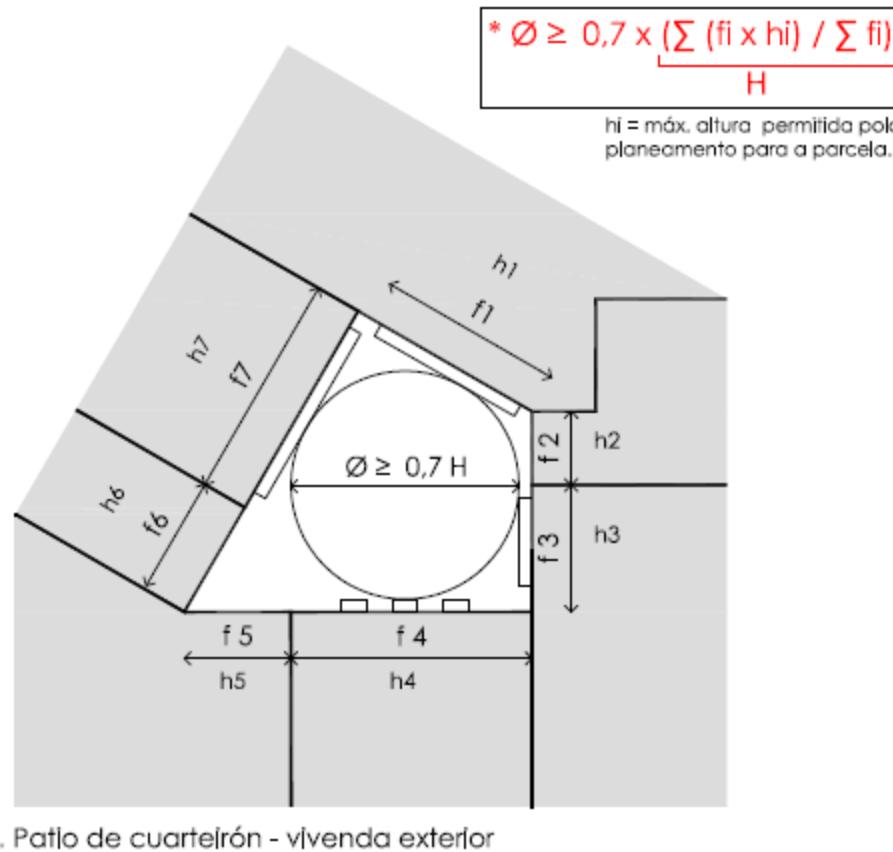
**II.24****Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada**

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

## Condicóns de vivenda exterior

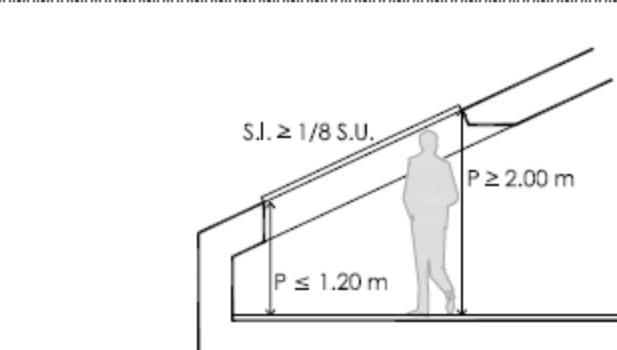
### I.A.1.1

- a. As vivendas deberán ter a consideración de **VIVENDA EXTERIOR**.
- b. Cando non exista planeamento aprobado, ou cando este non defina as condicións de vivenda exterior: a **estancia maior** en todos os casos e como mínimo **outra estancia**, cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co o exterior a través de:
  - Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo planeamento ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.
  - Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores un círculo de  $\text{Ø} \geq 0,7 H$  (sendo  $H$  a altura ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola lexislación urbanística aplicable, dos edificios que conformen o espacio público. (\*)).
- c. Agás que o planeamento aplicable determine outra cosa, o **resto das estancias** e a **cociña** poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior a través dos ditos espazos exteriores, ou a través dos patios interiores previstos no apartado I.B.2 destas normas.

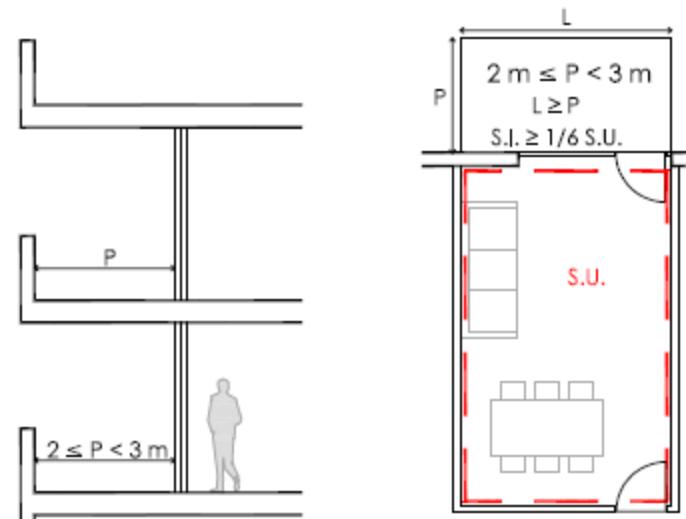


## I.A.1.2 Iluminación, ventilación natural e relación co exterior

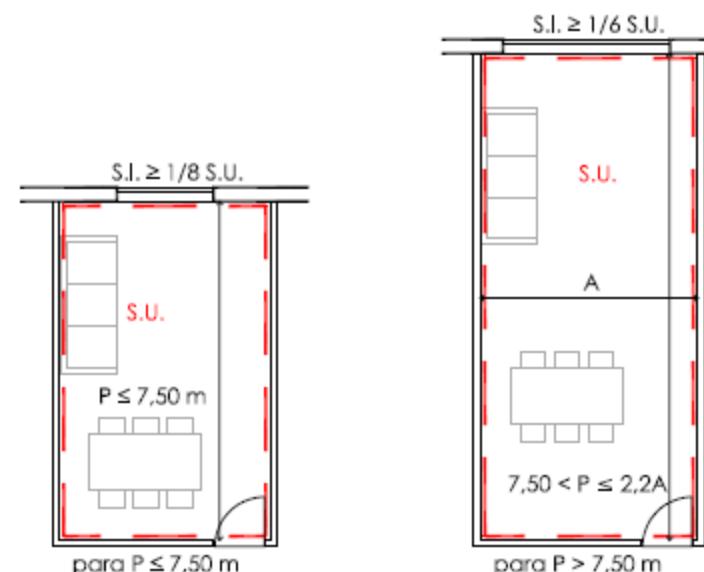
- a. **Iluminación\*RH1:** Toda peza vivideira terá **iluminación natural e luz directa** dende o exterior mediante unha fiestra situada no plano da envolvente exterior, de superficie mínima S.I. **1/8** da S.U. da peza, en xeral.
- e. Cando a peza ilumina a través dunha terraza cuberta de  $P \geq 2,00$  m.  $\rightarrow$  S.I. mín.= **1/6** da S.U. da peza.
- f. P máx. de terraza  $\leq 3,00$  m. y  $L \geq P$  sempre.
- g. Cando a peza se ilumina a través de galerías  $\rightarrow$  S.I. mín.= **1/6** da S.U. da peza.  
Manterase a continuidade da envolvente principal da edificación; ocos situados en dita envolvente.
- h.i. Profundidade máx. das pezas ( $P$ ) medida perpendicularmente á fonte de iluminación  $\rightarrow P \leq 7,50$  m.  
Poderán alcanzarse profundidades maiores cando  $P \leq 2,2A$  ( $A$ =largo mín. da peza) e S.I. mín.= **1/6** da S.U. da peza.
- No caso de ventás situadas na vertente da cuberta, a S.I.mín. = **1/8** da S.U. da peza. Respetando as seguintes condicións:
  - altura dende a parte inferior da fiestra ata o pavimento rematado  $\leq 1,20$  m.
  - altura dende a parte superior da fiestra ata o pavimento rematado  $\geq 2,00$  m.



a.5 Iluminación - pezas baixo cuberta



a.1 Iluminación - terrazas



a.4 Iluminación - profundidade das pezas

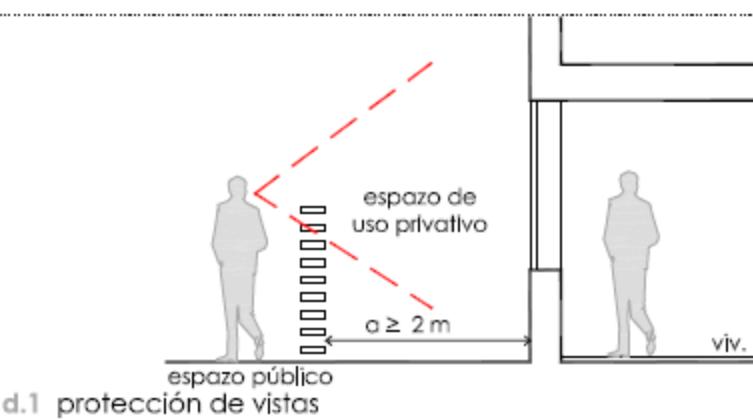
## Iluminación, ventilación natural e relación co exterior

### I.A.1.2

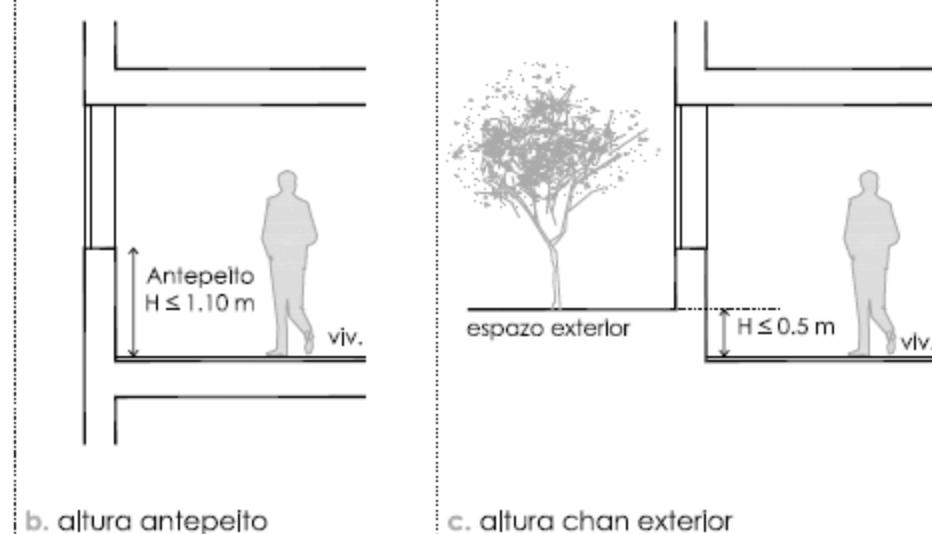
- J. **Ventilación\*RH1:** En todos os casos a **S.V.** real mín.= 1/3 da **S.I.** mín.  
Condicóns das **ventás** proxectadas para dar cumprimento ás condicóns mínimas de iluminación\*RH1.
- b. Altura máx. do antepeito **1,10 m** ata pavimento rematado da peza.
- c. Altura máx. do chan dos espazos exteriores aos que ventilen as estancias respecto do pavimento rematado da peza **0,50 m**.
- d. Altura mín. da cara inferior das ventás respecto do chan do espacio exterior de uso público ao que abren, **1,80 m** agás que exista unha franxa de uso privativo da vivenda entre este e a fachada na que se atopa a festería, de **2,00 m** de largo.

(\*RH1) K. En actuacóns de rehabilitación de edificios e vivendas existentes non será esixible o seu cumprimento nos casos:

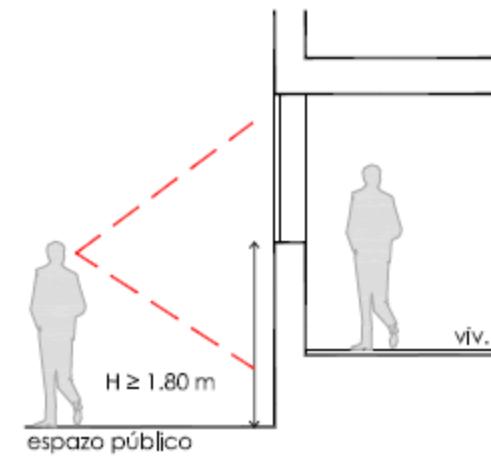
- Cando se manteñan os ocos de iluminación e ventilación existentes en obras de remodelación de vivendas e en obras de adecuación funcional de edificios.
- Cando as determinacóns da Normativa Urbanística ou de protección do patrimonio non permitan o seu cumprimento.



d.1 protección de vistas



b. altura antepeito      c. altura chan exterior



**Condicions de acceso  
e indivisibilidade das  
vivendas**

**I.A.2.1**

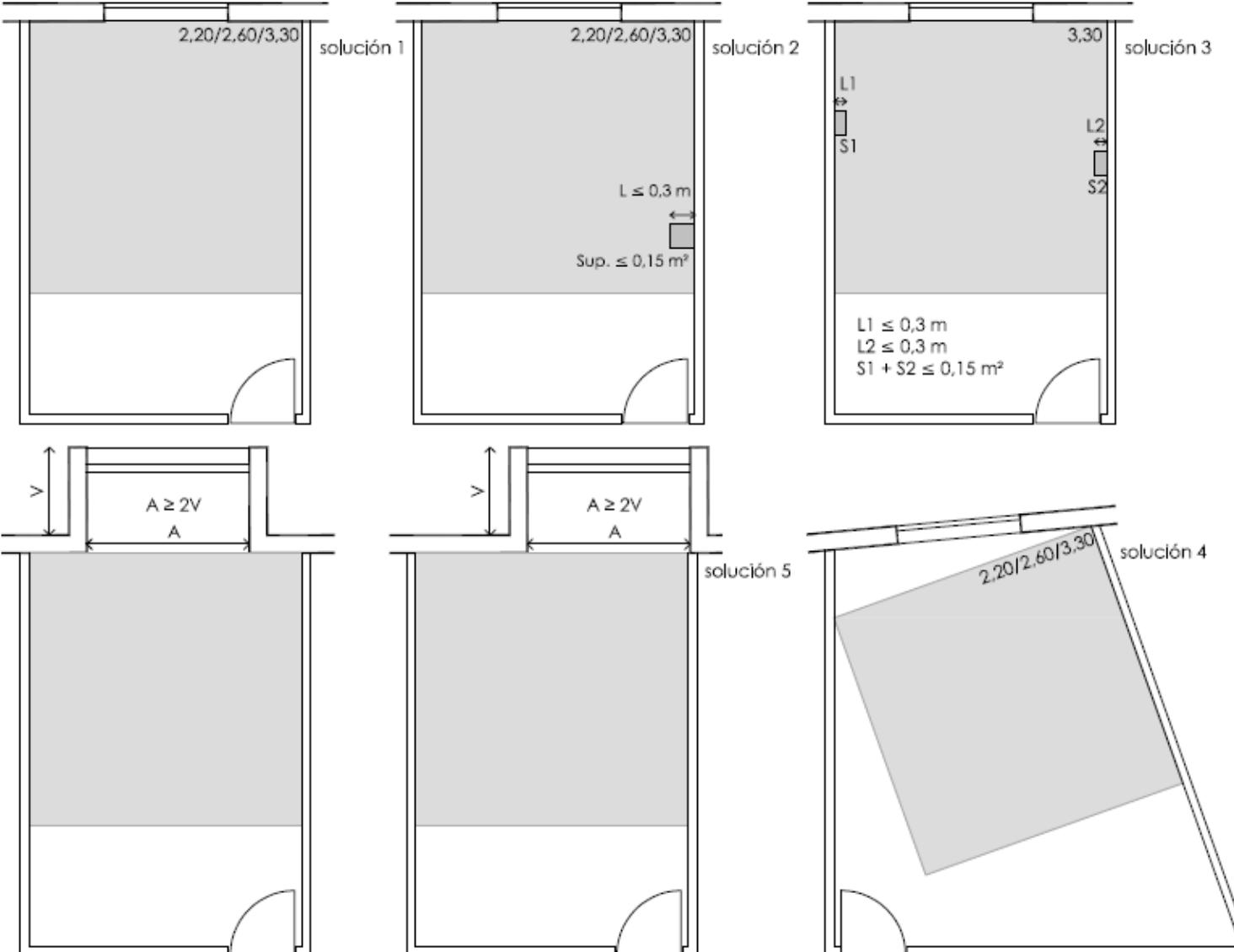
- a. A vivenda deberá ter **acceso**:
  - directo
  - a través dun anexo vinculado a ela ou
  - a través dunha parcela da súa propiedade ou sobre a que teña dereito de paso, dende:
    - un espazo público ou
    - dende un espazo común do edificio ou urbanización con comunicación directa co espazo público.
- b. A vivenda **non** pode ser **paso obligado** para acceder a calquera local ou parcela que non sexa de uso exclusivo da mesma.
- c. As dependencias que conforman as vivendas deberán estar comunicadas entre si a través de espazos pechados de **uso exclusivo** dos seus moradores (excepción: os anexos das vivendas).

## Composición e compartimentación I.A.2.2

### b.c. Xeral:

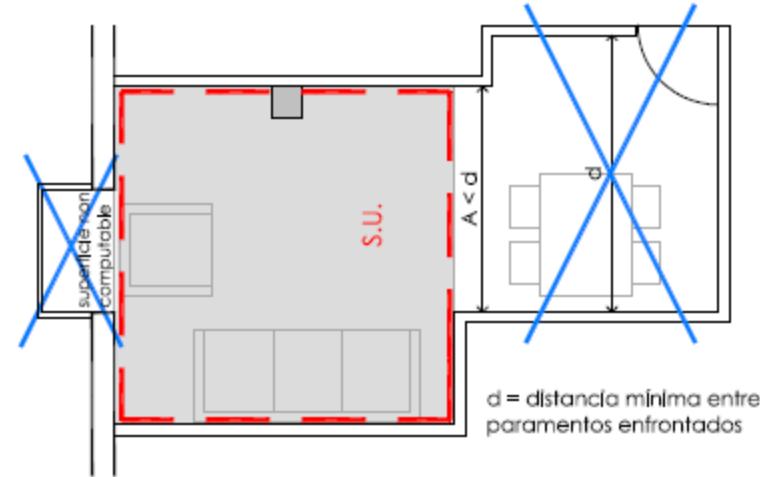
Obrigatoriedade de inscribir na planta das pezas a forma dun **CADRADO BASE (I.A.2.2)**:

- En contacto con, polo menos, **un punto** do plano definido pola cara interior do cerramento da fachada a través da cal ventile e ilumine a peza.
- A súa superficie poderá ser invadida por elementos puntuais que:
  - Non sobresajan máis de **0,30 m** das caras do cadrado.
  - A suma total das superficies ocupadas sexa  $< 0,15 \text{ m}^2$ .
  - Agás na estancia maior, non poderán estar situados nas caras opostas do cadrado.



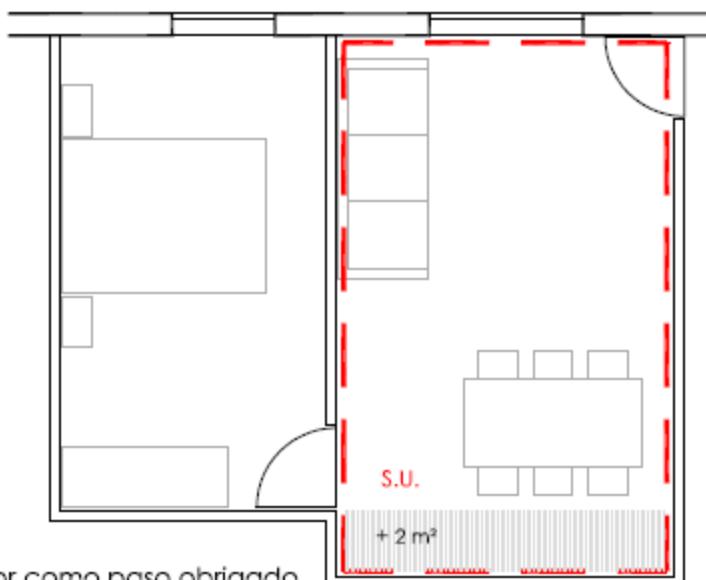
## Composición e compartimentación I.A.2.2

- d. Non se computarán a efectos do cumprimento de superficies mínimas:
- As áreas das pezas vivideiras que non cumplan os largos mínimos.
  - A superficie das galerías.
  - As superficies computables non poderán estar divididas por zonas nas que non se cumpra o largo mínimo establecido.
- g. O acceso ao cuarto de baño obligatorio efectuarase a través dos espazos de comunicación da vivenda. O acceso ao cuarto de aseo poderá realizarse dende os espazos de comunicación ou dende estancias distintas da maior.



d. superficies non computables

- f. Agás a estancia maior e os espazos de comunicación, o resto das pezas da vivenda non poderán ser paso obrigado para acceder ás pezas vivideiras dende o acceso da vivenda.
- Cando o acceso a outras estancias ou á cociña tivese como paso obrigado a estancia maior, deberá aumentarse a superficie desta en **2,00 m<sup>2</sup>**.
- Este incremento de superficie non será obligatorio no caso de que a cociña estea integrada na estancia maior e esta non sexa paso obrigado para ningunha outra estancia.



f. estancia maior como paso obligado

### Programa mínimo:

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

## Alturas mínimas I.A.2.4

### I.A.2.4.1 ALTURAS LIBRES MÍNIMAS.

Xeral, alturas (h):

Pavimento - teito rematado	$h \geq 2,50 \text{ m.}^*1$ *RH1
Forxados solo - forxado teito	$h \geq 2,70 \text{ m.}^*1$
Vestíbulos, corredores, baños, aseos lavadolros e tendais	$h \geq 2,20 \text{ m.}$
Resto de pezas	$h \geq 2,20 \text{ m.}^*2$

(\*1) Sempre que sexa compatible co planeamento e a Normativa de protección patrimonial.

(\*2) Como máximo no 30% da S.U. da peza.

(\*RH1) d. En actuacións de rehabilitación de edificios ou vivendas poderán manterse as alturas existentes, agás no caso de que se modifique a posición dos forxados existentes ou se proceda a adaptar a uso de vivenda local que non tñan dito uso.

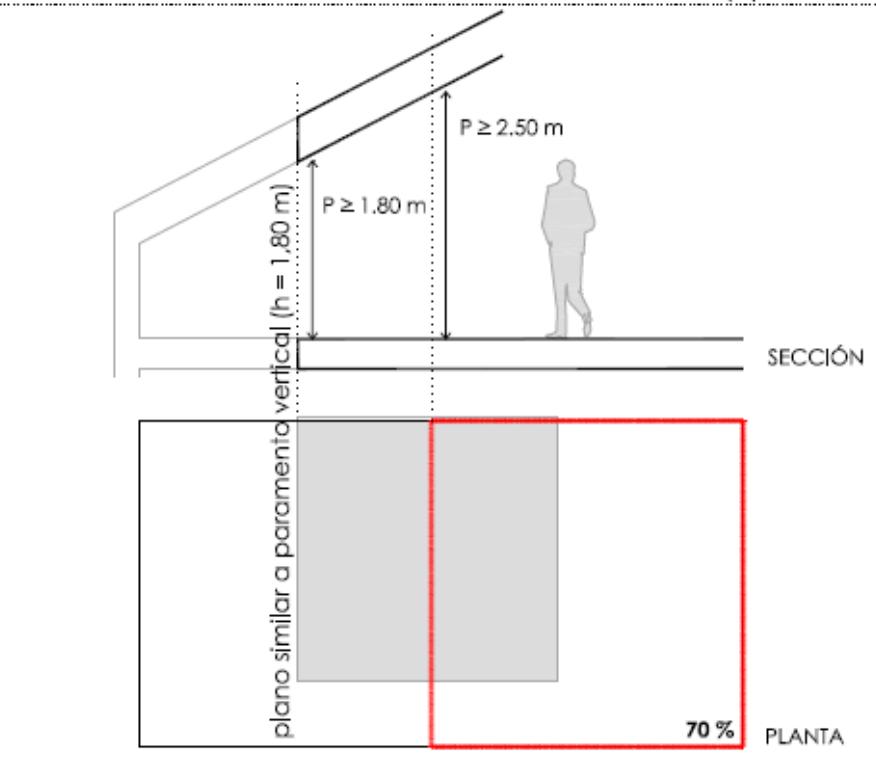
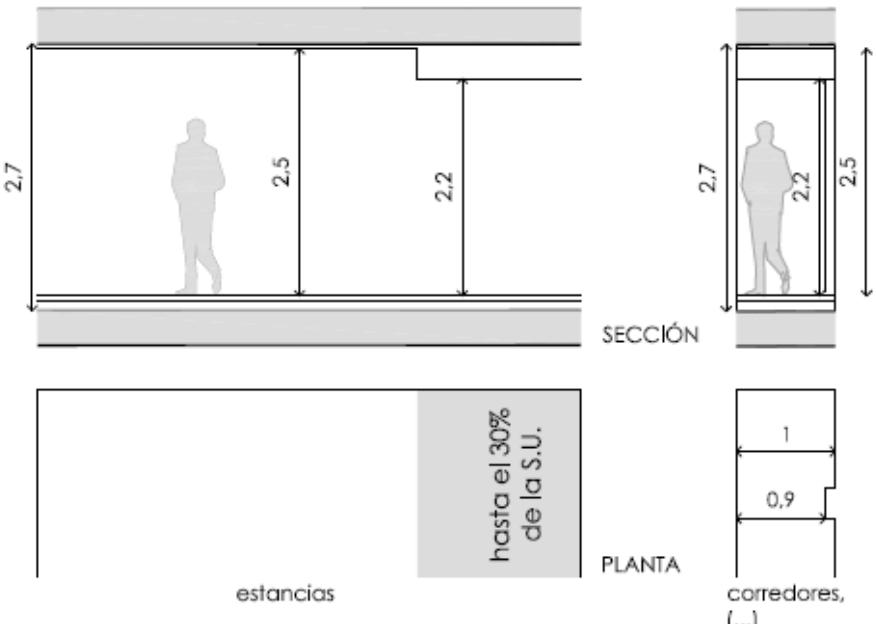
### I.A.2.4.2 PEZAS BAIXO CUBERTA.

En pezas baixo cuberta, alturas (h):

para cómputo de S.U. (a efectos de habitabilidade)	$h \geq 1,80 \text{ m.}$
en cocinas e estancias	$h \geq 2,50 \text{ m.}^*1$
en baños, aseos	$h \geq 2,20 \text{ m.}^*1$
corredores e vestíbulos abufardados de acceso a pezas	$h \geq 2,20 \text{ m.}$
do espazo ocupado polo cadrado	$h \geq 1,80 \text{ m.}$

(\*1) en alomenos o 70 % da sup. mínima esixible á peza.

- a. Volume mínimo da peza = S.U. mín da peza x altura esixible á mesma.
- e. O plano que defina a altura de 1,80 m terá a mesma consideración que un paramento vertical aos efectos de cumprimento da distancia mínima entre paramentos enfrentados e de emprazamento do cadrado base ao que se fai referencia no punto I.A.2.2.



alturas en espacios baixo cuberta

## Estancias

### I.A.3.1

#### I.A.3.1.1 CONDICIONES XERAIS.

- a. Superficies útiles mínimas das estancias:

Nº Estancias	1	2	3	4	5	> 5
Sup. E1 *1 (E. maior)	25 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Sup. E2		12 m <sup>2</sup>				
Sup. E3 *2			8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Sup. E4 *2				8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Sup. E5					6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Sup. En						6 m <sup>2</sup>

(\*1) d. Incremento sup. da cociña  $\geq 4,00$  m<sup>2</sup> → poderá reducirse a sup. da estancia maior ata **4,00** m<sup>2</sup>.

(\*2) b. Cando a S.U. real de E3 e E4 en vivendas de 4 estancias non supera os **9,00** m<sup>2</sup> → poderá reducirse a sup. mín. tanto da E.M. como da cociña en **2,00** m<sup>2</sup> (a reducción poderá aplicarse en cada unha, estancia maior e cociña).

**Nº de vivendas** no que se aplique esta reducción  $< 10\%$  da promoción de vivendas de que se trate.

#### I.A.3.1.2 DIMENSIÓN SUPERFICIAIS E LINEAIS.

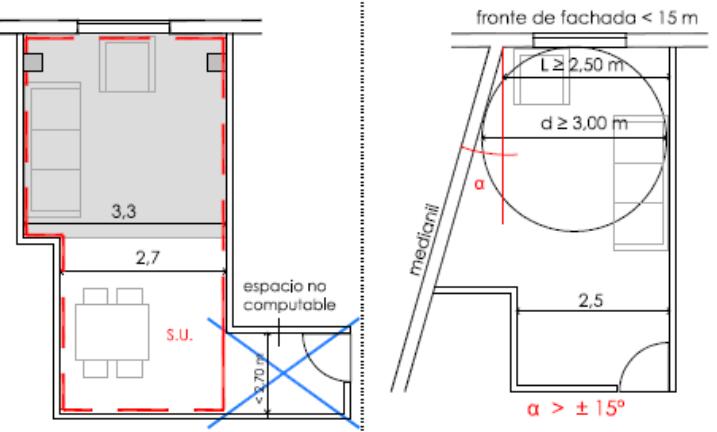
Dimensións das estancias:

Estancia	E1 *3	E $\geq 12$ m <sup>2</sup> *4	E < 12 m <sup>2</sup>
Lado do cadrado	3,30 m	2,60 m	2,20 m
Largo mín. entre paramentos	2,70 m	2,60 m	2,00 m

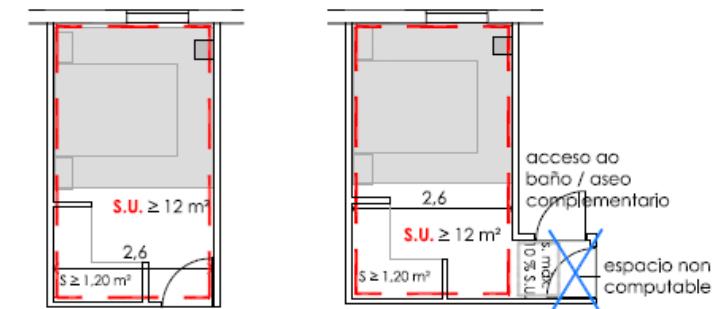
c. No caso de soares de xeometría irregular con fronte de fachada  $< 15$  m, se a E.M. estivese acarreada ao medianil non perpendicular á fachada, abondará coa inscrición dun círculo de  $\phi 3,00$  m tanxente á cara interior do paramento de fachada e largo entre paramentos  $\geq 2,50$  m.

g.i. Nas estancias distintas da maior computaránse espazos con largos menores aos esixidos cando:

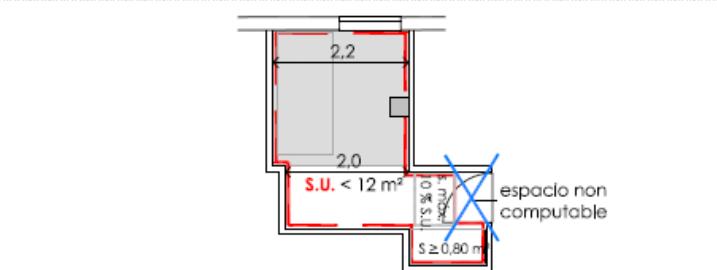
- sirvan de acceso directo ao almacenamento persoal / baño / aseo.
- ata un máximo do **10 %** da s.u. da peza.



(\*3) ej: estancia maior  
c. solar irregular, Fachada < 15 m



g.i. (\*4) espacios computables. (ej: estancia  $\geq 12$  m<sup>2</sup>).



g.i. espacios computables. (ej: estancia < 12 m<sup>2</sup>).

j. Non admisibles pezas distintas dos servizos de superficie  $> 3,00$  m<sup>2</sup> que non cumpran as condicións establecidas para as estancias, agás que a S.U. computable a efectos de habitabilidade das estancias da vivenda sexa  $> 100$  m<sup>2</sup>.

## Servizos I.A.3.2

### I.A.3.2.1 CONDICIONES XERAIS.

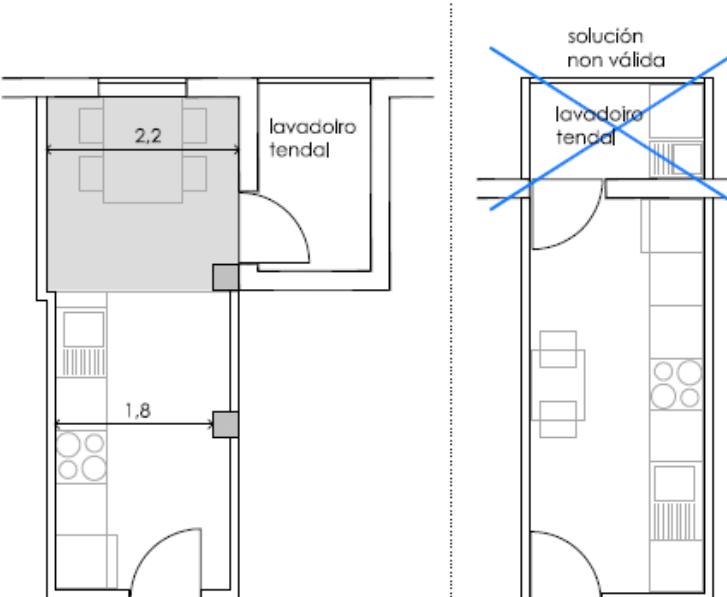
a.b. Superficie útil mínima dos servizos:

Nº Estancias	1	2	3	4	5	> 5
cociña	5 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
cuarto de baño		5 m <sup>2</sup>				
cuarto de aseo				1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
lavadoiro	1,5 m <sup>2</sup>					
tendal	1,5 m <sup>2</sup>					
almacen. xeral	1 m <sup>2</sup>					

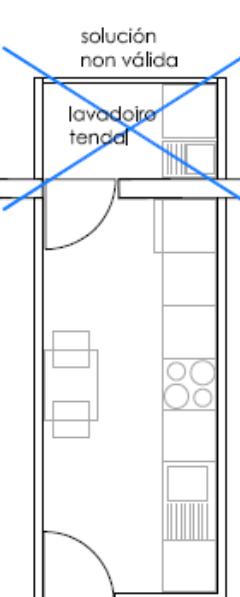
### I.A.3.2.2 DIMENSIÓNS SUPERFICIAIS E LINEAIS

#### I.A.3.2.2.1 Cociñas.

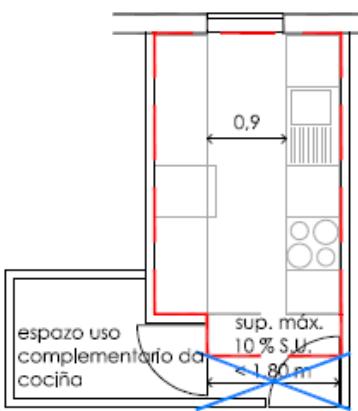
- a. Cociña integrada → sup. vertical aberta de relación entre cociña e estancia maior  $\geq 3,50$  m<sup>2</sup>.
  - b. Largo entre paramentos libre de obstáculos → **1,80** m.
  - c. Frente do espazo adicado a mesado (sen frigorífico):
    - **2,40** m, se S.U. < 7 m<sup>2</sup>
    - **3,00** m, se S.U.  $\geq 7$  m<sup>2</sup>
  - d. Separación mín. entre mesados ou aparellos → **0,90** m.
  - e. Se hai incremento da superficie da cociña \*1  $\geq 4,00$  m<sup>2</sup>, deberá admitir a inscripción dun cadrado base de **2,20** m de acordo ao apartado A.2.2 e non invadido polo mesado.
  - f. Computarán zonas de largo menor ao esixido cando:
    - sirvan de acceso directo a usos complementarios da cociña.
    - estean situadas á entrada da mesma.
    - ata un máximo do **10 %** da S.U. da mesma.
- f. Iluminación e ventilación natural directa ao exterior (NUNCA A TRAVÉS DO LAVADOIRO NIN DO TENDAL).



d. cociña + 4m<sup>2</sup>



f. iluminación directa



e. 10 % computable de largo < 1,80 m

#### I.A.3.2.2.2 Almacenamento persoal.

- a. Todas as estancias, agás a maior, disporán deste espazo con dimensións mínimas:
  - Superficie en planta → **0,80** m<sup>2</sup> ( se S.U. < 12 m<sup>2</sup> ).
  - Superficie en planta → **1,20** m<sup>2</sup> ( se s.u.  $\geq 12$  m<sup>2</sup> ).
  - Altura → **2,20** m.
  - Fondo → **0,60**  $\leq$  f  $\leq$  **0,75** m.
- b. A súa superficie poderá deducirse da sup. das estancias.
- c. Non poderán invadir o **cadrado base**.

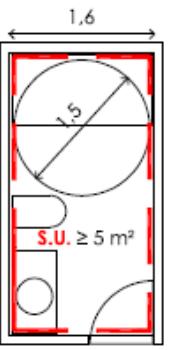
#### I.A.3.2.2.3 Almacenamento xeral.

- a. As vivendas disporán deste espazo con dimensións mínimas:
  - Superficie en planta → **1,00** m<sup>2</sup>.
  - Altura → **2,20** m.
  - Fondo → **0,60**  $\leq$  fondo  $\leq$  **0,75** m.
- b. Poderá agruparse co espazo de almacenamento persoal e ubicarse nos espazos de comunicación da vivenda ou recinto independente accesible dende estes.

## Servizos I.A.3.2

### I.A.3.2.2.4 Cuarto de baño.

- a. Largo entre paramentos → **1,60 m**.
- b. Disposición dos aparellos sanitarios → convertible en uso practicable\* para persoas con movilidade reducida.



\* No DB-SUA, no seu anexo de terminoloxía, recóllese as características dun "aseo accesible". (pendente de adaptación da lexislación galega sobre accesibilidade á recentemente aprobada lexislación estatal). Esíxese o espazo de xiro de Ø **1,50 m**.

### I.A.3.2.2.6 Lavadoiro. \*RH2

- a. Largo libre entre paramentos → **1,20 m**. Espazo independente ou único co tendal.
- b. Acceso: en vivendas dunha única estancia: dende esta estancia ou dende o baño. No resto de vivendas: dende a cocíña ou dende os espazos de comunicación.

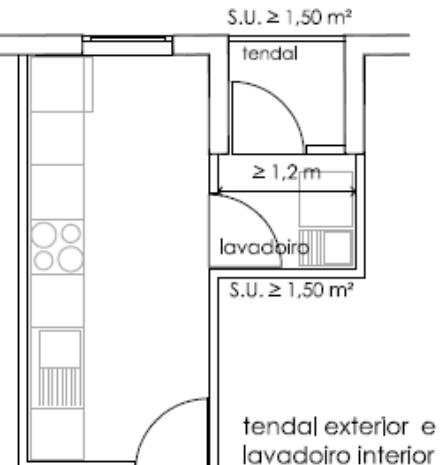
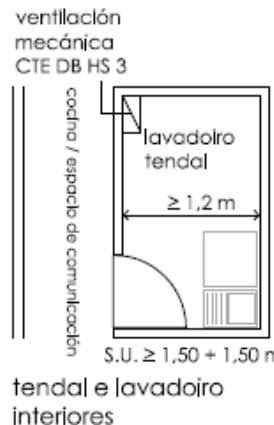
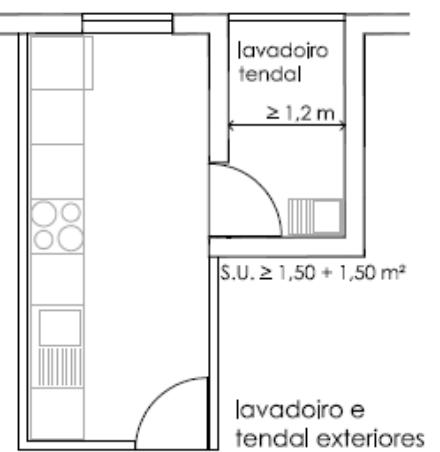
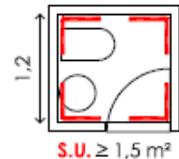
### I.A.3.2.2.7 Tendal.\*RH2

- a. Cuberto e proteXido de vistax dende o espazo público. Non interferencia na iluminación/ventilación de pezas vivideiras.
- b.c. Ventilación:
  - Natural:**
    - Directamente dende o exterior ou patio.
    - Se ventila a través do patio interior → conducto de entrada de aire na parte inferior de sup. min. **0,20 m<sup>2</sup>**.
    - Espazo situado fóra da envolvente térmica.
    - Ventilación permanente.
    - **S.V.** equivalente á súa S.U. en planta.
  - Mecánica:**
    - Contará con calefacción.
    - Paredes con revestimento impermeable á auga en toda a súa altura.
    - Condicóns de ventilación similares ás establecidas no **CTE HS 3** para aseos e baños.
- d. En vivendas **unifamiliares** con parcela propia, o espazo de secado da roupa poderase dispor na mesma garantizando: Protección de vistax dende o espazo público, ventilación e protección fronte á choiva.

(\*RH2) g. Nas obras de remodelación de vivendas, non será preciso a reserva deste espazo (lavadoiro / tendal).

### I.A.3.2.2.5 Cuarto de aseo.

Dimensión mínima entre paramentos → **1,20 m**.



## Equipamento e aparellos

### I.A.4.1

## Espazos de comunicación

### I.A.3.3

- a. Corredores:
  - Largo mínimo → **1,00 m**.
  - Admisíbles estreitamentos puntuais que reduzan o largo do corredor a **0,90 m** como máximo.
- b. Portas de paso:
  - Largo mínimo → **0,80 m**.
  - Altura libre mínima → **2,03 m**.
- c. Espazo de acceso á vivenda:  
Inscrição dun **cadrado** de **1,50 m** de lado libre de obstáculos, en contacto coa porta de entrada; a súa superficie poderá incluirse na superficie da estancia maior cando o acceso á vivenda se realice directamente a través dela.



- a. No deseño das instalacións terase en conta a súa compatibilidade coas esixencias básicas contidas no **CTE** e demáis normativa sectorial vixente.
- b. Toda vivenda deberá contar coa dotación mínima de instalacións que a continuación se relacionan:
  - Instalación de **SUMINISTRO DE AGUA FRÍA**.
  - Instalación de **CALEFACCIÓN e AGUA QUENTE SANITARIA**, que terá incorporado o elemento xenerador correspondente **\*RH3**.
  - Instalación de **EVACUACIÓN DE AGAS**.
  - Instalación de **TELECOMUNICACIÓN**.
  - Rede de **INTERFONÍA** (vivendas/portal do edificio).
  - Instalación **ELÉCTRICA**.
  - Instalación de **VENTILACIÓN**.
- c. Altura dos botóns do interfono situado no portal do edificio: entre 1,00 e 1,20 m dende o pavimento rematado.

(\*RH3) d. En actuacións de remodelación de vivendas, será esixible a instalación de calefacción e/ou a instalación dun sistema de ventilación cando a vivenda existente conte con dita/s instalación/s, ou cando sexa esixible executala/s de acordo co disposto no CTE.

Os servizos da vivenda disporán dos seguintes equipos ou aparellos:

#### COCIÑA:

- a.b.c.d. Reserva de espacio para a instalación do **vertedouro** (con preinstalación de suministro de auga quente e fría, e evacuación con peche hidráulico fronte aos olores), **lavaloza** (con preinstalación de suministro de auga fría e toma eléctrica), **frigorífico**, **forno**, **cociña**, **espazo inmediato de lixo** e sistema de **extracción mecánica** para os vapores e contaminantes de cocción (condutos individualizados e levados ata a cuberta).
- e. Revestimento de material impermeable en zonas expostas á auga.
- f. En vivendas adaptadas deberá instalarse o mobiliario de cociña que deberá ser de accesibilidade adaptable.

#### CUARTO DE BAÑO XERAL:

- a. Composición mínima: **bañelra** ou **ducha**, **lavabo** e **inodoro**, e preinstalación de bidé.
- b. Revestimento de material impermeable en zonas expostas á auga.

#### CUARTO DE ASEO:

Composición mínima: **lavabo** e **inodoro** (cando sexa esixible).

#### LAVADOIRO:

- a.b. Preinstalación para **lavadoiro**, **lavadora** (con toma de auga fría e toma eléctrica), e **secadora** (con toma eléctrica, saída de aire de Ø **150 mm** e desagüadoiro).
- b. Revestimento impermeable ata altura de **1,80 m** en todos os seus paramentos.

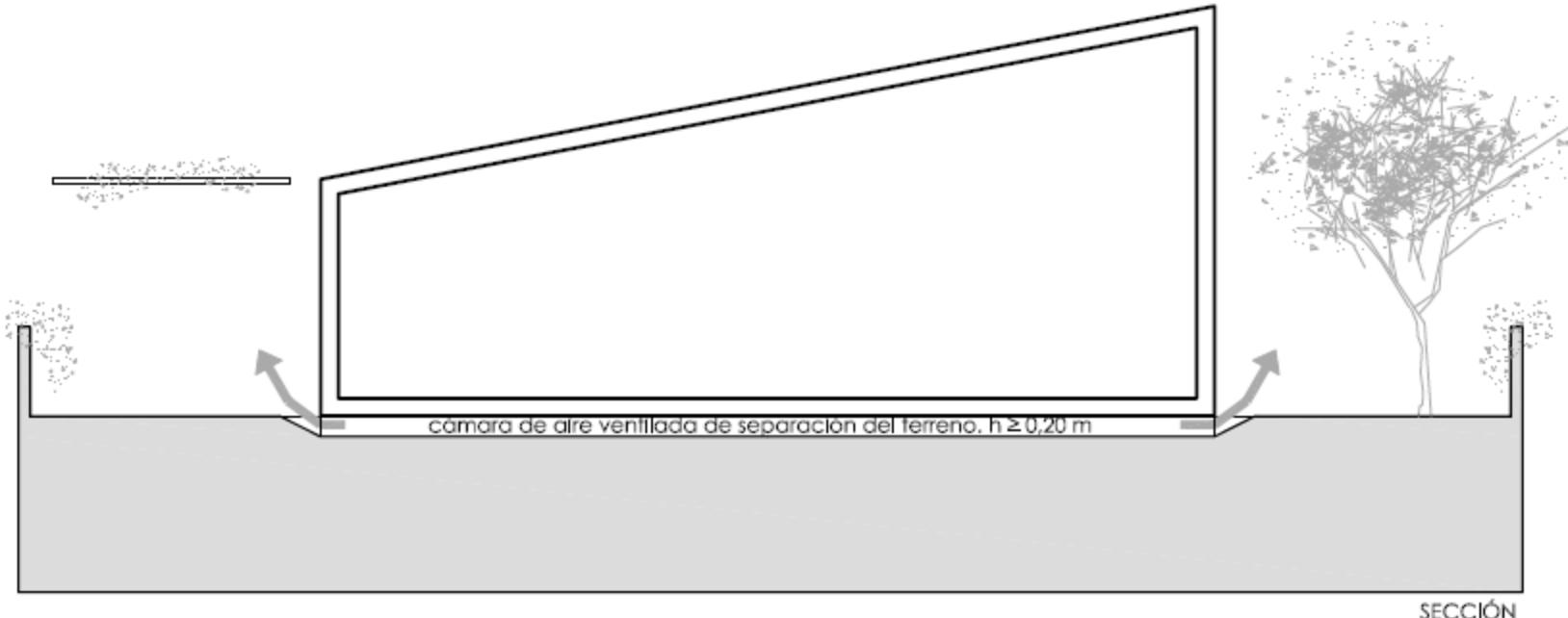
## Salubridade

### I.A.5

Condicóns de salubridade:

- a. En vivendas situadas en planta baixa sen soto: garantía de **illamento** respecto do **terreo** → cámara de aire convenientemente ventilada de altura mín. **0,20 m.** \*RH4
- b. Garantía de **illamento** de **muros** en contacto co terreo → mediante empleo de materiais e solucionés construtivas que eviten a aparición de humidades.
- c. Se non existe **saneamento urbano** → previsión de **tratamento individual de augas residuais** segundo o CTE para a súa posterior decantación e filtración ao terreo por gabias filtrantes.
- d. **Distancias** mínimas de **pozos** de abastecemento de augas respecto de calquera fosa séptica ou fonte de contaminación será a establecida na lexistación urbanística ou a que determine a lexislación sectorial correspondente.  
Distancia mínima de dita construcción (pozos e fosas) a **lindeiros**: a que fixe a lexislación urbanística vixente segundo a clasificación do solo.

(\*RH4) Esta condición non será esixible para as vivendas reformadas, ampliadas ou rehabilitadas nas que poderá adoptarse calquera outra medida construtiva que garanticase a ausencia de humidades na vivenda.



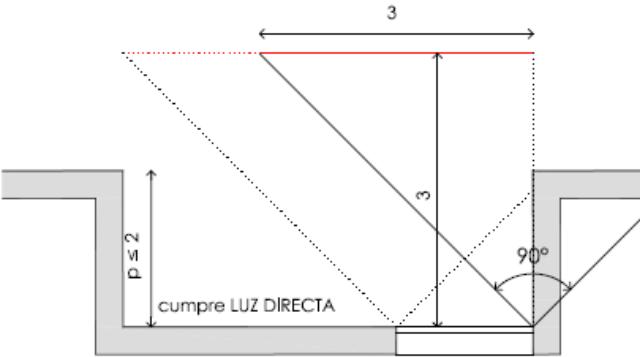
## Xeral

- a. Os **balxos** da edificación remataran de acordo ao disposto na Normativa Municipal; cando a normativa non estableza determinacións ao respecto, o remate destes non deberá desfigurar a imaxe arquitectónica da edificación no seu conxunto.
- b. Os **medianís vistos** disporán dun tratamento acorde coa envolvente do edificio. En calquera caso, deberán ter un tratamento que garanta as mesmas condicións de illamento térmico e protección fronte á choiva e axentes atmosféricos que os esixibles ao resto de fachadas.

## Recuamentos na edificación I.B.1.1

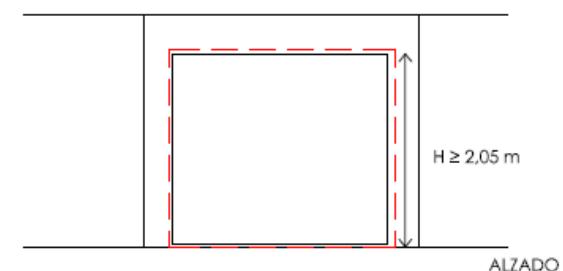
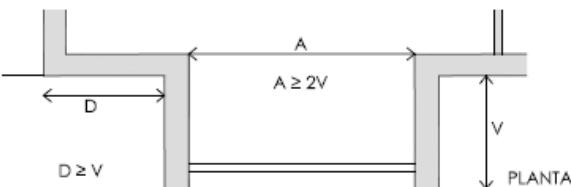
Poderán deseñarse recuamentos na edificación que cumpran:

- Non superarán a profundidade de **2,00 m**.
- Nos seus paramentos as ventás deberán cumplir as indicacións de **Luz Directa**.
- Os retranqueos  $> 2,00$  m, nos que se sitúen ocos de ventilación/iluminación de pezas vivideras, esixibles de acordo ao apartado I.A.1.2.1, deberán cumplir as determinacións de **PATIO ABERTO** definidas no apartado I.B.2.



## Voos e corpos saíntes na edificación I.B.1.2

- a. Os **voos** permitidos se regularán pola Normativa Municipal.
- b. Calquera voo deberá separase da edificación contigua polo menos unha distancia igual á distancia voada.
- c. Para poder dispor ventás de estancias e cocinas nun paramento entre voos de máis de **2,00 m** de profundidade, deberán cumplirse as determinacións de patio aberto definidas no apartado I.B.2.
- d. Para que os voos e saíntes poidan servir de iluminación e ventilación a unha peza deberán cumplir:
- O largo da fronte aberta á peza deberá ser, como mín., **2** veces a profundidade do voo medida perpendicularmente ao plano definido pola fronte aberta do voo á peza.
  - Altura mín. da fronte aberta: **2,05 m**.
  - A proxección do oco sobre o plano definido pola fronte aberta, trazada perpendicularmente a dito plano, cumplirá:
    1. A proxección atoparse íntegramente na fronte aberta.
    2. A súa superficie será  $\geq S.I.$  mín. esixida á peza.
- e. Cando o voo sexa unha **galería**, os ocos de ventilación / iluminación das pezas que iluminen e ventilen a través dela serán os emprazados na envolvente principal da edificación.



■ envolvente principal

# Patios interiores

## I.B.2

**PATIO INTERIOR PECHADO:** Patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindieiros de parcela.

**PATIO INTERIOR ABERTO:** Recuamento da fachada a espazo exterior público ou privado no que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa **> 2,00 m**.

Os patios dimensionaranse en función do uso das pezas que ventilen e iluminen a eles.

Os PATIOS INTERIORES cumplirán:

- a. Patios aos que ventilen ou iluminen **escaleiras**:

$$R \geq \frac{1}{6} H$$

$$D > 2,00 \text{ m}$$

- b. Patios aos que ventilen e iluminen **pezas vivideras**:

$$R \geq \frac{1}{3} H$$

D o que estableza o CTE - DB HS3.

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

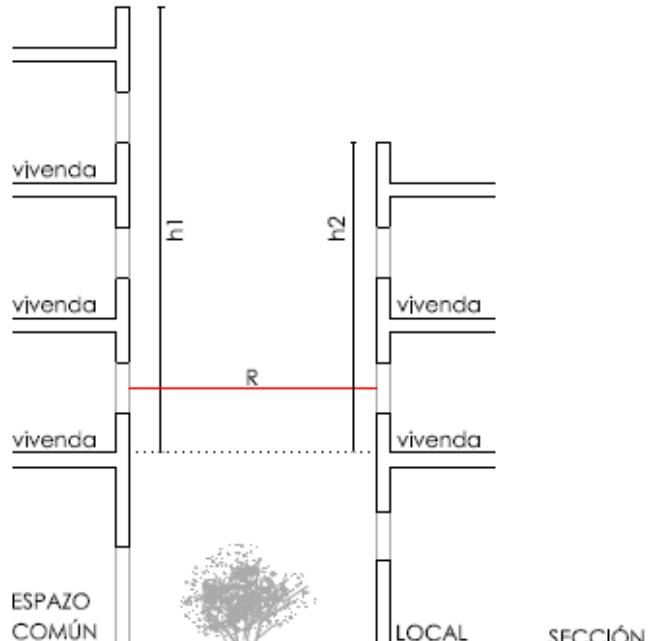
e. Aos patios interiores non poderán ventilar garaxes nin locais, agás que sexan **exclusivos** para a súa ventilación.

f. Os patios interiores poderán cubrirse cumplindo as seguintes condicións:

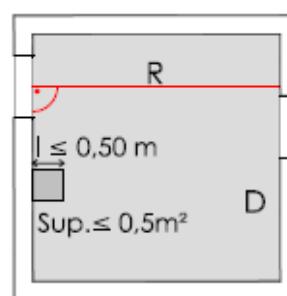
- Elemento de cobertura: transparencia nominal do **80%**; garantir que non se produzan desprendimentos en caso de rotura.

- Deberá garantirse unha ventilación permanente → conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha sup. mín. de **0,20 m<sup>2</sup>** que tomará aire do exterior e sup. mín. de ventilación na cuberta equivalente ao **0,40** da superficie en planta do patio.

g. Todos os patios interiores serán **ACCESIBLES** para a súa limpeza a través de zonas comúns do edificio ou a través dun dominio privado.



SECCIÓN



PLANTA

### b. PARÁMETROS.

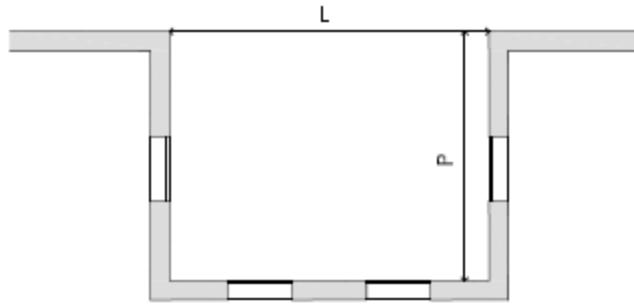
**D:** Lado do cadrado que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura. Na superficie do cadrado, poderá incluirse a superficie ocupada por estreitamentos puntuais dun largo máx. de **0,50 m** cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a **0,50 m<sup>2</sup>**.

**H:** Altura media dos paramentos do patio, medida dende o solo reamortado da primeira planta que ventile e ilumine a través del, ata a coroación superior dos paramentos verticais que o delimiten. ( $H = \sum h_n / n$ )

**R:** Distancia dende a cara exterior do paremento no que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paremento vertical enfrontado, medida perpendicularmente ao paremento do oco.

## Dimensionamento I.B.2.1

- d. Os PATIOS ABERTOS á fachada cumplirán:
- $L \geq \frac{1}{4}H$  e mÍn.  $L \geq 4,00$  m.
- $P < L$  cando ao patio dean **estancias**.
- $P < 1,5L$  no **resto** de casos.
- b. PARÁMETROS:
- L: Lonxitude da fronte do patio á vía pública ou ao patio de rueiro.
- P: Profundidade do patio medida normalmente ao plano de fachada.



## Portal I.B.3.1

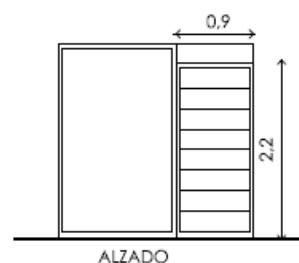
DEFINICIÓN: Espazo de acceso dende o exterior da edificación aos núcleos de comunicación interior desta.

### I.B.3.1.1 ACCESO.

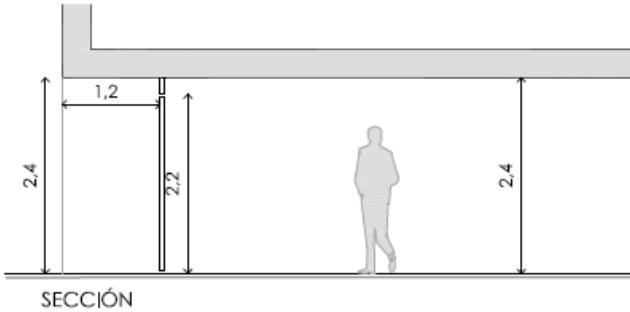
- a. A porta de acceso cumplirá:
  - Largo libre mñ → **0,90** m.
  - Altura libre mñ. → **2,20** m.
  - Situada de xeito que non invada o espazo público de acceso cando se abra.
- b. No **exterior**, en contacto coa porta de acceso deberá poder inscribirse un rectángulo de mínimo **1,20 x 2,40** m libre de obstáculos e sen chanzos que o dívidan. A altura do espazo definido polo rectángulo será de **2,40** m mñ.
- c. O portal deberá contar cun oco de **Iluminación** aberto ao espazo exterior de largo e altura mínimos **2,40** m, no que poderá integrarse a puerta de acceso.

### I.B.3.1.3 ÁREAS DE ACCESO A ASCENSORES E ESCALEIRAS.

- a. **Largo libre** → **1,50** m en toda a súa extensión e debe admitir a inscripción dun rectángulo de **1,50 x 2,20** m.  
**Altura libre** → **2,40** m.
- b. Cando **non sexa obligatoria** a instalación de **ascensor**, hai que respetar as dimensões da zona no acceso ao oco previsto.



ALZADO



SECCIÓN

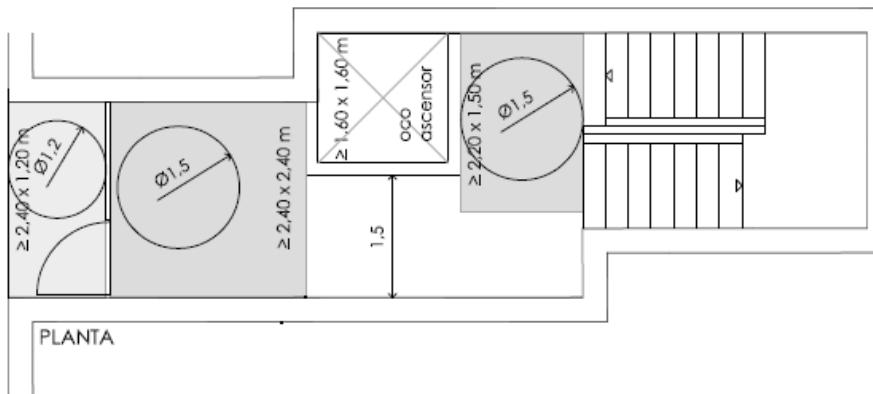
### I.B.3.1.2 ÁMBITO INTERIOR.

- a. A planta do portal debe admitir a inscripción dun cadrado de lado mñ. **2,40** m en contacto coa porta de acceso (excepción indicada no apartado I.A.2.1).
  - **Altura libre** → **2,40** m.
  - Largo **mínimo** entre paramentos da comunicación desta zona conas áreas de acceso a ascensores e escaleiras → **1,50** m.
- b. É obligatorio que exista un **percorrido practicable\*** para persoas con movilidade reducida dende o espazo exterior ata o ascensor ou oco previsto de ascensor cando sexa esixible a súa instalación ou reserva.

\* O DB-SUA, no seu anexo de terminoloxía, establece as condicións dos "itinerarios accesibles", entre outras:

- os desniveis salvanse mediante rampla accesible conforme a SUA-1.4 ou ascensor accesible.
- Non se admiten chanzos.

(pendente de adaptación da lexislación galega sobre accesibilidade á recentemente aprobada lexislación estatal).



PLANTA

#### I.B.1.3.2.1 DIMENSIONAMENTO.

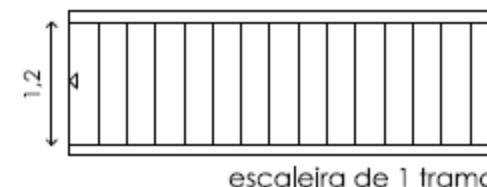
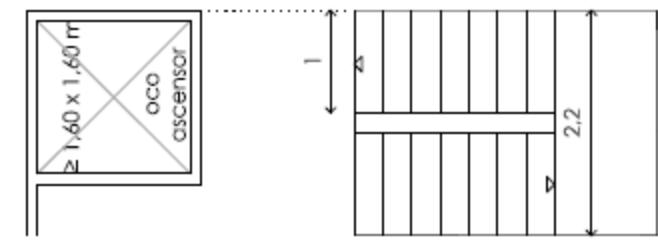
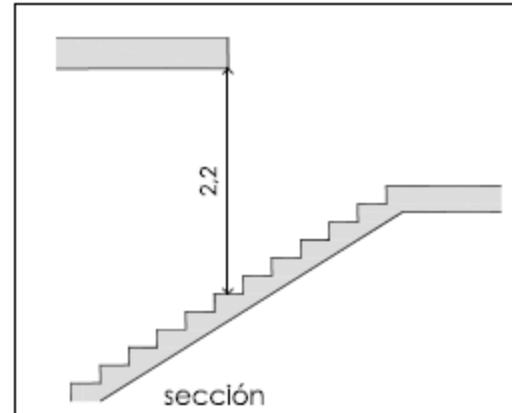
- a. Largo mín. entre paramentos para UN TRAMO → **1,20 m.**  
Largo mín. para DOUS TRAMOS → **2,20 m.**  
Altura mín. → **2,20 m.**
- b. Largo libre mín. chanzos → **1,00 m.**  
Os **descansos e relanzos intermedios** (cando non sirvan de acceso a corredores de distribución): Serán iguais ao largo mín. do chanzo (mín. **1,00 m.**).

#### I.B.1.3.2.2 ILUMINACIÓN.

- a. É obligada a instalación de ascensor:  
Como mínimo iluminación **artificial**, segundo o **CTE - DB SU4**.
- b. Non é obligada a instalación de ascensor e non se proxecta a súa instalación:  
Terá iluminación **natural** e **artificial** segundo o el **CTE - DB SU4**.
- c. Iluminación natural (cando sexa obligada) a través de ocos á fachada ou patios interiores con superficie  $\geq 1,00$  m<sup>2</sup>/ planta;  
A superficie de ventilación poderase reducir ata  $\frac{1}{4}$  da de iluminación.
- d. En edificios de vivendas colectivas de ata **PB + 2 sen ascensor**, admitírse ventilación e iluminación **central**:
  - Por medio de lucernario de sup. mín. equivalente de **2/3** sup. da caixa da escala.
  - O oco central quedará libre en toda a altura e nel poderá inscribirse un círculo de Ø **1,10 m.**

#### I.B.1.3.2.3 VENTILACIÓN.

Cumpriránse as disposicións do **DB SI** do **CTE**.



## Espazos comunitarios I.B.3.5

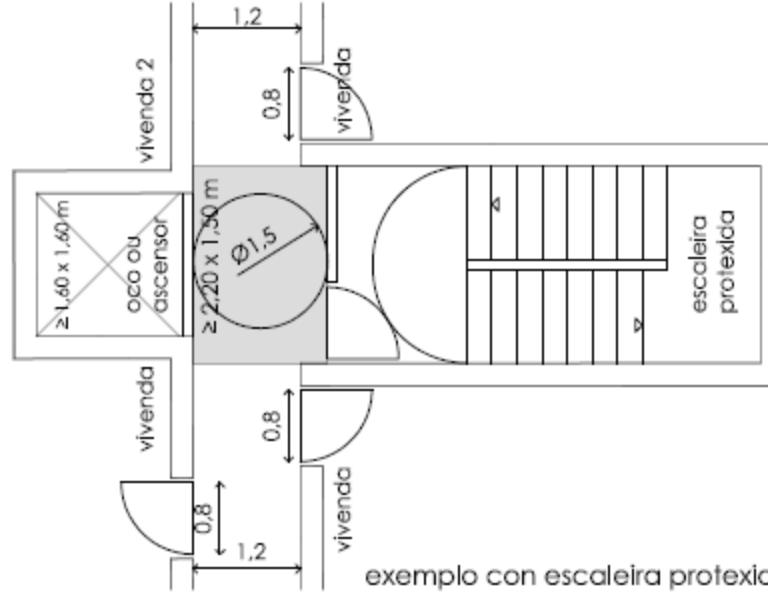
## Ascensores I.B.3.4

## Espazos de comunicación I.B.3.3

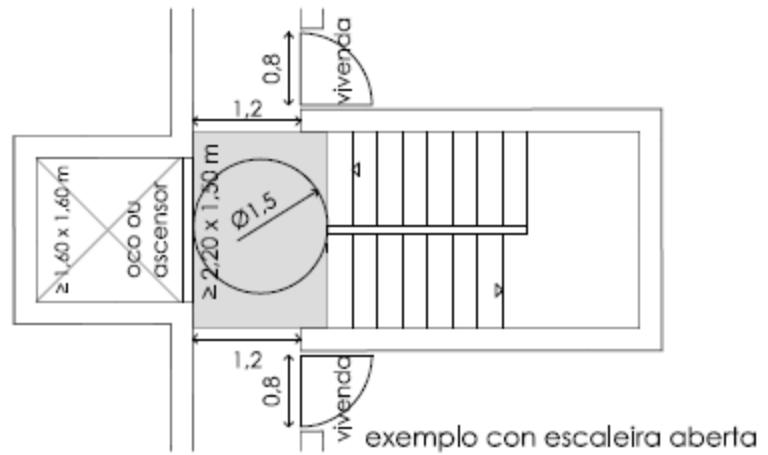
- a. O **acceso** ás vivendas farase a través dun espazo **público de uso común** con altura mín. → **2,40 m**.
- b. En cada planta existirá un **espazo libre** de obstáculos onde se poida inscribir un rectángulo de **2,20 x 1,50 m**. Largo mín. entre paramentos enfrente → **1,20 m**.
- c. **PORTAS DE ENTRADA ÁS VIVENDAS:**  
**Largo de paso libre** → **0,80 m**. **Altura libre** → **2,03 m**.

- a.b.c En edificios de vivenda → **ascensor obligado** en número de **1** cada **20** vivendas ou fracción. Excepción:
  - Que todas as vivendas do edificio se sitúen en planta baixa.
  - Que a porta de acceso a **TODAS** as vivendas estea situada a menos de **8,00 m** de desnivel respecto do portal do edificio e non existan máis de **8** vivendas situadas en plantas distintas da baixa.  
Neste caso → obligado oco libre toda a altura en cuxa planta se poida inscribir un cadrado de **1,60 m** de lado mínimo que permita instalar no futuro un ascensor con acceso a todas as plantas de vivendas, garaxes e rochos. O emprazamento deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.
- d. Se o desnivel é de **25 m** ou maior, medido o desnivel dende a planta más baixa ata a más alta á que se ten acceso, o nº mín. de ascensores será de **2**. Excepción:
  - Que o nº de vivendas situadas en plantas altas sexa menor de **15**.

- a. En promocións a partir de **50** vivendas, dotarase ás mesmas dun **espazo comunitario** adicado a usos múltiples da comunidade de propietarios de características:
  - Dado acceso.
  - S.U. mín. ≥ **0,20 m<sup>2</sup>** por vivenda.
  - Características de peza vivideira.



exemplo con escalaera protexida



exemplo con escalaera aberta

a.b.c espazos de comunicación.

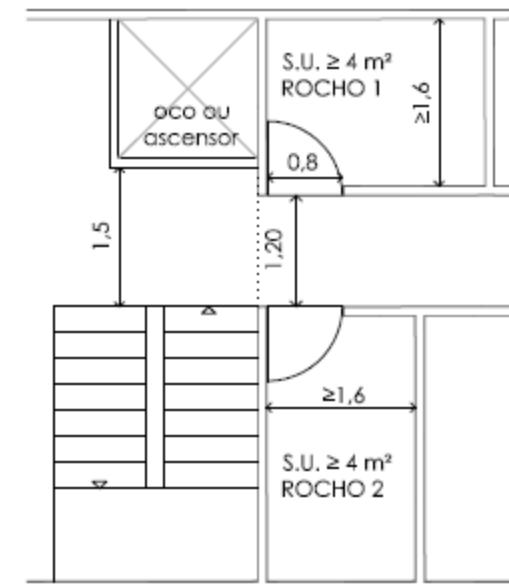
## Dotación de instalacións I.B.4.2

## Xeral. Dimensiones I.B.4.1

- a. **DEFINICIÓN:** Espazos de almacenamento independentes das vivendas, situados no propio edificio e con acceso dende o interior do mesmo.
- b. Os rochos esixibles (art.7º) considéranse anexos **INSEPARABLES** da vivenda.
- c. Largo libre mín. da porta → **0,80 m.**
- d. S.U. mín. → **4,00 m<sup>2</sup>.**
- e. Largo mín. entre paramentos → **1,60 m.**
- f. Altura mín. a nivel de cómputo → **2,10 m.**
- g. Corredores de acceso: largo mín. → **1,20 m.**

Cada rocho disporá de: 1 punto de LUZ + 1 toma de corrente ELECTRICA.

\* Cumprir DB SI.



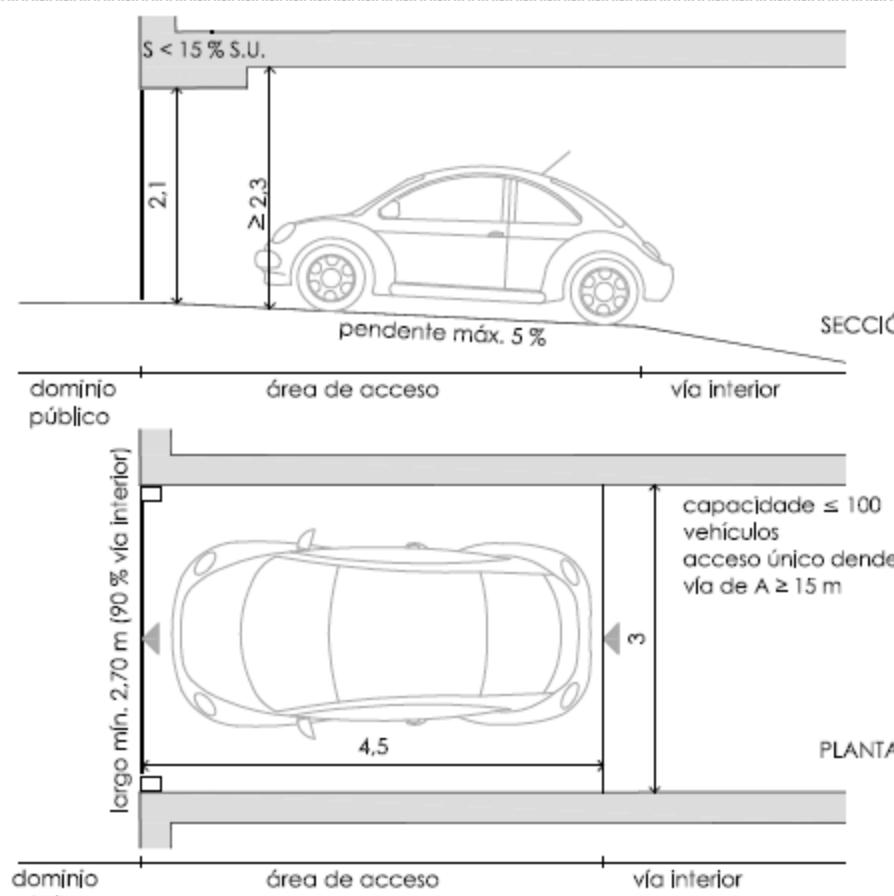
## I.B.5.1

- a. **Ámbito de aplicación:** locais de uso GARAXE vinculados a edificios de uso dominante de VIVENDA en ámbitos de planeamiento **sen ordenación detallada** aprobada con anterioridade á entrada en vigor das NHV, independentemente de que tamén teñan que cumplir as determinacións que o Planeamento estableza.
- b. Cando se trate de **ámbitos con ordenación detallada** aprobada con anterioridade á entrada en vigor das NHV, será de aplicación a normativa prevista no Planeamento municipal e **SUBSIDIARIA E COMPLEMENTARIAMENTE** o disposto neste apartado sempre que as dimensións do soar fagan técnicamente viable o seu cumprimento.
- c. Definición dos garaxes en planos de planta e sección, con delimitación de accesos, rampas, pendentes, vías, direccións de circulación e prazas de aparcadoiro.
- 
- a. **DEFINICIÓN:** Superficie de tránsito entre a vía pública e as vías de circulación propias do garaxe.
- b. Admítense o uso de aparellos elevadores de coches, en cuxo caso a plataforma considérase válida como espazo de acceso a espera. Debe proxectarse, cando menos, **1** aparello elevador por cada **30** prazas de aparcadoiro.

## I.B.5.1.1 DIMENSIÓN S.

- a. **Largo** libre mínimo da área de acceso:
- Para unha capacidade  $\leq 100$  vehículos e acceso único dende vías de largo  $\geq 15,00$  m  $\rightarrow$  largo libre mín. **3,00** m.
  - Para unha capacidade  $\leq 100$  vehículos e acceso único dende vías de largo  $< 15,00$  m  $\rightarrow$  largo libre mín. **4,00** m.
  - Para unha capacidade  $> 100$  vehículos e acceso único  $\rightarrow$  largo libre mín. **5,00** m.
  - Para unha capacidade calquera e dous accesos (para cada un deles)  $\rightarrow$  largo libre mín. **3,00** m.
- b. **Fondo** libre mín. (sen incluir superficies de domínio público)  $\rightarrow$  **4,50** m.
- c. **Altura** libre mín.  $\rightarrow 2,30$  m, (admitida redución ata **2,10** m cando non afecte a máis do **15 %** da superficie en planta da área de acceso).
- d. **Pendente** máxima admisible  $\rightarrow 5\%$ .
- e. A **porta** terá como largo mínimo o **90 %** da vía interior á que sirva, e altura mín. libre de **2,10** m medidos coa porta aberta, e atoparase sempre no plano de alinación do inmoble ou alinado coa porta do portal.

\*Cumprir **DB-SU 7**: existirá un acceso PEATONAL independiente.



## Vías de circulación e distribución

### I.B.5.1

## Área de acceso e espera

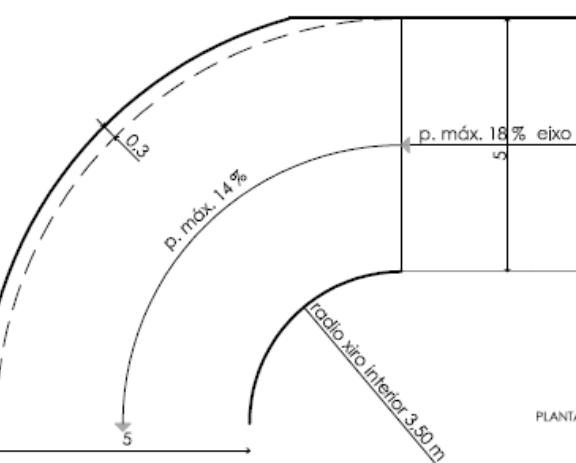
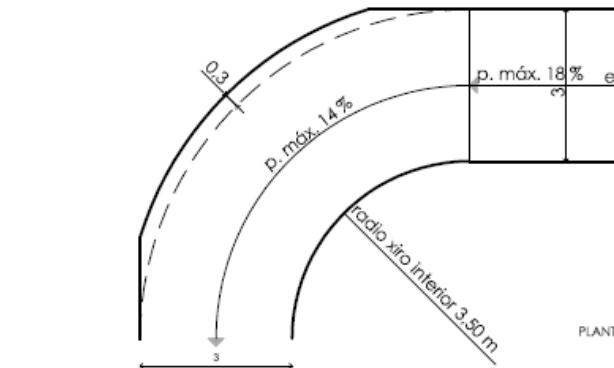
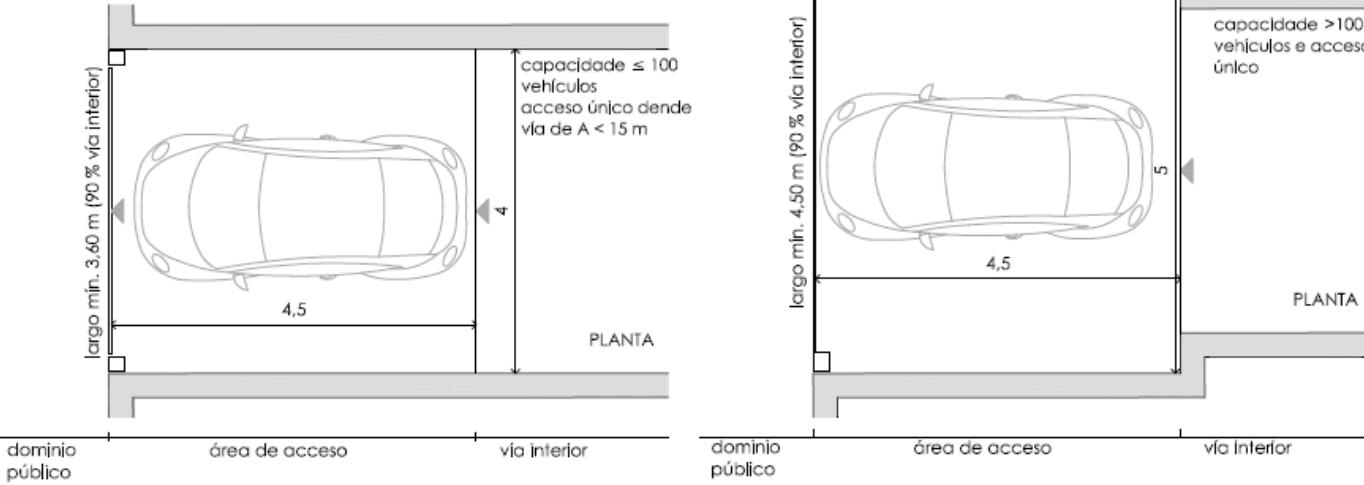
- a. Son as encargadas da comunicación entre a área de acceso e os aparcadoiros.
  - b. Permitirán o acceso a todas as prazas en estado de ocupación máxima.
- Os sentidos de circulación estarán señalizados no seu pavimento.

#### I.B.5.2.1 DIMENSIÓNS DAS RAMPIAS DE CIRCULACIÓN PARA VEHÍCULOS.

- a. **Pendente** máxima admisible
  - tramos rectos → **18 %**. (medida sobre o eixo da vía)
  - tramos curvos → **14 %**.(medida sobre o eixo da vía)
- b. **Largo** libre mínimo das rampas de circulación:
  - En xeral → **3,00 m**.
  - Para **> 100** vehículos e acceso único → **5,00 m**.
  - Aumento de **0,30 m** na cara exterior dos xros.
- c. **Radio de xiro** mín. → **3,50 m** medido sobre o borde interior da rampa.
- d. **Altura** libre mín. → **2,30 m**. (**altura crítica** en elementos illados de ata **2,10 m** sen pasar do **15 %** da S.U.).

#### I.B.5.2.2 DIMENSIÓNS DAS VÍAS DE CIRCULACIÓN E DISTRIBUCIÓN.

- a. Largos mínimos (A):
  - Con aparcadoiros en batería ≥ **5,00 m**.
  - Aparcadoiros en liña ou ángulo ≤ 45° ≥ **3,30 m**.
  - Sen acceso a prazas ≥ **3,00 m**.
- b. **Radio de xiro** mínimo, (medido na cara exterior da vía) ≥ **6,00 m**.
- c. **Altura** libre mínima ≥ **2,30 m**. (**altura crítica** en elementos illados de ata **2,10 m** sen pasar do **15 %** da S.U.).
- d. A **pendente máx.** para estas vías ≤ **5 %**.



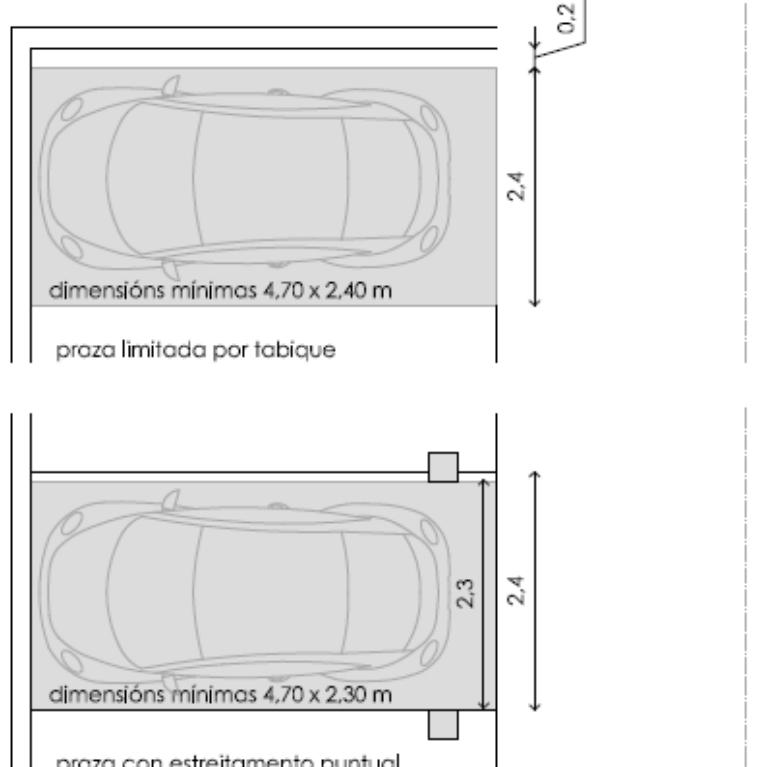
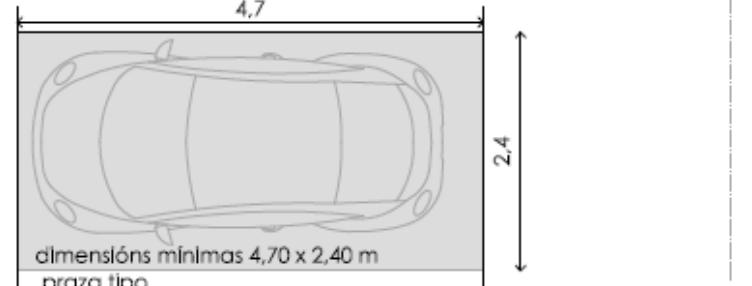
## Áreas de aparcamiento

### I.B.5.3

#### I.B.5.3.1 DIMENSIÓNS DAS PRAZAS DE APARCADOIRO.

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

- a. **DIMENSIÓNS:** Lonxitude libre mín.  $\geq 4,70$  m.  
Largo libre mín.  $\geq 2,40$  m.  
Altura libre mín.  $\geq 2,20$  m.
- Permitese unha **altura libre crítica**  $\geq 2,00$  m en menos do **20 %** da súa superficie.
  - Permitense estreitamentos puntuais por elementos construtivos cuxa suma de sup. en planta sexa  $< 0,1$  m<sup>2</sup>, sempre que na praza poida inscribirse un rectángulo libre de obstáculos de **4,70 x 2,30** m.
  - As prazas debuxaranse tanto no proxecto como na obra executada.
- b. As prazas delimitadas lateralmente por un tabique ou obstáculo fixo deberán incrementar o seu largo **0,20** m.



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

## Accesos peatonais

### I.B.5.4

## Dotacións e instalacións

### I.B.5.5

## Xeral

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

Os EDIFICIOS de VIVENDAS deberán contar co seguinte nivel dotacional de instalacións:

- Instalación de suministro de auga.
- Instalación de evacuación de augas.
- Rede de interfonía entre portal e vivendas.
- Instalación de ascensor nas condicións deste Anexo.
- Instalación eléctrica.
- Instalación de telecomunicacións.
- Instalación de paneis solares, se é o caso, segundo o DB-HE 4 do CTE.
- Instalación de ventilación.

Salvo no caso de canalizacións ou condutos verticais de instalacións, o trazado das instalacións comúns non poderán invadir as estancias das vivendas.

## ÍNDICE

# PGOM A CORUÑA- RESUMEN

<http://www.coruna.gal/sites/Satellite?c=Page&cid=1416968355001&pagename=Urbanismo20%2FPage%2FGenerico-Page-Generica>

<http://www.coruna.gal/sites/Satellite?c=Page&cid=1416968355001&pagename=Urbanismo20%2FPage%2FGenerico-Page-Generica&argCaminoUUID=OWI2YWjNTktMDk4Mi00MTcyLTg0YzkTNmliMTEyMTIzNWNhLGlxMWIxZD4LWQyZjAtNGFiOC1hYTBITAzZmMwYTA5MWY2ZA%3D%3D&argCaminoTitulo=SW5pY2lvLDA2YY9OT1JNOVMgVVJCQU5JU1RJQ0FT&argUUID=b11b1d28-d2f0-4ab8-aa0e-03fc0a091f6d#1416968360156>

## **PGOM\_PARCELA – VOLUMEN Y FORMA DE EDIFICIO**

## **CAPÍTULO 3.-**

# **CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA.**

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y se definen en las Normas zonales o en el planeamiento de desarrollo.

### **Art. 6.3.1.- Línea de edificación**

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. La esquina resultante del encuentro de dos alineaciones se resuelve gráficamente en ángulo, redondeada o en chaflán. En el caso de substitución de la edificación cuando exista solución en chaflán, se mantendrá el existente, mientras en los casos de nuevo planta en que se hayan dibujado gráficamente donde no los hubiere, se trazarán truncando la esquina en cada alineación a tres metros desde el punto de encuentro de la proyección de cada una.

### **Art. 6.3.2.- Superficie ocupada**

Es la comprendida dentro de los límites de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso los vuelos cerrados. Las construcciones subterráneas se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas del cómputo de la superficie ocupada, salvo disposición concreta de la norma zonal.

#### **Art. 6.3.3.- Ocupación máxima de parcela**

Se fija por la relación entre superficie ocupable y la superficie total de la parcela, entendiendo por superficie ocupable la parte de la parcela susceptible de ser ocupada sobre rasante por la edificación, cuya cuantía se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación.

#### **Art. 6.3.4.- Espacio libre privado**

Es la parte de parcela no ocupada.

## **CAPÍTULO 4.-**

### **CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en el planeamiento de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquellas que supongan una alteración de los parámetros regulados en este capítulo.

#### **Art. 6.4.1.- Edificabilidad y superficie edificable**

Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cuadrados edificables que se distribuirá entre las superficies construidas de todas las plantas (superficie edificable), o por la relativa, en metros cuadrados construidos respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate (edificabilidad).

Para el cómputo de la edificabilidad y la superficie edificable resultante, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

El cómputo de la edificabilidad correspondiente a las parcelas calificadas por el plan general como espacios libres de titularidad privada se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 5.2.6.2., apartado 3.

## **Art. 6.4.2.- Superficie construida**

### **1.- Por planta**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela en la medida que no sean edificables.

### **2.- Total**

Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

## **Art. 6.4.3.- Altura**

### **1.- De la edificación.**

Es la distancia vertical desde la cota de referencia correspondiente para cada tipo de ordenación, determinada conforme a lo previsto en el artículo 6.3.5, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

## **2.- De coronación.**

Es la distancia vertical desde la cota de referencia correspondiente para cada tipo de ordenación, determinada conforme a lo previsto en el artículo 6.3.5, a la cota superior de los elementos constructivos por encima de la altura de la edificación, permitidos por las normas urbanísticas.

## **3.- De las plantas o pisos.**

**a)- De piso.** Es la distancia entre las caras inferiores de dos (2) forjados consecutivos.

**b)- Libre.** Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente

## **4.- Medición**

**a)- Para la medición de las alturas** se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, ambos han de cumplirse simultáneamente.

**b)- Para determinar la altura de un edificio**, se tomará en la vertical que pasa por la cota de referencia correspondiente según el tipo de ordenación, hasta el plano inferior del forjado del último piso.

**c)- Sobre esta altura** sólo se permitirán las construcciones que queden por debajo del gálibo definido por una línea trazada desde el encuentro extremo de la cara inferior del último forjado de piso, con el plano de cada fachada, que se eleva un metro treinta centímetros (1,30) de altura y desde ésta una línea recta, sin quiebros, que va a buscar la cumbre de la cubierta formando con la horizontal un ángulo igual o menor a 35°. En cualquier caso los faldones de la cubierta serán continuos y sin quiebros.

Las plantas bajo cubierta resueltas como ático retranqueado se deberán separar de la fachada sin superar un plano que, pasando por la cornisa de la altura de coronación antes determinada, forme 45º con la horizontal.

En obras de rehabilitación, restructuración parcial y proyectos de legalización, la configuración de cubierta y elementos sobre esta, se adaptarán a las condiciones vigentes en el momento de su construcción.

**d)- En ningún caso** la cumbre del tejado se elevará más de cuatrocientos treinta centímetros (430 cm) sobre la línea de altura del edificio antes definida (esta condición deberá cumplirse en todas las alineaciones, tanto exteriores, como interiores, salvo indicación en contrario en la norma zonal)

**e)- Si la rasante de la calle a que da la fachada el edificio**, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de sesenta centímetros (60 cm) por encima del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida. Puede incrementarse esta altura máxima hasta ciento cincuenta centímetros (150 cm) en las calles de pendiente acusada, para minimizar los tramos de fachada entre saltos inferiores a diez metros.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada. No obstante, si se opta por la acumulación de altura de los saltos absorbidos en planta baja respecto a la pendiente de la calle, el desnivel resultante total tiene como límite ciento cincuenta centímetros (150 cm), a partir del cual la altura en metros del edificio se deberá acomodar a la cota de referencia del siguiente tramo.

**f)- Construcciones por encima de la altura.** Por encima de los faldones de cubierta definida en el punto c) sólo se permite la construcción de chimeneas, torreones, antenas, cajas de escalera, rótulos publicitarios (art. 6.8.8.) y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio. Igualmente, con la misma condición, podrán instalarse paneles solares.

En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones de la legislación urbanística y de las normas de habitabilidad vigentes.

En el caso de cubiertas planas, se deberán respetar los gálibos definidos en el punto c) de este artículo como si de una cubierta inclinada se tratase, para formar la cubierta, ubicar las placas solares y localizar otros elementos técnicos, como depósitos de agua, refrigeración o acumuladores; claraboyas; maquinaria del ascensor y su recorrido de seguridad; acceso de escaleras y similares. Tan sólo podrán exceder de dicho gálibo, cuando las razones técnicas y de seguridad lo requieran, las barandillas perimetrales, elementos formales ornamentales de remate del edificio, torreones, la construcción de chimeneas, antenas y similares. No se admiten en este caso construcciones de trasteros u otros cuerpos cerrados para finalidades diferentes de las indicadas.

**g)- La relación entre número de plantas y altura**, salvo indicación en contrario en las normas zonales será la siguiente:

El número de plantas “n” incluye la planta baja: es equivalente a PB más (n-1) plantas piso.

Las alturas de las plantas oscilarán entre los siguientes valores:

Planta baja 3,50 a 4,5 m de suelo a suelo.

Planta de pisos 2,90 a 3,3 m de suelo a suelo.

En nuevas ordenaciones, el planeamiento de detalle puede fijar alturas distintas justificadas en el uso funcional previsto para la edificación.

**h)- La altura mínima libre en vivienda**, se determina en las normas de habitabilidad vigentes.

## **1.- Planta baja**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o 1,50 m por encima, debidamente justificado.

## **2.- Plantas inferiores a la baja.**

Tienen la consideración de plantas bajo rasante siempre que la cara superior del forjado de techo se encuentre a una distancia menor de 1,50 m por encima de la rasante de la acera o del terreno. Pueden ser:

- **a)- Sótano**

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **b)- Semisótanos.**

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre a menos de un metro cincuenta (1,50 m) por encima de la rasante.

## **3.- Plantas de piso.**

Plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

#### **Art. 6.4.5.- Salientes y vuelos**

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de cuerpo saliente, abierto o cerrado, y la rasante de la acera o patio de manzana, en cualquier punto de la misma, será igual o superior a la altura de la planta baja con un mínimo de cuatro metros (4,00 m).

Los salientes y vuelos cumplirán las condiciones de habitabilidad vigentes y de aplicación en la comunidad autónoma así como las propias que se definen en los artículos de este plan.

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de salientes y vuelos, medido desde el plano de fachada, no superará cien (100) centímetros. Esta medida es máxima, incluyendo cualquier elemento, ya sea funcional o decorativo.

Se entienden por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen del plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:

## **1.- Ligeros o acristalados:**

### **a.- Balcones**

Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de setenta y cinco (75) centímetros.

### **b.- Terrazas**

Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de las piezas a las que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada no más de cien (100) centímetros

### **c.- Miradores.**

Son cuerpos salientes acristalados en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Su longitud máxima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y su vuelo máximo de cien (100) centímetros. Se separarán al menos sesenta (60) centímetros entre sí.

#### **d.- Galerías.**

Son cuerpos salientes con cerramiento ligero acristalado en un 75% de superficie como mínimo, común a varios huecos de fachada y limitado interiormente por esta, en una o varias plantas de la misma, que pueden volar un máximo de cien (100) centímetros y que podrán ocupar la totalidad de la longitud de la fachada excepto 0,60 cm en cada extremo de esta.

La parte ciega deberá de realizarse con el mismo material empleado para la carpintería, no siendo admisibles soluciones de fábrica de ladrillo, cartón yeso o similares.

#### **2.- Cuerpos cerrados volados**

Se situarán en la fachada de los edificios, a partir del forjado inferior de la planta primera, y tendrán una longitud máxima igual al 50% de la de la fachada y un fondo máximo igual a cien (100) centímetros, sin superar en ningún caso un décimo del ancho de la calle o de la distancia entre volúmenes confrontantes.

#### **Art. 6.4.6.- Cornisas y aleros**

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no superará cien (100) centímetros. Esta medida es máxima, incluyendo cualquier elemento, ya sea funcional o decorativo.

#### **Art. 6.4.7.- Vuelos a patio de manzana y de parcela**

Se permiten los vuelos a patio de manzana siempre y cuando se respeten las dimensiones mínimas de los patios establecidas en las normas del capítulo 5º de este Título. Se permiten los vuelos a patio de parcela en las mismas condiciones que los de manzana, siempre y cuando el patio de parcela esté situado en el fondo de la parcela.

En todo caso las dimensiones mínimas exigibles por aplicación de las condiciones de habitabilidad deberán de mantenerse libres.

# **PGOM\_CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

## **CAPÍTULO 5.-**

### **CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS**

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.

Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En obras de restauración, rehabilitación y acondicionamiento, se deberá incorporar el máximo grado de condiciones que permita el tipo de actuación.

En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia, especialmente las normas de habitabilidad.

#### **Art. 6.5.1.- Pieza y local.**

Se define como pieza todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.

Se define como local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.

**Se considera pieza exterior** toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre que cumplan las condiciones de la normativa de habitabilidad y las del art. 6.5.10 de estas Normas.

#### **Art. 6.5.2.- Patios**

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

##### **1.- Patio de parcela.**

**a)- Cerrado.** Es el que está situado en el interior del edificio, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.

**b)- Abierto.** Es el que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, con una profundidad superior a 1,50 m.

## **2.- Patio de manzana.**

Es el que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela, para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

## **3.- Patio inglés.**

Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

## **4.- Patio mancomunado.**

Son patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales.

#### **Art. 6.5.10.- Espacio exterior de calidad.**

Se entenderá que un espacio reúne las condiciones de espacio exterior de calidad, cuando cumpla las condiciones mínimas establecidas en la normativa de habitabilidad vigente en el momento de su aplicación.

A estos efectos, este Plan General considera como espacios exteriores de calidad los siguientes espacios urbanos:

1.- Patios de manzana resultantes de la aplicación de las normas zonales de ensanche y núcleo tradicional con tipología de edificación adosada, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Se pueda inscribir en los mismos un círculo de diámetro mayor o igual a la altura media ponderada de los edificios permitidos por el planeamiento que conforman el patio de manzana ( $D \geq H$ ), con un mínimo de dieciseis (16) metros.
- b) Estén unidos a vía pública o espacio libre público, por un hueco de dimensiones mínimas de cinco (5) metros de anchura y cuatro (4) metros de altura, por el que pueda acceder un vehículo del servicio de extinción de incendios.

2.- Los espacios libres de parcela en las tipologías de edificación abierta, unifamiliares o colectivas, que cumplan con las condiciones de la norma zonal correspondiente de aplicación.

**Art. 5.2.7.- Uso garaje-aparcamiento.**

#### **4.- Garajes tradicionales: Condiciones particulares**

De manera general, se deberá cumplir con las determinaciones del CTE de Seguridad en caso de Incendio, así como las de las normas de habitabilidad vigentes en lo que sean de aplicación. En su defecto, para la implantación y construcción de nuevos garajes - aparcamientos se sujetarán a las prescripciones contenidas en los apartados siguientes:

##### **a) Accesos:**

- Los garajes – aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso horizontal de tres (3) metros de ancho y de cinco (5) metros de fondo, como mínimo, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- En los garajes - aparcamientos de más de dos mil metros cuadrados ( $2.000\text{ m}^2$ ), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres metros (3 m), y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. Para aparcamientos de superficie igual o superior a diez mil metros cuadrados ( $10.000\text{ m}^2$ ), el acceso y salida deberá plantearse en calles distintas.
- Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje será superior a seis metros (6 m).
- Se autoriza la mancomunidad de garajes - aparcamientos.

**b) Calles de circulación interior:**

- Las calles interiores de un único sentido de circulación tendrán un ancho mínimo de tres metros y medio (3,50 m). Las de doble sentido de circulación tendrán un ancho mínimo de cinco metros (5,00). El recorrido de las mismas deberá de estar dibujado en los planos de proyecto y tendrán el sobreancho necesario en las curvas.
- El radio de curvatura mínimo en los giros, medio en el eje, será de seis metros (6 m).
- A lo largo de todo el recorrido de las calles de circulación no podrá haber ningún elemento estructural o de separación del edificio.

### **c) Plazas de aparcamiento.**

Se entiende por plaza de aparcamiento la superficie debidamente señalizada destinada a la estancia de vehículos.

Las dimensiones mínimas, para obras de nueva edificación, serán las siguientes:

- Para bicicletas, un espacio de 0,80 metros por 2,00 m para dos unidades
- Para vehículos de dos ruedas: un espacio de 1,25 por 2,40 metros.
- Para vehículos automóviles: un espacio de 2,50 por 5,00 metros.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: un espacio regulado por la legislación específica de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa de habitabilidad vigente.
- Para vehículos industriales ligeros, industriales pesados y autobuses: el espacio necesario según cada tipología y la instalación de que se trate.

Para obras en los edificios de las definidas en el artículo 1.4.8., se podrán flexibilizar las dimensiones anteriores cumpliendo con la normativa sectorial que resulte de aplicación.

En aparcamientos públicos, se proveerá un 10% de las plazas para personas discapacitadas y otro 10% para vehículos industriales ligeros.

Las citadas dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas de señalización perimetral de cada plaza.

No se consideran plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre, entendiendo por tal un espacio de 4.7 m libres entre plazas enfrentadas entre sí o con paredes o elementos estructurales.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

**d) Altura.**

En garajes - aparcamientos se exige una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, permitiéndose una altura crítica de 2 metros, en menos del 20% de su superficie, sin que esta pueda afectar a zonas de circulación.

-- Los garajes - aparcamientos en patios de manzana:

- .- No públicos: no superarán la altura máxima permitida en dicho patio, autorizándose el semisótano.
- .- Si el patio de manzana estuviera calificado como espacio verde público o privado, el aparcamiento será necesariamente subterráneo, con cubierta que permita al menos en un ochenta por ciento (80%) de la superficie una capa de tierra para ajardinamiento de ciento cincuenta centímetros (150 cm) de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar al nivel de la superficie poligonal que apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.
- Sólo se permitirá en estos garajes - aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad. El lavado y engrase en aparcamientos se permite sólo en recintos cerrados.
- En los espacios libres de la edificación, el garaje - aparcamiento, que deba cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

#### **Art. 6.6.4.- Aparcamientos.**

Los garajes y aparcamientos de nueva implantación y construcción vinculados a cualquier uso, deberán cumplir de manera general con lo determinado en el artículo 5.2.7 de la presente normativa y las NORMAS DE HABITABILIDAD VIGENTES.

##### **1.- Aparcamientos para turismos:**

a)- Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores como, si procede, exteriores. Este estudio irá acompañado de los planos que sean necesarios para definirlos totalmente.

b)- En edificios de nueva planta se computarán los aparcamientos necesarios de acuerdo con el módulo expuesto en las condiciones generales de cada uso concreto.

Se exigirá, como referencia básica, una dotación mínima de aparcamiento de una (1) plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, salvo las determinaciones explícitamente establecidas.

c)- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje - aparcamiento, si fuera obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

d)- El ayuntamiento puede eximir de la construcción de plazas de aparcamiento en el propio edificio, si para acceder al mismo necesita recorrer calles inadecuadas para el tránsito por su anchura o por su destino peatonal, por las características de protección de la edificación, o pueda suponer lesión para el medio ambiente e imagen urbana, previa aprobación de la Junta de Gobierno Local, en cuyo caso la promoción deberá garantizar la reserva de las plazas correspondientes en aparcamientos públicos en concesión o en aparcamientos privados excedentarios de plazas, si las hubiere en un radio máximo de 200 m de recorrido.

e) Se puede considerar exentos, con las obligaciones de reserva señaladas, los solares que cumplan las siguientes condiciones:

e.1)- Tengan un fondo inferior a quince metros (15 m).

e.2)- Superficie de solar igual o inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados ( $250\text{ m}^2$ ).

e.3)- Fachada igual o inferior a ochocientos centímetros (800 cm).

En todo caso la fecha de segregación deberá ser anterior a la de aprobación inicial del Plan.

## **2.- Aparcamientos exteriores:**

Como norma general no podrá computarse a los efectos de cumplimiento de estas Normas los aparcamientos exteriores a la parcela, salvo lo señalado en el apartado anterior.

## **3.- Aparcamientos interiores**

- a)- Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos, semisótanos y patios de manzana, cuando así lo permita la norma zonal correspondiente.
- b)- Habrá de habilitarse el oportuno acceso para los aparcamientos privados a través de la edificación, No se admitirá la ocupación de viales ni espacios libres públicos con rampas para acceso a aparcamientos de titularidad privada.
- c)- Para las Normas Constructivas y de Diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje - aparcamiento.
- d)- Se considerarán aparcamientos interiores, los garajes exentos que pudieran construirse, si se adscriben formalmente al edificio.

*Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que  
se aproban as normas de habitabilidade  
de vivendas de Galicia.*

# HABITABILIDAD 2010

Xoves, 18 de marzo de 2010

DIARIO OFICIAL DE GALICIA

# Diario Oficial de Galicia

*jueves, 18 de marzo de 2010*

## I. DISPOSICIONES GENERALES

---

Número do Dog: **53**

Páxina do Dog: **3.670**

Data da Disposición:

Sección: **I. DISPOSICIONES  
GENERALES**

Organismo: **CONSELLERÍA DE MEDIO  
AMBIENTE, TERRITORIO E  
INFRAESTRUCTURAS**

Rango: **Decreto**

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

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.

### 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.

## 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:

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.

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.

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 capítulo VI cuando el solar esté emplazado en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el mencionado capítulo.

## 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.

**ANEXO I**

**Normas de habitabilidad de viviendas NHV-2010**

- 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 vivienda.
- I.A.4.1. Equipamiento y aparatos.

- 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. 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.
- 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,

- 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.

#### 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.

- 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<sup>2</sup>. 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:

Ver referencia pdf "05300D001P006.PDF"

b) Cuando la superficie útil real de las estancias E3 y E4 de la vivienda de 4 estancias no supere los 9 m<sup>2</sup> podrá reducirse la superficie mínima de la estancia mayor y de la cocina en 2 m<sup>2</sup>. 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.

- d) Siempre que la superficie de la cocina se incremente en 4 m<sup>2</sup> o más sobre la superficie indicada en la tabla 2, podrá reducirse hasta 4 m<sup>2</sup> 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 M 12,00 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.
- h) Las estancias de superficie útil < 12 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y no cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado para las estancias, excepto que la superficie útil computable a efectos de habitabilidad del conjunto de las estancias de la vivienda supere los 100 m<sup>2</sup> 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,

- Una cocina.
- Un cuarto de baño y un aseo, en su caso.
- Un lavadero y un tendedero.
- Un espacio para almacenamiento general.

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 como 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<sup>2</sup> en estancias de menos de 12 m<sup>2</sup> y de 1,2 m<sup>2</sup> en estancias de 12 o más m<sup>2</sup>, 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.3.2.2.6. 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.

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.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.
- 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<sup>2</sup> que tomará el aire del exterior 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

### I.B.2. 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 m<sup>2</sup>.

-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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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

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

#### 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<sup>2</sup> 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.5. Garajes colectivos.

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
- 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.5.2.1. 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  $\text{ángulo} < 45^\circ$ , será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3,00 m. ?

- 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.5.3.1 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<sup>2</sup> 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.

HABITABILIDAD – ANEXO II

TRÁMITE DE EXCEPCIÓN

# HABITABILIDAD 2010

TIPO DE OBRAS Y EXCEPCIONES

# TIPOS DE ACTUACIONES. APLICACIÓN DAS NHV 2010.

## A. OBRAS DE REHABILITACIÓN.

### A.1 Obras de adecuación estrutural.

- DEFINICIÓN(art.8): Son as obras que teñen por obxecto proporcionar ao edificio **seguridade construtiva** garantindo a súa estabilidade e resistencia mecánica.
- APLICACIÓN (art.10): Non será esixible o cumprimento das NHV 2010.

### A.2 Obras de adecuación funcional do edificio.

- DEFINICIÓN (art.8): Son as obras que afectan aos elementos comúns da edificación e que teñen por obxecto proporcionar ao edificio mellores condicións no relativo aos **requisitos básicos do CTE** ou mellorar as súas condicións de **accesibilidade** e que non están incluídas en ningún dos outros apartados deste artigo.
- APLICACIÓN (art.11): Non será esixible o cumprimento das NHV 2010, salvo que alteren sustancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio. Esto ocorre cando:
  - Se varíe a posición da escaleira.
  - Se varíen as dimensións e características dos patios que sirven de iluminación e ventilación ás estancias das vivendas.
  - Se instale un novo ascensor, se elimine un existente ou se modifique a súa posición no edificio.

Neste caso, serán de aplicación as NHV 2010 á parte do edificio afectado polas obras.

### A.3 Obras de adecuación funcional de vivenda.

- DEFINICIÓN (art 8): Son as obras realizadas no interior dunha vivenda existente que teñen por obxecto proporcionar a esta mellores condicións no relativo aos **requisitos básicos do CTE sen alterar a súa distribución interior**.

Non alteran a distribución das vivendas existentes:

- O incremento do espesor dos tabiques para mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas dende o punto de vista de protección contra a humidade, ou illamento acústico/térmico.
- A apertura de ocos nos seus tabiques.
- A supresión dalgún tabique dos existentes.
- A substitución da cuberta da edificación.

APLICACIÓN (art.12): Non será esixible o cumprimento das NHV 2010.

#### A.4 Obras de remodelación de edificio.

- DEFINICIÓN (art.8): Son as obras que teñen por obxecto alcanzar algúns dos seguintes resultados:
  - A.4.1 Variar os **límites das vivendas** existentes dentro dos límites da edificación orixinal. (se exclúen as actuacións de ampliación de vivendas recollidas no punto B.2).
  - A.4.2 Variación do **nº de vivendas** existentes dentro dos límites da edificación orixinal.
  - A.4.3 Execución de **baleirados** que impliquen a eliminación ou sustitución, total ou parcial, da estrutura do chan que afecte a 2 ou máis vivendas. (áinda que se contemple a reconstrucción dos tabiques na mesma posición orixinal).
  - A.4.4 Creación de **novas vivendas adecuando ao uso de vivenda** espazos existentes na edificación orixinal que antes non tiñan dito uso.
- APLICACIÓN (art.13): Estas obras deberán cumplir as determinacións das NHV 2010 ou do Anexo de habitabilidade aprobado.
  - A esixencia limitase ás vivendas obxecto das obras.
  - Aplicarase tamén aos elementos comúns nos casos en que se altere substancialmente a distribución dos mesmos.
  - Cando o edificio careza de ascensor será necesario instalar un que dea acceso ás plantas situadas por encima da 3<sup>a</sup> planta dende o nivel de acceso ao edificio sempre que se incremente o nº de vivendas existentes con acceso en ditas plantas.
  - Xustificadamente **poderá solicitarse a Excepcionalidade**.

#### A.5. Obras de remodelación de vivenda.

- DEFINICIÓN (art.8). Son aquelas que, realizadas **dentro dos límites da vivenda orixinal**, teñen por obxecto a **variación da distribución interior** desta para adecuala ás necesidades dos usuarios, mellorar as condicións relativas aos **requisitos básicos do CTE** ou mellorar as condicións de **accesibilidade**.
- APLICACIÓN (art.14): Cando non se incremente o nº de estancias, e se cumpran as condicións establecidas no art. 14.1, non será esixible o cumprimiento das NHV 2010.  
Cando se incremente o nº de estancias:
  - Deberán cumplir as determinacións das NHV 2010 ou do Anexo de habitabilidade aprobado.
  - Xustificadamente **poderá solicitarse a Excepcionalidade**.

## TIPOS DE ACTUACIONES. APLICACIÓN DE LAS NHV 2010.

### B. OBRAS DE AMPLIACIÓN.

#### B.1 Obras de ampliación de edificio.

- DEFINICIÓN (art.8): son as obras que **Incrementan a superficie construída** do edificio **fóra do volume orixinal** do mesmo.
- APLICACIÓN (art.15): Será preciso aplicar as NHV 2010 ou o Anexo de habitabilidade aprobado:
  - exclusivamente na parte ampliada do edificio.
  - Será preciso instalar un ascensor cando o edificio careza del, se creen novas vivendas e a porta de acceso a elles esté situada por encima da 3<sup>a</sup> planta dende o nivel de acceso do edificio.

#### B.2 Obras de ampliación de vivenda.

- DEFINICIÓN (art.8): Son as obras que **Incrementan a superficie útil** dunha vivenda existente mediante a incorporación á vivenda de espazos existentes **dentro dos límites da edificación orixinal** e que anteriormente non tiñan o uso de vivenda.
- APLICACIÓN (art.15): Será preciso aplicar as NHV 2010 ou o Anexo de habitabilidade aprobado:
  - exclusivamente na parte ampliada da vivenda.

## APLICACIÓN DAS NHV 2010 EN FUNCIÓN DO TIPO DE ACTUACIÓN.

### I.2 T. EXCEPCIÓN EN EDIFICIOS CONSTRUIDOS SOBRE SOARES RESIDUAIS.

- Cando a configuración do soar non permita a condición de VIVENDA EXTERIOR, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia dean á fachada ou ao espazo exterior.
- Cando a superficie do soar, descontando a superficie das escaleiras e elementos comúns do edificio, non permita a construcción dunha vivenda por planta de sup. útil maior ou igual a 50 m<sup>2</sup>.

II.3 T. EXCEPCIÓN EN ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN OU AMPLIACIÓN: - EN EDIFICACIÓNS EXISTENTES. - EN SOARES RESIDUAIS EN CASCOS HISTÓRICOS OU NÚCLEOS RURAIS TRADICIONAIS.	REHABILITACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ADECUACIÓN ESTRUTURAL → NON SE APICAN AS NHV 2010</li> <li>• ADECUACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICO → se NON altera → NON SE APICAN AS NHV 2010 substancialmente a distribución dos elementos comúns.</li> <li>• ADECUACIÓN FUNCIONAL DE VIVENDA → NON SE APICAN AS NHV 2010</li> <li>• REMODELACIÓN DE EDIFICO → APÍCANSE AS NHV 2010 ás vivendas afectadas polas obras, ou aos elementos comúns alterados substancialmente.</li> <li>• REMODELACIÓN DE VIVENDA → se NON se incrementa o nº de estancias. → NON SE APICAN AS NHV 2010, se cumple o art.14.1 → se se incrementa o nº de estancias. → APÍCANSE AS NHV 2010, no seu apartado I.A.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• AMPLIACIÓN DE EDIFICO → APÍCANSE AS NHV 2010 á parte ampliada do edificio.</li> <li>• AMPLIACIÓN VIVENDA → APÍCANSE AS NHV 2010 á parte ampliada da vivenda.</li> </ul>

## EXCEPCIONES DIRECTAS.

Non teñen que cumplir as NHV:

- (DECRETO art. 10) As obras de **adecuación estrutural**, en todo caso.
- (DECRETO art.11) As obras de **adecuación funcional do edificio** cando non se altere substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio.
- (DECRETO art.12) As obras de **adecuación funcional de vivendas**, en todo caso (art.12).
- (DECRETO art.14.1)As obras de **remodelación de vivenda**, cando non se aumente o nº de estancias e se cumpran as condicións do art.14.1:
  - A vivenda conta cun espazo para cociñar no que exista a posibilidade de instalar unha cociña, un frigorífico, un mesado de 1,20 x 0,60 m e conte coa instalación dun vertedoiro e preinstalación para conectar directamente unha lavadora.
  - A vivenda conte cunha cámara sanitaria pechada e independente con, polo menos, un lavabo, unha ducha ou bañeira e un inodoro.
  - A vivenda cumple os apartados do anexo I do Decreto: I.A.1.1, I.A.1.2, I.A.2.1, I.A.2.4.1, I.A.4 e I.A.5.
- (DECRETO art.9) Nas **obras reguladas no capítulo IV** (obras de rehabilitación e ampliación de edificios e vivendas existentes), non será esixible:
  - O cumprimento de aquelas determinacións do Anexo I que resulten incompatibles co cumprimento das determinacións da **normativa de protección do patrimonio**.
  - As condicións establecidas no apartado I.B. do Anexo I cando a edificación en cuestión estea incluída en áreas reguladas por **Instrumentos urbanísticos de protección**, incluidos os catálogos, que regulen ditos aspectos.
- (ANEXO I: I.A.1.2.k) En actuacións de **rehabilitación de edificios ou vivendas existentes**, non será esixible o cumprimento das determinacións do punto **I.A.1.2** (iluminación, ventilación natural e relación co exterior) nos seguintes casos:
  - Cando se manténan os ocos de iluminación ou ventilación existentes en obras de **remodelación de vivendas** e en obras de **adecuación funcional de edificios**.
  - As determinacións da **normativa urbanística ou de protección do patrimonio** non permiten o seu cumprimento.
- (ANEXO I: I.A.2.4.1.d) En actuacións de **rehabilitación de edificios ou vivendas**, agás no caso de que se modifique a posición dos forxados existentes ou se proceda a adaptar para uso de vivenda os locais que antes non tiñan dito uso:
  - Poderán manterse as alturas existentes, ainda que non se cumpran as alturas indicadas no apartado I.A.2.4.1 do Anexo I.

Trámite de Excepción (art. 16)	<p><b>TRÁMITE DE EXCEPCIÓN. (PROCEDIMENTO).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SOLICITUDE DE EXCEPCIONALIDADE:</b> A realizarán os <b>promotores</b> de actuacións de rehabilitación ou ampliación de edificios ou vivendas existentes construídos ao amparo da normativa de habitabilidade anterior ao D. 29/2010.</li> <li>• <b>A TRAVÉS DE:</b> os <b>Concellos</b>.</li> <li>• <b>EN QUÉ CIRCUNSTANCIAS:</b> Se resultase <b>imposible o cumprimento íntegro</b> das determinacións das NHV-2010, a consecuencia de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- A configuración física da edificación,</li> <li>- ou de singulares determinacións do planeamento.</li> </ul> </li> <li>• <b>QUÉ PODE SER EXCEPCIONADO:</b> o contido no <b>Anexo II</b> do D. 29/2010.</li> <li>• <b>INICIO DA TRAMITACIÓN:</b> Presentación ante o Concello da <b>solicitud</b> por parte do promotor da actuación, acompañada de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Anteproxecto, proxecto Básico ou proxecto Básico e de Execución</b> elaborado por técnico competente e VISADO polo Colexio Profesional correspondente que recolla o estado actual da edificación, ou o plano do soar nos casos aos que fai referencia o art.7 e a proposta de intervención.</li> <li>- <b>Memoria</b> elaborada polo autor do proxecto que recolla a relación detallada das determinacións das NHV 2010 que se incumplen no mesmo e a xustificación dos motivos que imposibiliten ouaconsellen o seu incumprimento.</li> </ul> </li> <li>• <b>PROCEDIMENTO:</b> Axustarase ás normas xerais da <b>Lei 30/1992</b>, de 26 de novembro, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e do Procedemento Administrativo Común.</li> <li>• <b>RESOLUCIÓN:</b> O Concello <b>resolverá e notificará</b> no prazo máximo de <b>6 meses</b> sobre a autorización de excepcionalidade á vista do informe elaborado polo técnico municipal. A resolución será <b>motivada</b>. Ante a falta de resolución expresa transcurridos 6 meses dende a solicitud, os interesados poderán entender <b>estimada</b> por silencio administrativo (<b>silencio +</b>) a súa solicitud.</li> </ul>
Condicions xerais II.1	<p>O Anexo II do D.29/2010 recolle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Os criterios e condicións que xustifican o Trámite de Excepción.</li> <li>• Os aspectos da normativa de habitabilidade que poden ser excepcionados.</li> <li>• Os límites a dita excepción que, en ningún caso, poden ser sobrepassados.</li> <li>• As determinacións de habitabilidade que non figuran expresamente recollidas como determinacións obxecto de excepción deben ser cumplidas na súa integridade.</li> <li>• O Trámite de Excepción implica unha ponderación da proposta e unha valoración das posibilidades de cumprimento da norma dentro duns límites razonables.</li> <li>• O cumprimento dos límites establecidos no Anexo II é unha condición necesaria pero non suficiente para a concesión da excepcionalidade: <b>NON É TASADA</b>.</li> <li>• Deberá ser o Técnico Municipal quen valore qué determinacións convenientemente xustificadas, poden ser eximidas do cumprimento e cales non, procurando que a solución se achegue o máis posible ás determinacións establecidas no Decreto como norma xeral.</li> </ul>

**Edificios construídos sobre soares residuais.**

II.2

**• CRITERIOS OU CONDICIONES DETERMINANTES DA EXCEPCIÓN.**

1. Únicamente poderán ser excepcionados as vivendas ou edificios a construir en soares residuais definidos no art. 3:

SOAR RESIDUAL: Aquel soar que cumpre as 2 condicións seguintes:

- Resulta Imposible Incrementar a súa superficie mediante a agregación de parcelas contiguas porque:
  - As parcelas contiguas están xa edificadas.
  - Non o permite a legislación sectorial, de protección do patrimonio ou urbanística.
- A súa superficie ou dimensións non permiten o cumprimento íntegro das NHV de forma razonable porque:
  - A configuración da parcela non permite a condición de vivenda exterior.
  - A superficie edificable do soar, descontando a superficie das escaleiras e os elementos comúns do edificio, non permite a construcción dunha vivenda por planta de sup. útil maior ou igual a 50 m<sup>2</sup>.

2. Non se aplicará este apartado en soares baleiros en Cascos Históricos ou Núcleos rurais Tradicionais, que se rexirán polo apartado II.3.

**• ELEMENTOS E CONDICIONES QUE PODEN SER EXCEPCIONADOS.**

1. Se a configuración da parcela non permite a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia dean á fachada ou a espazo exterior, poderá excepcionarse:
  - A esixencia de que unha 2ª estancia teña iluminación, ventilación e relación directa cos espazos exteriores definidos no apartado I.A.1.1.
2. Se a superficie edificable do soar, descontando a superficie das escaleiras e os elementos comúns do edificio, non permite a construcción dunha vivenda por planta de sup. útil maior ou igual a 50 m<sup>2</sup>, poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións recollidas no apartado I.A.3 (condicións dimensionais, funcionais e datacionais)

• CRITERIOS OU CONDICIONES DETERMINANTES DA EXCEPCIÓN. ELEMENTOS E CONDICIONES QUE PODEN SER EXCEPCIONADOS.

- A. Cando nunha edificación existente se pretenden realizar as obras necesarias para mellorar as condicións de ACCESIBILIDADE dos edificios, para uso de persoas con problemas de mobilidade, poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións do Anexo I esixibles ás vivendas e elementos comuns dos edificios que estean afectados polas obras.
- B. Cando as condicións dos espazos públicos, patios de cuarteirón ou patios de parcela existentes aos que se abren as vivendas da edificación a rehabilitar, non reúnan os requisitos mínimos esixibles nos puntos I.A.1.1 e I.B.2, poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións esixibles a dito espazo nos apartados I.A.1.1 e I.B.2, sempre que se manteñan as dimensións actuais dos mesmos.
  - O cumprimento das condicións do apartado I.B.1 definidas por remisión ao apartado I.B.2.
- C. Cando a edificación a rehabilitar conte con vivendas en planta baixa que non cumplen os requisitos de protección de vistas dende a rúa ou espazos públicos indicados no párrafo 4º do apartado I.A.1.2, ou no caso de ampliación de vivendas mediante a incorporación dos espazos situados na planta baixa, poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións relativas á protección de vistas indicadas no parágrafo d) do apartado I.A.1.2.
- D. Cando as condicións dos elementos a conservar, por aplicación da normativa sectorial ou do planeamento municipal, fagan imposible o cumprimiento das determinacións destas normas , poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións dos apartados I.A.1, I.A.2 e I.A.3 do Anexo I.
  - O cumprimento das determinacións do apartado I.B sempre que non se reduzan as condicións reguladas neste apartado que cumpría a edificación existente.
- E. Cando a superficie edificable do soar ou edificio, descontando a superficie das escaleiras e elementos comuns, non permita a construción dunha vivenda por planta de sup. útil maior ou igual de 50m<sup>2</sup> , poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións dos apartados I.A.1, I.A.2 e I.A.3 do Anexo I.
  - O cumprimento das determinacións do apartado I.B sempre que non se reduzan as condicións reguladas neste apartado que cumpría a edificación existente.
- F. Nos casos de remodelación de vivendas recollidos no art.14 cando se xustifique a imposibilidade do cumprimento das determinacións do art.14 punto 1, apartado c do presente decreto, ou a necesidade de incrementar o nº de estancias en función das necesidades dos usuarios das mesmas ou debido a que algunha das pezas das vivendas resulta excesivamente grande segundo os estándares actuais das vivendas, poderá excepcionarse:
  - O cumprimento das determinacións dos apartados I.A.1, I.A.2 e I.A.3 do Anexo I.
- G. Cando a configuración do soar ou do edificio non permita a condición de vivenda exterior, xa que é imposible que a estancia maior e outra estancia dean á fachada ou ao espazo exterior, poderá excepcionarse:
  - A esixencia de que unha segunda estancia teña iluminación, ventilación e relación directa co exterior a través dos espazos exteriores definidos no apartado I.A.1.1.

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### **CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

*DECRETO 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

[https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2018/20180827/AnuncioG0422-090818-0001\\_es.pdf](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2018/20180827/AnuncioG0422-090818-0001_es.pdf)

[ÍNDICE](#)

**Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle**

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

2. La documentación del estudio de detalle se formalizará, como mínimo, en una copia de todo su contenido en soporte digital que será entregada a la Administración correspondiente.

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG).
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG).
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG).
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrolleen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG).
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG).
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG).
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG).
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG).

A los efectos de lo dispuesto en el apartado c), se entenderá por dotaciones públicas, además de los viales y de los espacios libres, los equipamientos públicos y las infraestructuras.

**Artículo 194. *Formulación y aprobación de los estudios de detalle***

1. Los estudios de detalle podrán ser formulados por los ayuntamientos, por la Administración autonómica, por otros órganos competentes en el ámbito urbanístico y por los particulares legitimados para hacerlo (artículo 80.1 de la LSG).

2. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el órgano municipal competente y sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión en la provincia. Asimismo, se notificará individualmente a todas las personas titulares catastrales de los terrenos afectados. En su caso, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos (artículo 80.2 de la LSG).

A la vista del resultado de la información pública, el órgano municipal los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resultasen pertinentes (artículo 80.2 de la LSG).

Los plazos para su aprobación definitiva serán los establecidos en el artículo 76 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y artículo 187 de este reglamento (artículo 80.2 de la LSG).

ÁMBITO: Local

FECHA: 29 de diciembre de 2015

FECHA DE PUBLICACIÓN: 1 de enero de 2018

## ARTÍCULO 5. BASE IMPONIBLE, CUOTA Y DEVENGO

1. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.  
No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.
2. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
3. El tipo de gravamen será el 4%.
4. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya presentado una comunicación previa o declaración responsable, o en su caso obtenido la correspondiente licencia.

## REGENERACIÓN URBANA Y VIVIENDA

**Responsable:** Sr. D. Xiao Varela Gómez

DIRECCIONES/OTROS	SERVICIO	DEPARTAMENTO	RESPONSABLE
Regeneración Urbana			Hipólito José Ramón Pérez Novo
	Planeamiento y Gestión del Suelo		Juan Carlos Prado del Valle
		Planeamiento	Oscar Luis Peña Sánchez
		Gestión del Suelo	M.ª del Carmen Pombo Sande
	Intervención, Edificación y Disciplina Urbanística		Vacante
		Licencias y Disciplina	Yolanda Teixido Infante
		Servicios Generales	Blanca Igualada Sañudo
	<b>Servicio</b>	<b>Departamento</b>	
	Rehabilitación y Vivienda		Natalia Codesal Barral
		Rehabilitación	Rafael González Cebrián

# Servicio Municipal de Urbanismo

DIRECCIÓN: Plaza Indalecio Prieto 1-3. 15002 A Coruña

TELÉFONO: 981 184 244

FAX: 981 184 239

PÁGINA WEB: <http://www.coruna.es/urbanismo>

HORARIO: **Invierno** (septiembre a junio):

Lunes a viernes de 08:00 h. a 14:00 h.

**Verano** (julio y agosto):

Lunes a viernes de 08:00 h. a 13:30 h.

**Semana grande** (primera semana completa después del primer domingo del mes de agosto):

Lunes a viernes de 08:00 h. a 12:30 h.

<http://www.coruna.gal/urbanismo>

## CONSULTAS.

- PLANEAMIENTO: TELÉFONO 981 164200 - EXT - 59008



### **Oscar Luis Peña Sánchez**

Jefe Departamento de Planeamiento en  
Ayuntamiento de A Coruña  
A Coruña y alrededores, España  
| Arquitectura y planificación

Actual Ayuntamiento de A Coruña  
Anterior Ayuntamiento de A Coruña, Pointec  
Educación Universidad Politécnica de Madrid. E.T.S.A.M.

ROSARIO SANCHO CASTRO - ARQUITECTO  
JEFA OFICINA TÉCNICA PLANEAMIENTO

- GESTIÓN URBANÍSTICA:

CARLOS PÉREZ GONZÁLEZ - ARQUITECTO  
JEFE GESTIÓN URBANISMO

- LICENCIAS Y DISCIPLINA:

BEATRIZ MOAR ULLOA –ARQUITECTO MUNICIPAL