

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### CONSELLERÍA DE VIVIENDA Y SUELO

*DECRETO 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas del hábitat gallego.*

#### Preámbulo

Como consecuencia del deseo de la sociedad gallega de mejorar el diseño, la calidad y la funcionalidad de las viviendas se modifica de la vigente normativa de habitabilidad y se propone una nueva regulación para el desarrollo del hábitat gallego.

Además, durante estos últimos años se vienen produciendo importantes cambios en la regulación básica de la edificación que afectan significativamente a la configuración física de los espacios de la vivienda.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la viabilidad y aceptación de este decreto, dependerá en gran medida de su adaptabilidad a la realidad urbanística vigente, es por lo que se estructura de tal manera que la totalidad de su normativa sólo es de aplicación en el nuevo planeamiento después de la entrada en vigor de esta norma, siendo parcial en los planeamientos aprobados ya existentes. En este sentido el decreto se articula sobre la distinción entre ámbitos de planeamiento con o sin ordenación detallada.

El Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad que revisaba el anterior Decreto 240/1989, de 19 de octubre, sobre la habitabilidad de las viviendas tenía una formulación sobre la habitabilidad excesivamente clásica y limitada a aspectos básicos de la edificación de viviendas, aspectos que no deben ser olvidados en la nueva normativa, pero deberán ajustarse a la importancia real que tienen.

El largo tiempo transcurrido desde su aprobación y la amplia experiencia que los profesionales y las administraciones tienen de su aplicación, dan pie a plantear la elaboración de una normativa del hábitat gallego que armonice con el Código técnico de la edificación el Real decreto 505/2007 en el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad, así como otras normativas técnicas sectoriales, cuyo contenido tiene una amplia influencia en la determinación de los espacios de los edificios como puede ser el decreto de accesibilidad.

Siendo una competencia municipal la verificación de las condiciones de habitabilidad, se establece un mecanismo ampliamente demandado por los ayuntamientos, los profesionales y los usuarios de las viviendas que permita unificar criterios en el conjunto de la comunidad autónoma, así como resolver las dudas que la interpretación de la nueva normativa genere.

Una doble evolución se produjo durante la vigencia del mencionado Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad. Por una parte, una evolución de la sociedad, que está produciendo una modificación del modelo de familia, con unas necesidades de habitabilidad diferentes. Por otra parte, se experimentó una gran evolución técnica, tanto en materiales como en los procesos de construcción, que también se tienen en cuenta en esta norma.

Se quiere profundizar también en los nuevos conceptos aplicados a la construcción, tales como la sostenibilidad, el reciclaje, el ahorro de energía o el soleamiento, ligados a la preocupación por el cuidado del medio ambiente y de la naturaleza y a la explotación de los recursos que de ella se obtienen ya formulados por el Código técnico de la edificación y más recientemente en el Real decreto 47/2007, en el que se regula el procedimiento básico de la certificación energética de las edificaciones.

Es preciso alcanzar, por tanto, un marco para la calidad espacial y medioambiental de la vivienda y su funcionalidad. Por todo esto, la habitabilidad deberá tener la importancia que le corresponde en los documentos urbanísticos.

Si algunas medidas mencionadas tienen un carácter innovador, otras deberían alcanzar el adecuado nivel modernizador, como por ejemplo con la nueva definición de los espacios exteriores de calidad.

Los nuevos niveles de demanda de la sociedad de una vivienda digna y adecuada en modo alguno deben venir condicionados por el modelo de habitabilidad del parque residencial existente, por lo que en la nueva normativa la calidad de las viviendas viene referenciada en la vivienda exterior, así como en su aptitud para incorporar en su ámbito otros usos que, en un futuro próximo, la sociedad demande. Además de recogerse la necesidad ampliamente sentida por los agentes de la edificación en general, de promover los procedimientos necesarios para impulsar la innovación tipológica y constructiva.

Se aborda en esta nueva normativa también la redefinición de los estándares superficiales de las diferentes piezas de la vivienda desde una triple vertiente. Primero, desde criterios de accesibilidad, aumentando en muchos casos las superficies para que éstas puedan ser en un futuro adaptables a las necesidades de las personas con discapacidad, de las personas mayores o con movilidad reducida. Segundo, recuperando antiguas tipologías típicas gallegas, como por ejemplo la cocina-comedor. Y por último, superando criterios desfasados, totalmente fuera del tiempo y del lugar actual.

Existe también la necesidad de regulación de la aptitud de uso de los espacios complementarios de las viviendas, como son los garajes y trasteros, y en el caso de edificaciones colectivas, los espacios comunes para el desarrollo de actividades comunitarias.

Se trata, además, de entender la vivienda y su entorno inmediato, no sólo en el momento de su construcción, sino también a lo largo de su vida útil, de tal manera que su calidad ambiental y durabilidad se incorporen en esta regulación normativa y se fomente un mantenimiento racional de la vivienda.

La excepcionalidad del cumplimiento de algunos aspectos de esta norma se deberá aplicar sólo a casos específicos, como son las edificaciones existentes que quieran mejorar su nivel de funcionalidad, que en la mayoría de los casos se refieren a la accesibilidad, y sólo en un porcentaje muy limitado a actuaciones condicionadas por las características de las parcelas.

Asimismo y con el objeto de mejorar la eficacia y efectividad de los procesos de rehabilitación en ámbitos de protección tanto urbanos como rurales, se contempla la posibilidad de que los ayuntamientos elaboren anexos de habitabilidad a los planes especiales de protección, de tal manera, que la regulación de la excepcionalidad en estos ámbitos se resuelva durante la tramitación del mismo.

Se tratará, en definitiva, de establecer un nuevo modelo de hábitat donde la vivienda se diseñe y proyecte de tal forma que la satisfacción y expectativas de los usuarios sea su prioridad.

Por todo eso, teniendo en cuenta que, según lo establecido en el artículo 27.3º del Estatuto de autonomía de Galicia, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Galicia la competencia exclusiva en materia de vivienda y que por el Real decreto 1926/1985, de 11 de septiembre, se traspasaron a la comunidad autónoma las funciones y servicios del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, es por lo que, a propuesta de la conselleira de Vivienda y Suelo, oído el Consejo Consultivo de la Xunta y tras deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del día veinte de diciembre de dos mil siete,

DISPONGO:

## Capítulo I

### Disposiciones generales

#### Artículo 1º.-Objeto.

El presente decreto tiene por objeto aprobar las normas del hábitat gallego, entendiendo por éste el conjunto de las condiciones de funcionalidad y habitabilidad que deben reunir las edificaciones con uso destinado a vivienda que se contienen en el anexo de la presente disposición.

#### Artículo 2º.-Ámbito de aplicación.

Todas las viviendas de nueva construcción, así como las que se amplíen, renueven o rehabiliten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia deberán cumplir las determinaciones recogidas en las normas del hábitat gallego.

#### Artículo 3º.-Coordinación con el planeamiento.

1. Para los efectos contemplados en el artículo 48.1º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, los instrumentos de ordenación urbanística contendrán una memoria justificativa de su adecuación a las normas del hábitat gallego.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 85.3º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre, en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal los ayuntamientos deberán solicitar de la consellería competente en materia de vivienda un informe sobre la adecuación del plan a las normas del hábitat gallego, que deberá ser emitido en el plazo de un mes. Transcurrido dicho plazo sin emitirse el informe solicitado podrá continuarse el procedimiento de aprobación.

#### Artículo 4º.-Verificación de su cumplimiento.

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

2. Los ayuntamientos, en el momento de la solicitud por el promotor de la licencia municipal de obras, verificarán el cumplimiento de la presente normativa, hecho que quedará recogido en el acto de otorgamiento de la licencia.

3. En el certificado final de obra, la dirección facultativa manifestará explícitamente el cumplimiento de las especificaciones contenidas en esta normativa. Dicho certificado servirá de base para la concesión de la licencia de primera ocupación por parte del ayuntamiento.

4. La licencia de primera ocupación constituye el único documento que ampara la aptitud de las diferentes unidades residenciales para tener la consideración de vivienda.

5. Los ayuntamientos tendrán la responsabilidad de velar por el mantenimiento, a lo largo de la vida útil de las viviendas, de las condiciones de habitabilidad de las mismas.

#### Artículo 5º.-Comité Asesor de Habitabilidad.

Se crea el Comité Asesor de Habitabilidad con el objeto de hacer un seguimiento de la correcta aplicación de las normas del hábitat gallego, así como asesorar sobre los criterios interpretativos de las normas por parte del conjunto de los ayuntamientos gallegos, además de coordinar los programas de innovación tipológica y constructiva.

Este órgano de asesoramiento, dependiente de la consellería con competencias en materia de vivienda, estará compuesto por el personal y representantes de la Consellería de Vivienda y Suelo y otras administraciones públicas, así como por los agentes de la edificación que se considere. En la composición de este órgano se procurará una presencia equilibrada de hombres y mujeres.

Le corresponde al titular de la Consellería de Vivienda y Suelo desarrollar mediante una orden la composición de este órgano y establecer las normas generales de organización y funcionamiento.

Artículo 6º.-Convenios de colaboración.

1. La Consellería de Vivienda y Suelo podrá establecer convenios de colaboración con los ayuntamientos para dotarlos de medios humanos y técnicos necesarios para la mejor aplicación de esta norma.
2. Asimismo, la Consellería de Vivienda y Suelo podrá establecer otros convenios de colaboración con los agentes de la edificación que promuevan su conocimiento y correcto cumplimiento.

Artículo 7º.-Inspección.

La Consellería de Vivienda y Suelo podrá inspeccionar en cualquier fase del proceso constructivo la correcta aplicación de esta normativa técnica, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2003, de 29 de julio, de vivienda de Galicia y de acuerdo con las competencias que le atribuye el Decreto 505/2005, de 22 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Vivienda y Suelo y el Decreto 506/2005, de 22 de septiembre, por el que se establece la estructura orgánica del Instituto Gallego da Vivienda y Suelo.

Capítulo ii

Viviendas nuevas

Artículo 8º.-Viviendas en los ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada.

Las viviendas nuevas, que se construyan en cualquier clase de suelo, en ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada en el momento de la entrada en vigor de estas normas, deberán cumplir en su integridad las determinaciones previstas en el apartado I de las normas del hábitat gallego.

Artículo 9º.-Viviendas en los ámbitos de planeamiento con ordenación detallada.

1. Las viviendas nuevas, que se construyan en ámbitos de planeamiento con ordenación detallada vigente en el momento de la entrada en vigor de este decreto deberán cumplir las determinaciones establecidas en el apartado II de las normas del hábitat gallego.
2. En el caso de que no se inicien las obras de urbanización, en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor de este decreto, deberán cumplirse íntegramente las disposiciones del apartado I de las normas del hábitat gallego.

Artículo 10º.-Innovación tipológica y constructiva.

1. En los ámbitos de planeamiento señalados en los artículos anteriores podrá solicitarse por las personas promotoras, tanto públicas como privadas, la aplicación del procedimiento especial de innovación tipológica y constructiva prevista en el apartado IV de las normas del hábitat gallego, que conllevará la no aplicación íntegra de las normas del hábitat gallego.
2. El procedimiento se iniciará con la presentación de una solicitud dirigida a la Dirección General de Fomento y Calidad de la Vivienda por la persona promotora en la que se solicita su aplicación y se compromete al cumplimiento de las determinaciones recogidas en el apartado IV.2 de las normas del hábitat gallego.

Capítulo iii

Viviendas existentes

Artículo 11º.-Excepcionalidad del cumplimiento de las normas del hábitat gallego.

1. Para realizar obras de rehabilitación funcional, ampliaciones y reforma en las viviendas construidas al amparo de la normativa de habitabilidad anterior al presente decreto, las personas interesadas podrán solicitar a través de los ayuntamientos, la excepcionalidad del cumplimiento de las normas del hábitat gallego como consecuencia de la configuración física de la parcela o de la edificación o por las condiciones previstas en los instrumentos urbanísticos de protección a los que pudiesen estar sometidos.

2. Su tramitación ante la Consellería de Vivienda y Suelo se iniciará con la presentación de la solicitud por parte del ayuntamiento respectivo según el modelo previsto en el anexo III de las normas del hábitat gallego y con la documentación mínima prevista en el mismo, que deberá aportar al ayuntamiento la persona promotora de las obras.

3. El procedimiento se ajustará a las normas generales de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, correspondiéndole a la Dirección General de Fomento y Calidad de la Vivienda resolver sobre la autorización de la excepcionalidad.

#### Artículo 12º.-Rehabilitación funcional.

1. Las obras de rehabilitación funcional son aquellas que tienen por objeto dotar a la edificación de mejoras funcionales que permitan, entre otras, la supresión de barreras arquitectónicas y promuevan mejoras en la accesibilidad.

2. Cuando las mejoras funcionales afecten a los elementos comunes de evacuación de la edificación será necesario presentar conjuntamente con la solicitud prevista en el artículo anterior un plan de autoprotección contra incendios y de evacuación de la misma, siempre y cuando no se cumpla lo estipulado en el Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB SI) del Código Técnico de Edificación (CTE).

3. En su tramitación deberá contemplarse el procedimiento previsto en el artículo anterior y según los contenidos mínimos de habitabilidad contemplados en el apartado III.3 de las normas del hábitat gallego.

#### Artículo 13º.-Ampliaciones y reformas.

1. En las obras de ampliación y reforma será necesario presentar, conjuntamente con la solicitud prevista en el artículo 11, un plan de autoprotección contra incendios y de evacuación de la edificación siempre y cuando se intervenga en los elementos comunes de evacuación de la edificación y no se cumpla lo estipulado en el DB SI del CTE.

2. Asimismo, deberán cumplirse las determinaciones previstas en el apartado III.4 de las normas del hábitat gallego.

#### Artículo 14º.-Rehabilitación en áreas con un instrumento de protección no adaptado a las presentes normas del hábitat gallego.

1. En las obras de rehabilitación en áreas con un instrumentos urbanístico de protección no adaptado a las presentes normas del hábitat gallego, será necesario presentar conjuntamente con la solicitud prevista en el artículo 11 un estudio previo con alternativas que promuevan aquellas medidas de seguridad y habitabilidad que mejoren las determinaciones de protección del planeamiento.

2. Asimismo, deberán cumplirse las determinaciones previstas en el apartado III.2 de las normas del hábitat gallego.

#### Artículo 15º.-La habitabilidad y los planes especiales de protección.

1. En aquellas áreas de ámbito urbano o rural en las que se establece algún grado de protección para las edificaciones de vivienda incluidas en el mismo, los ayuntamientos podrán redactar un documento complementario a los Planes Especiales de Protección (PEP) denominado anexo de habitabilidad.

2. La aprobación del anexo de habitabilidad o del PEP con el anexo de habitabilidad necesitarán de la emisión de un informe sectorial, preceptivo y vinculante de la consellería con competencia en materia de vivienda sobre los requisitos de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido dicho plazo sin emitirse podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan o del anexo de habitabilidad.

3. El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el citado anexo de habitabilidad significará su viabilidad en materia de habitabilidad sin necesidad de formular ninguna solicitud de excepcionalidad prevista en el artículo 11.

4. El anexo de habitabilidad deberá cumplir las especificaciones contenidas en el apartado III.1 de las normas del hábitat gallego. El anexo de habitabilidad, cuando se tramite independientemente del PEP, seguirá la tramitación prevista en el artículo 86.2º de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.

#### Disposiciones transitorias

Primera.-Las presentes normas del hábitat gallego no serán de aplicación a las obras de nueva construcción o a las obras en edificios existentes que tengan solicitada la licencia de edificación a la entrada en vigor del presente decreto, a las que seguirá siendo de aplicación el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, siempre y cuando el inicio de las obras se efectúe en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la licencia, según lo previsto en el artículo 197 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia.

Segunda.-En las áreas de planeamiento sin ordenación detallada que cuenten con planeamiento de detalle aprobado inicialmente a la entrada en vigor de este decreto o en las que se acuerde la aprobación inicial del planeamiento de detalle dentro del plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente decreto será de aplicación lo previsto para las áreas de planeamiento con ordenación detallada.

#### Disposición derogatoria

Primera.-Queda derogado el Decreto 311/1992, de 12 de noviembre, sobre supresión de la cédula de habitabilidad, así como todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en este decreto, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias del presente decreto.

#### Disposiciones finales

Primera.-La Consellería de Vivienda y Suelo, en el marco de sus competencias, podrá dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto.

Segunda.-El presente decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Santiago de Compostela, veinte de diciembre de dos mil siete.

Emilio Pérez Touriño

Presidente

M<sup>a</sup> Teresa Táboas Veleiro

Conselleira de Vivienda y Suelo

#### ANEXO

##### I. Ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada

Definición: son los ámbitos en los que no existe planeamiento de detalle en el momento de entrada en vigor de la presente normativa.

I.A.Vivienda.

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

I.A.1.1. Vivienda exterior.

-Toda vivienda será exterior, por lo que sus piezas vivideras (estar, comedor, cocina y dormitorio/s) deberán tener iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre exterior de calidad, ya sea público o privado.

-Se permitirá como excepción, que una de sus piezas vivideras, excluido el estar, pueda tener iluminación natural y relación con el exterior a través de un patio interior.

#### I.A.1.2. Soleamiento, luz natural y relación con el exterior.

##### I.A.1.2.1. Soleamiento.

-En la configuración y diseño de vivienda exterior deberá garantizarse que alguna de sus piezas vivideras y con carácter preferente el estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina disfrute de una hora diaria de sol directo, como mínimo, en el mes de diciembre.

-Asimismo, la vivienda deberá disponer de los elementos constructivos necesarios para impedir que una incidencia solar excesiva en sus ventanas impida el desarrollo normal de las actividades en condiciones adecuadas de confort térmico. En ningún caso la solución constructiva utilizada se basará en el oscurecimiento total de la pieza vividera.

##### I.A.1.2.2. Luz natural.

-Toda pieza vividera tendrá iluminación natural directa desde el exterior por medio de una ventana situada en el plano vertical de la fachada que disponga de una superficie mínima de  $1/8$  da superficie útil de su planta.

-Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2 metros, 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 m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

-La iluminación natural de las piezas vivideras podrá efectuarse a través de galerías de profundidad máxima de 1,50 m. 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.

-La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural será de 7,50 m. Podrán alcanzarse profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 1,5 veces el ancho mínimo de la pieza, siendo la superficie mínima de iluminación natural de  $1/6$  de la superficie útil de la pieza.

-No se admite la iluminación natural de piezas vivideras sólo a través de ventanas situadas en el faldón de cubierta.

##### I.A.1.2.3. Relación con el exterior.

-Con el diseño de las ventanas, así como con su forma y disposición, deberá garantizarse a los futuros usuarios de la vivienda la relación visual con el espacio exterior de calidad desde el interior de la misma.

De tal forma, la altura máxima de la parte inferior de la ventana, por lo menos en el estar de la vivienda, no podrá superar los 45 cm.

-La documentación de los proyectos básicos y/o de ejecución deberá incluir una memoria en la que se justifique el tipo de ventana elegida, así como los alzados interiores de las fachadas de las viviendas con la situación de las mismas.

##### I.A.1.3. Calidad ambiental y sostenibilidad.

-Deberá garantizarse que, como consecuencia del diseño del edificio, así como la implantación en el mismo de otros usos o actividades complementarias de la edificación, la calidad del aire exterior utilizado en la renovación del aire interior de las viviendas no se encuentra contaminado.

Asimismo, se tendrá especial consideración en la eliminación de la posible contaminación de las viviendas por gas radon.

- En la configuración de la vivienda y con objeto de mejorar el diseño de la calidad ambiental de las viviendas deberá potenciarse la implantación de la ventilación cruzada que favorezca la renovación del aire interior de la misma, independientemente del cumplimiento de la normativa DB HS 3 Calidad del aire interior del CTE.

-Con carácter complementario a esta normativa la Administración autonómica regulará una implantación progresiva de distintivos de calidad, que tenga en consideración la utilización de materiales saludables y non contaminantes.

-Deberán implantarse sistemas de regulación de la renovación de aire interior de las viviendas que tengan en cuenta el nivel de ocupación de la misma.

-Asimismo, la Administración autonómica fomentará la implantación de procesos constructivos que minimicen la producción de residuos y la utilización de materiales que provengan de procesos de reciclaje.

#### I.A.2. Condiciones espaciales.

##### I.A.2.1. Composición y compartimentación.

-Para la aplicación de esta normativa, la composición de las viviendas se estructura en las siguientes áreas:

-Área de día.

-Área de noche.

-Área complementaria.

-La distribución de la vivienda debe ser apropiada a las necesidades de sus ocupantes, siendo deseable también su flexibilidad ante un posible cambio de las mismas.

-Asimismo, con objeto de facilitar y verificar la aplicación de esta norma, en el anexo II se establecen los criterios de aplicación, dimensionamiento básico del mobiliario tipo y características de los espacios libres exteriores.

-La calidad espacial de las piezas vivideras y servidoras reguladas en esta normativa se determina por la obligatoriedad de inscribir en la planta de las piezas la forma geométrica de un cuadrado, así como en la obligatoriedad de que ningún elemento constructivo pueda invadir su superficie, además de por su ubicación respecto a la línea de fachada que se determinará en cada una de las piezas.

-Las piezas vivideras serán independientes entre sí, de modo que en el camino hacia ellas desde el acceso de la vivienda no se utilice como paso exclusivo otra pieza que no sea un pasillo.

Se admitirá como excepción el acceso directo a los dormitorios desde el estar siempre que se aumente la superficie de éste con la correspondiente al espacio de circulación. El cómputo de la superficie ocupada por dicha circulación se realizará midiendo un ancho mínimo de un metro sobre el eje de la misma.

-El acceso al cuarto de baño obligatorio se efectuará a través de los espacios de comunicación y nunca directamente desde una pieza vividera. Si la vivienda dispone de otros cuartos de aseo, estos podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

##### I.A.2.2. Programa mínimo.

-La vivienda constará como mínimo de las siguientes piezas: un espacio capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble, un cuarto de baño, área de lavado y patio tendadero.

##### I.A.2.3. Alturas mínimas.

###### I.A.2.3.1. Alturas libres mínimas.

-Las alturas libres mínimas entre pavimento acabado y cara inferior de forjado serán de 2,70 m.

-Las alturas libres mínimas entre pavimento y techo acabados serán de 2,60 m.

-En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,40 m.

-En las restantes piezas esta altura libre mínima de 2,40 m podrá permitirse, siempre que no exceda, como máximo, el 30% de la superficie útil de la pieza.



#### I.A.2.3.2. Piezas bajo cubierta.

-No se permite en bajo cubierta alturas inferiores a las citadas en el anterior.

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

\* Área de día.

##### I.A.3.1. Condiciones generales.

-El área de día debe incluir un ámbito destinado al estar, otro a cocina y otro a comedor. La superficie útil mínima dedicada a esta zona en función del número de habitaciones y de la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total£50 m<sup>2</sup> Área de día<sup>3</sup>21 m<sup>2</sup>

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total£60 m<sup>2</sup> Área de día<sup>3</sup>23 m<sup>2</sup>

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total£80 m<sup>2</sup> Área de día<sup>3</sup>27 m<sup>2</sup>

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total£90 m<sup>2</sup> Área de día<sup>3</sup>29 m<sup>2</sup>

En las viviendas con una superficie útil total, mayor que 90 m<sup>2</sup>, la superficie del área de día se aumentará en proporción de 3 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de aumento de la superficie útil total de la vivienda.

-Las superficies útiles mínimas del estar-comedor-cocina cuando constituyan una única pieza serán las señaladas en el punto anterior.

-La planta de estar-comedor-cocina deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,50 m. Los espacios con anchos menores de 2,50 m no computarán a efectos de cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

##### I.A.3.2. Estar.

###### I.A.3.2.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Cuando el estar sea una pieza independiente, la superficie útil mínima dedicada a ésta en función del número de habitaciones y la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total£50 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>12 m<sup>2</sup>

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total£60 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>14 m<sup>2</sup>

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total£80 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>16 m<sup>2</sup>

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total£90 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>18 m<sup>2</sup>

La planta del estar deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramento de 3,30 m.

-Si el ámbito del comedor se incluyese en el de estar se deberá añadir 4 m<sup>2</sup> a cada una de las superficies útiles mínimas citadas.

La planta del estar-comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,50 m. Los espacios con anchos menores de 2,50 m no computarán a efectos del cumplimiento de superficies mínimas establecidas.

##### I.A.3.3. Comedor.

###### I.A.3.3.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Cuando el comedor sea una pieza independiente, la superficie útil mínima dedicada a ésta en función del número de habitaciones y la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total 50 m<sup>2</sup> Comedor 6 m<sup>2</sup>

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total 60 m<sup>2</sup> Comedor 7 m<sup>2</sup>

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total 80 m<sup>2</sup> Comedor 8 m<sup>2</sup>

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total 90 m<sup>2</sup> Comedor 9 m<sup>2</sup>

La planta del comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,40 m por 2,40 que deberá estar en contacto con la línea de fachada.

#### I.A.3.4. Cocina.

##### I.A.3.4.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Si la cocina es una pieza independiente su superficie útil mínima será la siguiente:

Viviendas de 1 y 2 dormitorios 7 m<sup>2</sup>.

Viviendas de 3 o más dormitorios 9 m<sup>2</sup>.

-Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 1,80 m. Se establece un ancho libre mínimo entre encimeras de muebles de cocina de 1,20 m. La longitud mínima del frente del espacio dedicado a mesado será de 3,60 m.

-Si el ámbito del comedor se incluyese en el de cocina se deberá sumar 4 m<sup>2</sup> a las superficies útiles mínimas citadas.

-La planta de la cocina-comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,20 m de lado en contacto con la línea de fachada.

-La cocina tendrá iluminación natural directa al exterior. En ningún caso la cocina se iluminará y ventilará a través del área de lavado o patio tendadero.

-El dimensionado de los diferentes equipos y aparatos de la misma deberá ajustarse a las dimensiones previstas en el anexo II.

\* Área de noche.

#### I.A.3.5. Dormitorios.

##### I.A.3.5.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-La superficie útil mínima de los dormitorios dobles será de 12 m<sup>2</sup>, y en su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,70 m de lado en contacto con la línea de fachada. En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio doble. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,70 m en los dormitorios dobles.

Se admiten distancias menores a 2,70 m en los espacios de acceso a los dormitorios pero las superficies de estos espacios de acceso no computarán a efectos de superficie mínima de habitabilidad a excepción de que los mismos sirvan para el acceso directo al almacenamiento personal o baños/aseos complementarios del citado dormitorio hasta un máximo de 1,2 m<sup>2</sup>.

-La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 8 m<sup>2</sup>. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2 m en estos.

##### I.A.3.5.2. Almacenamiento personal.

-Los dormitorios dispondrán de un espacio para almacenamiento de efectos personales con una superficie en planta de 0,75 m<sup>2</sup> por ocupante y de una altura de 2,20 m.

-Estos espacios destinados a armarios podrán estar situados en una zona específica destinada a vestidor o en los pasillos de la vivienda deduciéndose su superficie de la de los dormitorios a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas.

\* Áreas complementarias.

#### I.A.3.6. Cuarto de baño obligatorio.

-En todas las viviendas se instalará, por lo menos, un cuarto de baño con las siguientes características.

##### I.A.3.6.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-El cuarto de baño obligatorio tendrá una superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>, con una distancia mínima entre paramentos enfrentados de 1,60 m.

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

#### I.A.3.7. Cuarto de aseo.

-Cuando exista en la vivienda un cuarto de aseo, complementario del cuarto de baño este tendrá una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m.

#### I.A.3.8. Área de lavado.

##### I.A.3.8.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-En toda vivienda existirá un espacio destinado a área de lavado con una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup>. Desde el área de lavado existirá un acceso directo al patio tendadero a través de un hueco de dimensiones mínimas de 1 m×1 m y antepecho de 1,10 m.

-El área de lavado podrá constituir una pieza autónoma o incorporarse al cuarto de baño, aseo o cocina manteniendo su carácter independiente con la excepcionalidad de lo previsto en el apartado I.A.3.4.1.

#### I.A.3.9. Patio tendadero.

-En toda vivienda existirá un patio vertical ventilado, con aire procedente del exterior, para tendadero de dimensiones mínimas 1×2 m. Este espacio estará cubierto por un lucernario con una transparencia nominal del 90%, con una superficie mínima de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta del mismo. 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 patín con una superficie mínima de 0,20 m<sup>2</sup> que tomará el aire del exterior del edificio.

-Si el tendadero es contiguo a la fachada deberá cerrarse para proteger las vistas desde el exterior.

-La superficie del tendadero no se podrá deducir de la de ninguna otra pieza de la vivienda.

-Los aseos pueden abrir huecos de iluminación y ventilación complementaria a este patio pero esto no excluirá la dotación de un conducto de ventilación independiente que garantice el cumplimiento de los parámetros exigidos por el CTE.

-Se prohíbe la existencia de conductos de ventilación/extracción que reduzcan la superficie mínima establecida o que ventilen directamente al patio-tendadero.

-El tratamiento de las fachadas del patio tendadero se realizará con materiales y superficies que potencien la luminosidad y garanticen la durabilidad y la limpieza.

#### I.A.3.10. Espacios de comunicación.

-Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1 m.

-El ancho libre mínimo de las puertas de paso será de 0,80 m, y su altura libre mínima de 2,10 m.

-El espacio de acceso interior de la vivienda deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 1,50 m de lado libre de obstáculos en contacto con la puerta de entrada.

#### I.A.3.11. Espacio de almacenamiento general.

-Las viviendas dispondrán de un espacio para almacenamiento general, con una superficie en planta de 0,60 m<sup>2</sup> por ocupante y una altura mínima de 2,20 m.

-Este espacio podrá agruparse con el previsto para el almacenamiento personal en esta normativa.

#### I.A.3.12. Otras piezas.

-Toda pieza mayor de 6 m<sup>2</sup> que no quede definida en el presente decreto se ajustará como mínimo a las condiciones exigidas para el dormitorio individual y computará como tal a efectos del dimensionado de la zona de día.

#### I.A.3.13. Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.

-En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta su compatibilidad con los elementos constructivos y el confort acústico de la vivienda.

-Deberá garantizarse la accesibilidad a las mismas para facilitar su mantenimiento y renovación, además de tener la sectorización necesaria tanto en la entrada como en el interior de la vivienda que permita un correcto funcionamiento, uso y conservación de las mismas.

-Toda vivienda deberá contar con la dotación mínima de instalaciones necesarias que permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes piezas vivideras y servidoras, reguladas en esta normativa y que a continuación se relacionan:

-Red interior de agua fría potable.

-Red interior de calefacción y agua caliente, que en el caso de producción individual tendrá incorporada el elemento generador correspondiente.

-Red interior de evacuación de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

-Red interior de antena de TV y teléfono, además de red de interfonía para comunicar las viviendas con el portal del edificio.

Los niveles de calidad de las mismas se regularán en los correspondientes reglamentos técnicos.

-En zonas climáticas donde no sea posible alcanzar las condiciones de confort, a través de soluciones bioclimáticas y sostenibles, será necesaria la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire. Se adaptarán sus características al vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas del Edificio (RITE).

##### I.A.3.13.1. Equipos y aparatos.

-Las piezas de la vivienda: cocina, cuarto de baño, cuarto de aseo y área de lavado dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

Cocina.

-Deberá reservarse en la misma el espacio necesario para la futura instalación del fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina y sistema de extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción.

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

-La preinstalación del fregadero deberá contar con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

-La preinstalación del sistema de extracción mecánica conectará con un conducto, duradero y resistente, individualizado por vivienda de Ø150 mm, cuyo trazado deberá tener la mínima desviación posible.

-La preinstalación de lavavajillas deberá contar con toma de agua fría y caliente, además de toma eléctrica.

-Los conductos de extracción de humos, así como los de extracción para la ventilación general de las viviendas y el conducto de extracción específico de la campana deberán llevarse hasta la cubierta del edificio. En ningún caso saldrán a la fachada, patio interior o patio-tendedero.

-En cualquier caso se deberá garantizar la seguridad de las personas y uso en el funcionamiento simultáneo de las extracciones previstas con anterioridad de acuerdo con la normativa técnica vigente.

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

-Se deberán prever espacios adecuados para la gestión de residuos en el interior de la vivienda. Almacenamiento separativo de basuras para reciclaje: cartón, vidrio, envases, orgánico y varios según el CTE DB HS 2.

Cuartos de baño y aseo.

-El cuarto de baño estará compuesto por bañera o ducha, lavabo, inodoro y preinstalación de bidé.

-Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

-Deberán disponer de recogida independiente de las aguas grises para su posterior reutilización, así como incorporar accesorios que fomenten el ahorro en el consumo de agua.

Área de lavado.

-Se dotará de lavadero y preinstalación para lavadora y secadora.

-La preinstalación de lavadora deberá contar con toma de agua fría y caliente, además de toma eléctrica.

-En el área de lavado, las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

I.B. Edificio.

I.B.1. Integración e implantación.

-Todo edificio, además de cumplir con las condiciones urbanísticas del planeamiento, deberá tener una escala e implantación coherente con el paisaje natural o urbano de calidad en el que se inserte.

I.B.1.1. Escala e integración en el paisaje.

-La implantación del edificio en el terreno se adaptará lo máximo posible al perfil natural de este, evitando movimientos de tierra innecesarios.

-Asimismo, la disposición de la edificación, sus formas, materiales y colores armonizarán con los valores de su entorno.

I.B.1.2. Implantación en la trama urbana.

-Los edificios situados en entornos urbanos de calidad deberán respetar las características volumétricas, tipológicas y de implantación existentes, y mantener la integración ambiental.

I.B.2. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior de calidad.

I.B.2.1. Condiciones urbanas de la edificación.

-No se podrá invadir el espacio exterior de calidad, tanto público como privado, definido en el planeamiento urbanístico con ningún vuelo de la edificación.

-Se exceptúan de lo indicado en el apartado anterior aquellos elementos constructivos y/o espaciales ligeros que, con un ancho máximo de 80 cm y altura libre mínima sobre rasante de 4 m, se adosen a la fachada de la edificación con la finalidad de mejorar la eficiencia energética de la edificación, ya sea por ahorro energético o como protección solar.

Cuando se produzca una ocupación del espacio exterior de este tipo, se protegerán las vistas laterales de las edificaciones colindantes con una distancia del doble de la ocupación del mismo.

- Cuando el tipo de ordenamiento de la edificación establecida por el planeamiento urbanístico permita la utilización de retranqueos y vuelos en la edificación dentro de la parcela, es decir, sin invadir el espacio exterior de calidad, estos deberán preservar el soleamiento, iluminación natural y relación con el espacio exterior de las piezas vivideras de las viviendas colindantes.

#### I.B.2.2. Condiciones arquitectónicas de la edificación.

-Deberán diseñarse de manera integral y armónica tanto las fachadas como las cubiertas de la edificación, así como cualquier otro elemento constructivo espacial o técnico que se incorpore a la envolvente de la edificación.

-Los bajos de la edificación se terminarán de manera que se garantice que el posterior remate de los locales comerciales no deteriore la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto.

-Cuando aparezcan medianeras permanentes vistas, éstas dispondrán de un tratamiento acorde con el diseño de la envolvente del resto del edificio.

##### I.B.2.2.1. Retranqueos en la edificación.

-De acuerdo con apartado I.B.2.1, podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no podrán superar la profundidad de 2 m; asimismo habrá una distancia mínima perpendicular desde la vivienda colindante de 2 m hasta el inicio del mismo, tal y como aparece en la representación gráfica del anexo II, apartado I.B.2.

-El tratamiento y acabado de los paramentos de los retranqueos deberán tener una calidad técnica y constructiva similar al resto de la envolvente de la edificación.

-Asimismo, deberán tenerse en cuenta las condiciones de seguridad contra incendios previstas en el CTE DB SI 2.

##### I.B.2.2.2. Vuelos en la edificación.

-De acuerdo con el apartado I.B.2.1, podrán diseñarse vuelos en la edificación con las siguientes características:

-No podrán sobresalir más de 1 m de la fachada de la edificación, debiendo tener cubierta independiente de la general del edificio.

-Para permitir iluminación natural y relación con el exterior de la edificación colindante, deberá retranquearse por lo menos 1,50 m de la edificación colindante.

Según las características de los mismos podrán consistir en:

-Vuelos ligeros y acristalados.

-Galerías.

-Terrazas sin cubrir.

-Balcones.

-El dimensionado de los vuelos ligeros y acristalados deberá tener en cuenta el CTE DB HE 1, dada su influencia en la calidad térmica de las viviendas.

### I.B.3. Patios interiores.

-Se denominan patios interiores los patios de parcela dispuestos interiormente en el edificio para proporcionar luz natural y calidad ambiental a las piezas de la vivienda o a los espacios del edificio.

Los patios interiores en ningún caso tendrán la consideración de espacio libre exterior de calidad.

-Los patios podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Para estos casos, el mínimo exigible será una transparencia nominal del 90% y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta.

-El tratamiento de las fachadas del patio se realizará con materiales y superficies que potencien la luminosidad.

#### I.B.3.1. Dimensionado de patios interiores.

-El dimensionado de los mismos vendrá determinado en función de la existencia o no de piezas vivideras:

a) En los patios interiores que den luz natural y calidad ambiental a piezas vivideras de la vivienda deberán poder inscribir un cuadrado de lado mínimo de 4 m y la distancia desde el paramento en que se sitúen las ventanas para ventilación e iluminación de las mismas hasta el paramento vertical enfrente será como mínimo  $1/3$  de H, siendo H la altura del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través de él hasta la coronación superior del paramento vertical más alto que lo delimite.

b) Todos los patios interiores serán accesibles para su limpieza y tendrán la dotación de instalaciones necesarias desde algún elemento común del edificio.

### I.B.4. Espacios comunes.

#### I.B.4.1. Portal.

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

-Tendrá un tratamiento adecuado en la composición arquitectónica de la fachada. En el ámbito de la embocadura incorporará una placa de identificación del edificio, y un dispositivo de comunicación y apertura automática con todas las viviendas.

-No se permite que un mismo portal sirva de acceso único para viviendas y locales de uso diferente (comercial, hotelero, oficinas □). Con la excepción de aquellas actividades en las que se deban compatibilizar vivienda y trabajo.

##### I.B.4.1.1. Acceso.

-El plano de la puerta de acceso estará retrasado un mínimo de 1,20 m sobre el plano de alineación de fachada formando un hueco para iluminación y acceso con un ancho y altura mínimos libres de 2,40 m. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m y una altura libre mínima de 2,20 m.

-La embocadura de acceso al portal se diseñará de manera que aporte iluminación natural.

-Podrá sustituirse, según el caso, el escalón de 12 cm, previsto en la norma de accesibilidad por un desnivel.

##### I.B.4.1.2. Ámbito interior del portal.

-La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo de 2,40 m en contacto con la zona de acceso. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 3 m. Se establece un ancho libre mínimo de 1,50 m para el portal.

-El cuadrado mínimo definido para dimensionar el ámbito interior del portal no se puede invadir por el barrido de la puerta de acceso.

-Es obligatorio que exista un recorrido adaptado para personas con movilidad reducida desde la puerta de acceso hasta los ascensores o hueco de ascensor.

-Existirá un espacio destinado a casilleros postales para cada vivienda, que no invadirá dicho ámbito mínimo establecido.

#### I.B.4.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

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

-En el caso de que no fuese obligatoria la instalación de ascensor, siempre se deberá respetar igualmente este ámbito, teniendo en cuenta la obligación de diseñar un hueco para su futura implantación, según el apartado II.B.4.2.1.

#### I.B.4.2. Escaleras.

Se distinguen dos situaciones:

-Situación A: edificios en los que no sea exigible el ascensor según el apartado I.B.4.4.

-Situación B: edificios en los que sea exigible el ascensor según el apartado I.B.4.4 .

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre mínima será de 2,40 m.

##### I.B.4.2.1. Dimensionado de las escaleras.

-El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m y, si es de dos tramos, de 2,40 m.

-El ancho libre mínimo de escalones será 1 m. Y las dimensiones libres de mesetas intermedias o descansos cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución serán iguales a dicho ancho libre mínimo del escalón. Las escaleras cumplirán además lo dispuesto en el DB SU del CTE.

-Será obligatorio, en los edificios tipo A, tener previsto un hueco libre y continuo en toda la altura del edificio (incluidos sótanos) en cuya planta se podrá inscribir un cuadrado de lado mínimo de 1,60 m para la instalación futura de un ascensor. La ubicación de este hueco se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas.

##### I.B.4.2.2. Iluminación de las escaleras.

-Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso, según la normativa vigente del CTE.

-La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m<sup>2</sup> en cada planta.

-Se admitirá iluminación cenital, por medio de un lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente a 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en el deberá poder inscribirse un cuadrado de lado mínimo de 1,60 metros. Este hueco está pensado para la futura posible instalación de un ascensor acristalado. La ubicación de este elemento se tendrá en cuenta en el diseño de la estructura del edificio (foso), el portal del edificio y de los descansos de acceso a las viviendas que estarán previstos para el futuro ascensor.

##### I.B.4.2.3. Ventilación de las escaleras.

-Se cumplirán las disposiciones del DB SI del CTE.

#### I.B.4.3. Espacios de comunicación.



-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.

-En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se podrá inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas 2,40×1,50 metros. Además, el ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,50 metros.

-Si el pasillo tiene una longitud total comprendida entre 5 y 15 metros, y con objeto de conseguir una mayor calidad espacial y ambiental, será obligatoria su iluminación natural a través de un patio mínimo de 2×2 siendo el paramento contiguo al pasillo traslúcido. En el caso de superarse dicha longitud, deberá diseñarse un patio similar por cada fracción inferior o igual a 15 m. Dichos patios serán accesibles y contarán con las instalaciones necesarias para su mantenimiento.

-Las puertas de entrada a la vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso de un ancho libre mínimo de 0,80 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros.

#### I.B.4.4. Ascensores.

-En el caso de que cualquier recorrido interior en el edificio suponga subir o bajar un desnivel igual o superior a 10,75 metros por el interior, será obligatoria la instalación de ascensores en número de uno por cada 20 viviendas.

-Si el desnivel es de 25 metros o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos. Este desnivel se medirá desde la rasante de la calle hasta el suelo acabado de la última vivienda a la que se acceda.

-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 (o hueco de ascensor para su futura instalación).

-El ascensor y su desembarco en cada planta y el núcleo de escaleras serán siempre espacios comunicados entre sí, existirá en todos los casos una continuidad física entre ambos.

#### I.B.4.5. Espacios comunitarios.

-En promociones a partir de 50 viviendas se dotará a las mismas de uno o varios espacios comunitarios de fácil acceso dedicados a usos múltiples para la comunidad de propietarios. La superficie útil mínima de dicho espacio será de por lo menos 1 m<sup>2</sup> por vivienda y sus características las de pieza vividera.

##### I.B.4.5.1. Recintos para instalaciones.

-Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, fontanería, captación de energía, electricidad, telecomunicaciones, calefacción, gas, ascensores, etc. que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

##### I.B.4.5.2. Recintos para almacenamiento de residuos sólidos.

-Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva. Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, y sus características y dimensiones vendrán definidas según el CTE DB-HS-2.

#### I.B.5. Trasteros.

Son aquellos espacios de almacenamiento anexos e independientes a las viviendas, situados en el propio edificio, con accesos a través de los espacios comunes del edificio.

##### I.B.5.1.1. Dimensiones.

-La superficie útil mínima para un trastero será de 6 m<sup>2</sup>. No computarán alturas libres inferiores a 2,10 metros. Los pasillos de acceso a trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,50 metros.

##### I.B.5.1.2. Dotación de instalaciones.

-Cada trastero dispondrá de un punto de luz, una toma de corriente eléctrica además de cumplir con lo dispuesto en el CTE DB-SI.

#### I.B.6. Garajes colectivos.

-Este apartado será de aplicación a los locales de uso como garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda. Estos garajes quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación, instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con la normativa vigente.

##### I.B.6.1. Área de acceso.

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

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En este caso, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

##### I.B.6.1.1. Dimensiones del área de acceso.

-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 m será de 3 m y, si el acceso es desde vías de ancho menor a 15 m, será de 4 m. En cambio, para una capacidad superior a 100 vehículos el ancho mínimo será de 5 m o dos accesos independientes de 3 m.

-El fondo libre mínimo del área de acceso, sin incluir superficies de dominio público, será de 4,70 m.

-La altura libre mínima del área de acceso será 2,30 m, permitiéndose una altura crítica en elementos aislados sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.

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

-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 de fachada del inmueble o alineado con la puerta del portal. Según el CTE DB SU 7 existirá un acceso peatonal al garaje independiente y con las condiciones indicadas en el mismo.

##### I.B.6.2. Vías de circulación y distribución.

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

-Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

-Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

##### I.B.6.2.1. Dimensiones de las vías o rampas de circulación.

-Las vías o rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 18% en tramos rectos, y del 14% en tramos curvos, medida sobre el eje de la vía.

-El ancho libre mínimo de las vías o rampas de circulación será de 3 m, y para más de 100 vehículos y acceso único será de 5 m, aumentándose en 0,30 metros en la cara exterior de los giros.

-El radio de giro mínimo, medido en el eje de un carril será de 5,50 m.

-La altura libre mínima será de 2,30 m, permitiéndose una altura crítica en elementos aislados sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.

#### I.B.6.2.2. Dimensiones de las vías de distribución y reparto.

-El ancho libre mínimo de las vías de distribución y reparto con aparcamientos en batería será de 4,50 m. Si se trata de vías con aparcamientos en línea, el ángulo de 45° será de 3,30 m, e para terminar, si se trata de vías sin acceso a plazas, el ancho mínimo será de 3 m.

-El radio de giro mínimo, medido en el eje de la vía, será de 5,50 m.

-La altura libre mínima será 2,30 m, permitiéndose una altura crítica en elementos aislados sin pasar del 15% de la superficie útil de 2,10 m.

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

#### I.B.6.3. Áreas de aparcamiento.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas.

##### I.B.6.3.1. Dimensiones de las áreas de aparcamiento.

-La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m y su ancho libre mínimo de 2,40 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 m.

-Todos los edificios presentarán por lo menos 1 plaza de aparcamiento adaptada para el uso de discapacitados. Se añadirá 1 plaza más adaptada por cada 33 plazas que el área de aparcamiento contenga. En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de discapacitados, se reservará también plazas de aparcamiento en igual número que éstas. Las dimensiones de estas plazas serán reguladas por la ley -vigente en su momento- sobre accesibilidad y supresión de barreras.

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

-Todas las plazas deberán permitir el acceso y la capacidad de maniobra. En aquellas plazas de acceso conflictivo se justificará gráficamente la capacidad de maniobra de los vehículos.

#### I.B.6.4. Accesos peatonales.

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

#### I.B.6.5. Dotaciones e instalaciones.

-El uso del garaje, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con estos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación y calidad del aire interior, aislamiento acústico, seguridad de utilización y seguridad contra incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las normativas vigentes al respecto. Todos los garajes estarán dotados, de por lo menos, una toma de agua, almacén y un sumidero.

#### I.B.7. Dotación de instalaciones.

-Los edificios de vivienda deberán contar con el siguiente nivel dotacional de instalaciones:

-Instalación de fontanería.

- Instalación eléctrica.
- Instalación de saneamiento.
- Instalación de telecomunicaciones (televisión, telefonía...).
- Instalación de interfonía y de alumbrado común.
- Instalación de tratamiento y reutilización de aguas grises y pluviales.
- Instalación de paneles solares.

En su caso, según las características del edificio y sistema adoptado:

- Instalación de ascensores.
- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Instalación de ventilación.
- Instalación de otras energías renovables.
- Los niveles de calidad de las citadas instalaciones, se regularán a través de su normativa específica.
- En el edificio deberán contemplarse el diseño de los cuartos de contadores e instalaciones precisas para el desarrollo de las mismas, sin interferir en los espacios comunes previstos en esta normativa.
- En ningún caso, el trazado de las instalaciones comunes podrá invadir los espacios privativos de las viviendas, incluido los trasteros.
- Asimismo, las instalaciones deberán discurrir a través de un espacio común de la edificación accesible y convenientemente señalado y sin interferencia con otros elementos constructivos que puedan deteriorar el nivel de confort acústico de las viviendas (vibraciones, nivel acústico alto ).

#### I.C. Entorno.

##### I.C.1. Espacios exteriores de calidad públicos y privados.

- Las características de los espacios comunitarios, tanto públicos como privados, serán homogéneas, sólo diferenciadas por la propiedad y condiciones de uso que deberán definirse en el planeamiento.
- El espacio exterior de calidad, tanto público como privado, será diseñado con criterios de sostenibilidad. Este diseño se justificará tanto en el planeamiento como en los proyectos de urbanización y edificación.

##### I.C.2. Accesibilidad.

-Los instrumentos de ordenación y las obras de urbanización deben garantizar la accesibilidad a estos espacios exteriores de calidad de acuerdo con el Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, así como la Ley 8/1997, de 20 de agosto, de accesibilidad y supresión de barreras en la comunidad autónoma, y su regulación (Decreto 35/2000) y demás normativa que resulte de aplicación en esta materia.

##### I.C.3. Características referenciales de los espacios exteriores de calidad públicos inmediatos al edificio.

- Deberá existir una coherencia de diseño entre el espacio público y los edificios colindantes.
- Todo espacio público deberá contar con elementos adecuados tales como zonas peatonales, mobiliario, alumbrado y otros servicios de infraestructuras.

##### I.C.4. Características referenciales del espacio exterior de calidad privado inmediato al edificio.

-Se engloban dentro de este espacio aquellos establecidos por el planeamiento municipal.

-El espacio deberá ser accesible, por motivos de seguridad, desde la vía pública y los espacios comunes de la edificación.

-Las características de diseño y calidad de estos espacios, serán homogéneas con las del espacio exterior de calidad público.

-Deberá existir una coherencia de diseño entre el espacio público y los edificios colindantes.

#### I.C.5. Viviendas en planta baja.

-En el caso de diseñarse vivienda en planta baja, ésta deberá contar con un espacio exterior privativo de la misma de un ancho mínimo de 3 m.

-El diseño del límite de este espacio exterior privativo de la vivienda deberá garantizar el nivel de privacidad de los usuarios de la vivienda así como la calidad de los espacios exteriores colindantes.

#### I.D. Vivienda unifamiliar aislada.

Con carácter complementario a las condiciones generales recogidas en esta normativa, las viviendas unifamiliares aisladas, deberán cumplir las siguientes determinaciones.

##### I.D.1. Integración en el paisaje y en el entorno.

###### I.D.1.1. Escala.

-La escala de la edificación será acorde con el paisaje circundante y con las construcciones rurales tradicionales del entorno inmediato.

###### I.D.1.2. Materiales y colores.

-En los casos en que en el entorno de las viviendas unifamiliares y aisladas sea dominante la utilización de materiales tradicionales como la piedra, la teja o la pizarra, se podrán utilizar en las nuevas intervenciones estos materiales como elemento integrador sin adoptar soluciones miméticas a las de las arquitecturas existentes.

-Deberá preverse la integración de las viviendas en el entorno de manera que los colores empleados armonicen con el paisaje existente.

-Asimismo, se valorará la utilización de cubiertas ajardinadas que faciliten la integración de la vivienda unifamiliar en el paisaje y mejoren el comportamiento energético de la misma.

##### I.D.2. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

###### I.D.2.1. Vivienda unifamiliar aislada exterior.

-Tendrán dicha consideración aquellas viviendas en las que todas sus piezas vivideras, sin excepción, tienen soleamiento, luz natural y relación exterior a través de la parcela.

###### I.D.2.2. Soleamiento, luz natural y relación con el espacio exterior de la parcela.

###### I.D.2.2.1. Criterios bioclimáticos en el diseño de las viviendas unifamiliares aisladas.

-Deberán extenderse el máximo número de piezas vivideras a los criterios bioclimáticos de orientación, soleamiento e iluminación natural.

-Ninguna pieza vividera en este tipo de vivienda podrá tener orientación única al norte, salvo en aquellas áreas geográficas cuyas características climatológicas permitan su utilización con criterios bioclimáticos y sostenibles o en emplazamientos que por sus características paisajísticas lo aconsejen.

-Las soluciones constructivas de los cerramientos de la vivienda deberán tener en consideración su comportamiento térmico en relación con el confort de los usuarios de la misma.

#### I.D.2.2.2. Implantación, tratamiento y relación de la vivienda con el espacio exterior de la parcela.

-La edificación de las viviendas unifamiliares se adaptará a la topografía del lugar, debiendo minimizarse el movimiento de tierras.

-En ningún punto de cualquiera de sus fachadas de la misma podrá superarse la altura de 7 m respecto a la rasante lindante con la fachada.

-Deberá diseñarse en su integridad la totalidad de la parcela, minimizándose el riesgo en la utilización de la misma por parte de los usuarios de la vivienda.

-Se procurará que el mayor número de piezas vivideras tengan relación directa y accesibilidad desde la parcela.

#### I.D.2.3. Calidad ambiental y sostenibilidad.

##### I.D.2.3.1. Salubridad.

-Toda vivienda unifamiliar aislada deberá separarse del terreno con un espacio mínimo de 60 cm desde el nivel inferior del forjado y garantizar un nivel de ventilación cruzada suficiente que minimice el riesgo de penetración del aire exterior contaminado en el interior de la vivienda, así como el riesgo de humedad procedente del terreno.

Asimismo, se tendrá especial consideración en la eliminación de la posible contaminación de las viviendas por gas radón.

-La distancia mínima de pozos de abastecimiento de agua con respecto a cualquier fosa séptica o fuente de contaminación será de 20 m.

-En caso de la inexistencia de saneamiento urbano deberá preverse el tratamiento individual de las aguas residuales según el NTE-ISD para su posterior decantación y filtración al terreno por zanjas filtrantes. En ningún caso podrán verterse las aguas pluviales o las derivadas de aguas de lavadora, cocina, etc. a dicho sistema.

##### I.D.2.3.2. Ahorro energético y reciclaje.

-El nivel de aislamiento térmico de la envolvente de este tipo de viviendas deberá mejorar en un 20% los niveles mínimos establecidos en el CTE.

-Asimismo, el porcentaje de agua caliente sanitaria que deberá suministrarse por medio de paneles solares u otras energías alternativas, en las zonas 1 y 2 según lo establecido en el CTE, deberá alcanzar el 50% y el 70% en la zona 3.

-En el tratamiento de la parcela deberá preverse un espacio para el reciclaje de los productos orgánicos de la vivienda, con una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup>.

-Las aguas grises y pluviales deberán tener un tratamiento que permita la posterior reutilización de las mismas.

#### I.D.3. Condiciones generales.

##### I.D.3.1. Programa mínimo.

-Además de las exigencias establecidas en el apartado II.A.2, en la programación funcional de las viviendas unifamiliares aisladas deberá preverse una zona para almacenaje de utensilios de mantenimiento de la parcela con una superficie mínima útil de 9 m<sup>2</sup>.

##### I.D.3.2. Alturas mínimas.

-Las alturas libres mínimas entre pavimento acabado y cara inferior de forjado serán de 2,70 m.

-Las alturas libres mínimas entre pavimento y techo acabados serán de 2,60 m.

-En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura libre mínima podrá reducirse hasta 2,40 m.

-En las restantes piezas esta altura libre mínima de 2,40 m podrá permitirse, siempre que no exceda, como máximo, el 30% de la superficie útil de la pieza.

-En piezas abuhardilladas, la altura libre mínima entre pavimento y techo, acabados para el cómputo de superficie a efectos de habitabilidad será de 1,80 m, siempre que la pieza tenga una altura superior a 2,60 m en el 50% de su superficie. Deberá mantenerse, en este caso como mínimo, el volumen que le correspondería de aplicar las superficies y alturas exigidas en los párrafos anteriores.

-En caso de ventanas en el faldón de cubierta, dicha superficie mínima podrá reducirse a 1/10 de la superficie útil de su planta. Estas ventanas de piezas abuhardilladas deberán nacer con una altura máxima de antepecho de 1,10 metros y su mecanismo de apertura a una altura máxima de 1,50 metros. La altura libre mínima en la parte superior de la ventana será de 2 metros.

## II. Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada vigente

Definición: comprende los ámbitos con planeamiento detallado vigente.

### II.A. Vivienda.

#### II.A.1. Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.

##### II.A.1.1. Características de las viviendas.

-En el diseño de las viviendas comprendidas en los ámbitos de planeamiento de este apartado II deberá conseguirse que el mayor número de piezas vivideras (estar, cocina, comedor, dormitorios, etc) tengan iluminación natural y relación con el exterior bien a través de calles y plazas públicas definidas en la ordenación detallada del planeamiento o a través de aquellos espacios exteriores públicos o privados, denominados patios de manzana, donde sea posible la inscripción de un círculo de diámetro H (siendo H la altura de la edificación más desfavorable que configure dicho espacio).

-Salvo las estancias (estares, estar-comedor, estar-cocinas) que deberán tener iluminación natural y relación exterior a través de los espacios exteriores definidos en el párrafo anterior, el resto de piezas vivideras (cocina, dormitorios ...) podrán tener iluminación natural y relación directa con el exterior bien a través de los espacios exteriores regulados en los apartados anteriores o bien a través de los patios interiores previstos en el apartado II.B.3.

##### II.A.1.2. Soleamiento, luz natural y relación con el exterior.

###### II.A.1.2.1. Soleamiento.

-En la configuración y diseño de las viviendas deberá garantizarse que alguna de las piezas vivideras disfruta de luz solar.

###### II.A.1.2.2. Luz natural.

-Toda pieza vividera tendrá iluminación natural directa desde el exterior por medio de una ventana situada en el plano vertical de la fachada que disponga de una superficie mínima de 1/8 de la superficie útil de su planta.

-Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2 metros, 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 m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

-La iluminación natural de las piezas vivideras podrá efectuarse a través de galerías de profundidad máxima de 1,50 m. 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.

-La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación natural será de 7,50 m. Podrán alcanzarse profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 1,5 veces el ancho mínimo de la pieza, siendo la superficie mínima de iluminación natural de 1/6 da superficie útil de la pieza.

-No se admite la iluminación natural de piezas vivideras sólo a través de ventanas situadas en el faldón de cubierta.

#### II.A.1.2.3. Relación con el exterior.

-Con el diseño de las ventanas, así como su forma y disposición, deberá garantizarse a los futuros usuarios de la vivienda la relación visual con el espacio exterior desde el interior de la misma.

De tal manera, la altura máxima de la parte inferior de la ventana, por lo menos en el estar de la vivienda, no podrá superar los 45 cm.

-La documentación de los proyectos básicos y/o de ejecución deberá incluir una memoria en la que se justifique el tipo de ventana elegida así como los alzados interiores de las fachadas de las viviendas con la situación de las mismas.

#### II.A.1.3. Calidad ambiental y sostenibilidad.

-Deberá garantizarse que como consecuencia del diseño del edificio, así como de la implantación en el mismo de otros usos o actividades complementarias de la edificación, la calidad del aire exterior utilizado en la renovación del aire interior de las viviendas no se encuentra contaminado.

-En la configuración de la vivienda, y con objeto de mejorar el diseño de la calidad ambiental de las viviendas, deberá potenciarse la implantación de la ventilación cruzada que favorezca la renovación del aire interior de la misma, independientemente del cumplimiento de la normativa DB HS 3 Calidad del aire interior del CTE.

-Con carácter complementario a esta normativa, la Administración autonómica regulará una implantación progresiva de distintivos de calidad que tenga en consideración la utilización de materiales saludables y no contaminantes.

-Deberán implantarse sistemas de regulación de la renovación de aire interior de las viviendas que tengan en cuenta el nivel de ocupación de la misma.

-Asimismo, la Administración autonómica fomentará la implantación de procesos constructivos que minimicen la producción de residuos y la utilización de materiales que provengan de procesos de reciclaje.

#### II.A.2. Condiciones espaciales.

##### II.A.2.1. Composición y compartimentación.

-Para la aplicación de esta normativa, la composición de las viviendas se estructura en las siguientes áreas:

-Área de día.

-Área de noche.

-Área complementaria.

-La distribución de la vivienda debe ser apropiada a las necesidades de sus ocupantes, siendo deseable también su flexibilidad ante un posible cambio de las mismas.

-Asimismo, y con el objeto de facilitar y verificar la aplicación de esta norma, en el anexo II se establecen los criterios de aplicación, dimensionado básico del mobiliario tipo y características de los espacios libres exteriores.

-La calidad espacial de las piezas vivideras y servidoras reguladas en esta normativa se determina por la obligatoriedad de inscribir en la planta de las piezas la forma geométrica de un cuadrado así como en la obligatoriedad de que ningún elemento constructivo pueda invadir su superficie, además de por su ubicación respecto a la línea de fachada que se determinará en cada una de las piezas.



-Las piezas vivideras serán independientes entre sí, de modo que en el camino hacia ellas desde el acceso de la vivienda no se utilice como paso exclusivo otra pieza que no sea un pasillo.

Se admitirá como excepción, el acceso directo a los dormitorios desde el estar siempre que se aumente la superficie de este con la correspondiente al espacio de circulación. El cómputo de la superficie ocupada por dicha circulación se realizará midiendo un ancho mínimo de un metro sobre el eje de la misma.

-El acceso al cuarto de baño obligatorio se efectuará a través de los espacios de comunicación y nunca directamente desde una pieza vividera. Si la vivienda dispone de otros cuartos de aseo, estos podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

#### II.A.2.2. Programa mínimo.

-La vivienda constará como mínimo de las siguientes piezas: un espacio capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio doble, un cuarto de baño, área de lavado y patio tendadero.

#### II.A.2.3. Alturas mínimas.

##### II.A.2.3.1. Alturas libres mínimas.

-Las alturas libres mínimas entre pavimentos y techo acabado serán como mínimo de 2,50 m.

-En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo o baño, la altura mínima podrá disminuirse hasta 2,20 m.

-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, siendo preciso en este caso ampliar la superficie útil de las mismas en una cantidad equivalente para alcanzar el volumen previsto.

##### II.A.2.3.2. Piezas bajo cubierta.

-En las piezas abuhardilladas la altura mínima para el cómputo de superficie útil será de 1,50 m, debiéndose incrementar, en este caso, la superficie útil de la pieza para compensar las características volumétricas de dicho espacio ( $1,50 \text{ m} > H < 2,50 \text{ m}$ ). Por eso la superficie útil incrementada se calculará sobre una altura de 2,50 m independiente de la configuración volumétrica de la pieza.

#### II.A.3. Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.

\* Área de día.

##### II.A.3.1. Condiciones generales.

-El área de día debe incluir un ámbito destinado al estar, otro a cocina y otro a comedor. La superficie útil mínima dedicada a esta zona en función del número de habitaciones y de la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total  $\leq 50 \text{ m}^2$  Área de día  $\geq 21 \text{ m}^2$

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total  $\leq 60 \text{ m}^2$  Área de día  $\geq 23 \text{ m}^2$

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total  $\leq 80 \text{ m}^2$  Área de día  $\geq 27 \text{ m}^2$

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total  $\leq 90 \text{ m}^2$  Área de día  $\geq 29 \text{ m}^2$

En las viviendas con una superficie útil total mayor de 90 m<sup>2</sup>, la superficie del área de día se aumentará en proporción de 3 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de aumento de la superficie útil total de la vivienda.

-Las superficies útiles mínimas del estar-comedor-cocina cuando constituyan una única pieza serán las señaladas en el punto anterior.

-La planta de estar-comedor-cocina deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,50 m. Los espacios con anchos

menores de 2,50 m no computarán a efectos de cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

#### II.A.3.2. Estar.

##### II.A.3.2.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Cando el estar sea una pieza independiente, la superficie útil mínima dedicada a éste, en función del número de habitaciones y la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total£50 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>12 m<sup>2</sup>

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total£60 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>14 m<sup>2</sup>

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total£80 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>16 m<sup>2</sup>

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total£90 m<sup>2</sup> Estar<sup>3</sup>18 m<sup>2</sup>

La planta del estar deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramento de 3,30 m.

-Si el ámbito del comedor se incluyese en el de estar, se deberá añadir 4 m<sup>2</sup> a cada una de las superficies útiles mínimas citadas.

La planta del estar-comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 3,30 m de lado en contacto con la línea de fachada. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,50 m. Los espacios con anchos menores de 2,50 m no computarán a efectos del cumplimiento de superficies mínimas establecidas.

#### II.A.3.3. Comedor.

##### II.A.3.3.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Cuando el comedor sea una pieza independiente, la superficie útil mínima dedicada a ésta, en función del número de habitaciones y la superficie útil total de la vivienda será la siguiente:

Viviendas de 1 dormitorio o S.U. total£50 m<sup>2</sup> Comedor<sup>3</sup>6 m<sup>2</sup>

Viviendas de 2 dormitorios o S.U. total£60 m<sup>2</sup> Comedor<sup>3</sup>7 m<sup>2</sup>

Viviendas de 3 dormitorios o S.U. total£80 m<sup>2</sup> Comedor<sup>3</sup>8 m<sup>2</sup>

Viviendas de 4 dormitorios o S.U. total£90 m<sup>2</sup> Comedor<sup>3</sup>9 m<sup>2</sup>

La planta del comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,40 m por 2,40 que deberá estar en contacto con la línea de fachada.

#### II.A.3.4. Cocina.

##### II.A.3.4.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-Si la cocina es una pieza independiente su superficie útil mínima será la siguiente:

Viviendas de 1 y 2 dormitorios 7 m<sup>2</sup>.

Viviendas de 3 o más dormitorios 9 m<sup>2</sup>.

-Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 1,80 m. Se establece un ancho libre mínimo entre mesetas de muebles de cocina de 1,20 m. La longitud mínima del frente del espacio dedicado a mesado será de 3,60 m.

-Si el ámbito del comedor se incluyese en el de la cocina se deberán sumar 5 m<sup>2</sup> a las superficies útiles mínimas citadas.

-La planta de la cocina-comedor deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,20 m de lado en contacto con la línea de fachada.

-La cocina tendrá iluminación natural directa al exterior. En ningún caso la cocina se iluminará y ventilará a través del área de lavado o patio-tendedero.

-El dimensionado de los diferentes equipos y aparatos de la misma, deberá ajustarse a las dimensiones previstas en el anexo II.

\* Área de noche.

#### II.A.3.5. Dormitorios.

##### II.A.3.5.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-La superficie útil mínima de los dormitorios dobles será de 12 m<sup>2</sup>, y en su planta deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 2,70 m de lado en contacto con la línea de fachada. En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio doble. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2,70 m en los dormitorios dobles.

Se admiten distancias menores a 2,70 m en los espacios de acceso a los dormitorios pero las superficies de estos espacios de acceso no computarán a efectos de superficie mínima de habitabilidad a excepción de que sirvan para el acceso directo al almacenamiento personal o baños/aseos complementarios del citado dormitorio hasta un máximo de 1,2 m<sup>2</sup>.

-La superficie útil mínima de los dormitorios individuales será de 8 m<sup>2</sup>. Se establece un ancho libre mínimo entre paramentos de 2 m en estos.

##### II.A.3.5.2. Almacenamiento personal.

-Los dormitorios dispondrán de un espacio para almacenamiento de efectos personales con una superficie en planta de 0,75 m<sup>2</sup> por ocupante y de una altura de 2,20 m.

-Estos espacios destinados a armarios podrán estar situados en una zona específica destinada a vestidor o en los pasillos de la vivienda deduciéndose su superficie de la de los dormitorios a efectos de cumplimiento de las superficies mínimas previstas.

\* Áreas complementarias.

#### II.A.3.6. Cuarto de baño obligatorio.

-En todas las viviendas se instalará, por lo menos, un cuarto de baño, con las siguientes características.

##### II.A.3.6.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-El cuarto de baño obligatorio tendrá una superficie útil mínima de 5 m<sup>2</sup>, con una distancia mínima entre paramentos enfrentados de 1,60 m.

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

##### II.A.3.7. Cuarto de aseo.

-Cuando exista en la vivienda un cuarto de aseo, complementario del cuarto de baño, éste tendrá una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de 1,20 m.

#### II.A.3.8. Área de lavado.

##### II.A.3.8.1. Dimensiones superficiales y lineales.

-En toda vivienda existirá un espacio destinado a área de lavado con una superficie útil mínima de 2 m<sup>2</sup>. Desde el área de lavado existirá un acceso directo al patio tendedero a través de un hueco de dimensiones mínimas de 1 m×1

m y antepecho de 1,10 m.

-El área de lavado podrá constituir una pieza autónoma o incorporarse al cuarto de baño, aseo o cocina manteniendo su carácter independiente con la excepcionalidad de lo previsto en el apartado II.A.3.4.1.

#### II.A.3.9. Patio tendedero.

-En toda vivienda existirá un patio vertical ventilado, con aire procedente del exterior, para tendedero de dimensiones mínimas 1×2 m. Este espacio estará cubierto por un lucernario con una transparencia nominal del 90%, con una superficie mínima de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie en planta del mismo. Para garantizar el flujo de aire necesario para el secado de la ropa se dispondrá de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patín con una superficie mínima de 0,20 m<sup>2</sup> que tomará el aire del exterior del edificio.

-Si el tendedero es contiguo a la fachada, deberá cerrarse para proteger las vistas desde el exterior.

-La superficie del tendedero no se podrá deducir de la de ninguna otra pieza de la vivienda.

-Los aseos pueden abrir huecos de iluminación y ventilación complementaria a este patio pero esto no excluirá la dotación de un conducto de ventilación independiente que garantice el cumplimiento de los parámetros exigidos por el CTE.

-Se prohíbe la existencia de conductos de ventilación/extracción que reduzcan la superficie mínima establecida o que ventilen directamente al patio-tendedero.

-El tratamiento de las fachadas del patio tendedero se realizará con materiales y superficies que potencien la luminosidad y garanticen la durabilidad y la limpieza.

#### II.A.3.10. Espacios de comunicación.

-Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo entre paramentos de 1 m.

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

-El espacio de acceso interior de la vivienda deberá admitir la inscripción de un cuadrado de 1,50 m de lado libre de obstáculos en contacto con la puerta de entrada.

#### II.A.3.11. Espacio de almacenamiento general.

-Las viviendas dispondrán de un espacio para almacenamiento general, con una superficie en planta de 0,60 m<sup>2</sup> por ocupante y una altura mínima de 2,20 m.

-Este espacio podrá agruparse con lo previsto para el almacenamiento personal en esta normativa.

#### II.A.3.12. Otras piezas.

-Toda pieza mayor de 6 m<sup>2</sup> que no quede definida en el presente decreto se ajustará como mínimo a las condiciones exigidas para el dormitorio individual y computará como tal a efectos del dimensionado de la zona de día.

#### II.A.3.13. Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.

-En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta su compatibilidad con los elementos constructivos y el confort acústico de la vivienda.

-Deberá garantizarse la accesibilidad a las mismas para facilitar su mantenimiento y renovación, además de tener la sectorización necesaria tanto en la entrada como en el interior de la vivienda que permita un correcto funcionamiento, uso y conservación de las mismas.

-Toda vivienda, deberá contar con la dotación mínimas de instalaciones necesarias que le permita la adecuada realización de las funciones previstas en las diferentes piezas vivideras y servidoras, reguladas en esta normativa y

que a continuación se relacionan:

-Red interior de agua fría potable.

-Red interior de calefacción y agua caliente, que en el caso de producción individual tendrá incorporada el elemento generador correspondiente.

-Red interior de evacuación de aparatos sanitarios y electrodomésticos.

-Red interior de antena de TV y teléfono, además de red de interfonía para comunicar las viviendas con el portal del edificio.

Los niveles de calidad de las mismas se regularán en los correspondientes reglamentos técnicos.

-En zonas climáticas donde no sea posible alcanzar las condiciones de confort a través de soluciones bioclimáticas y sostenibles será necesario la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire. Se adaptarán sus características al vigente Reglamento de instalaciones térmicas del edificio (RITE).

#### II.A.3.13.1. Equipos y aparatos.

-Las piezas de la vivienda: cocina, cuarto de baño, cuarto de aseo y área de lavado, dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

##### Cocina.

-Deberá reservarse en la misma el espacio necesario para la futura instalación del fregadero, lavavajillas, frigorífico, horno, cocina y sistema de extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción.

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

-La preinstalación del fregadero deberá contar con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

-La preinstalación del sistema de extracción mecánica conectará con un conducto, duradero y resistente, individualizado por vivienda de Ø150 mm, cuyo trazado deberá tener la mínima desviación posible.

-La preinstalación de lavavajillas deberá contar con toma de agua fría y caliente, además de toma eléctrica.

-Los conductos de extracción de humos, así como los de extracción para la ventilación general de las viviendas y el conducto de extracción específico de la campana deberán llevarse hasta la cubierta del edificio. En ningún caso saldrán a la fachada, patio interior o patio-tendedero.

-En cualquier caso deberá garantizarse la seguridad de las personas y uso en el funcionamiento simultáneo de las extracciones previstas con anterioridad de acuerdo con la normativa técnica vigente.

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

-Se deberán prever espacios adecuados para la gestión de residuos en el interior de la vivienda. Almacenamiento separativo de basuras para reciclaje: cartón, vidrio, envases, orgánico y varios según el CTE DB HS 2.

##### Cuartos de baño y aseo.

-El cuarto de baño estará compuesto por bañera o ducha, lavabo, inodoro y preinstalación de bidé.

-Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en las zonas expuestas al agua.

-Deberán disponer de recogida independiente de las aguas grises para su posterior reutilización así como incorporar accesorios que fomenten el ahorro en el consumo de agua.

##### Área de lavado.

-Se dotará de lavadero y preinstalación para lavadora y secadora.

-La preinstalación de lavadora deberá contar con toma de agua fría y caliente, además de toma eléctrica.

-En el área de lavado, las zonas expuestas al agua deberán ir revestidas de un material impermeable.

## II.B. Edificio.

### II.B.1. Integración e implantación.

-Todo edificio, además de cumplir con las condiciones urbanísticas del planeamiento, deberá tener una escala e implantación coherente con el paisaje urbano de calidad en la que se inserta.

#### II.B.1.1. Escala e integración en el paisaje.

-La implantación del edificio en el terreno se adaptará lo máximo posible al perfil natural de éste, evitando movimientos de tierra innecesarios.

-Asimismo, la disposición de la edificación, sus formas, materiales y colores armonizarán con los valores de su entorno.

#### II.B.1.2. Implantación en la trama urbana.

-Los edificios situados en entornos urbanos de calidad deberán respetar las características volumétricas, tipológicas y de implantación existentes y mantener la integración ambiental.

### II.B.2. Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.

#### II.B.2.1. Condiciones urbanas de la edificación.

-Cuando el tipo de ordenamiento de la edificación establecida por el planeamiento urbanístico permita la utilización de retranqueos y vuelos en la edificación, estos deberán preservar el soleamiento, iluminación natural y relación con el espacio exterior de las piezas vivideras de las viviendas lindantes.

#### II.B.2.2. Condiciones arquitectónicas de la edificación.

-Deberán diseñarse de manera integral y armónica tanto las fachadas como las cubiertas de la edificación, así como cualquier otro elemento constructivo espacial o técnico que se incorpore a la envolvente de la edificación.

-Los bajos de la edificación se terminarán de manera que se garantice que el posterior remate de los locales comerciales no deteriore la imagen arquitectónica de la edificación en su conjunto.

-Cuando aparezcan medianeras permanentes vistas, estas dispondrán de un tratamiento acorde con el diseño de la envolvente del resto del edificio.

##### II.B.2.2.1. Retranqueos en la edificación.

-De acuerdo con el apartado II.B.2.1, podrán diseñarse retranqueos en la edificación que no podrán superar la profundidad de 2 m, así como haber una distancia mínima perpendicular desde la vivienda lindante de 2 m hasta el inicio del mismo.

-El tratamiento y acabado de los paramentos de los retranqueos deberán tener una calidad técnica y constructiva similar al resto de la envolvente de la edificación.

-Asimismo, deberán tenerse en cuenta las condiciones de seguridad contra incendios previstas en el CTE DB SI 2.

##### II.B.2.2.2. Vuelos en la edificación.

-De acuerdo con el apartado II.B.2.1, podrán diseñarse vuelos en la edificación con las siguientes características:

-No podrán sobresalir más de 1 m de la fachada de la edificación, debiendo tener cubierta independiente de la general del edificio.

-Para permitir iluminación natural y relación con el exterior de la edificación lindante, deberá retraerse por lo menos 1,50 m de la edificación colindante.

Según las características de los mismos podrán consistir en:

-Vuelos ligeros y acristalados.

-Galerías.

-Terrazas sin cubrir.

-Balcones.

-El dimensionado de los vuelos ligeros y acristalados, deberá tener en cuenta el CTE DB HE 1, dada su influencia en la calidad térmica de las viviendas.

### II.B.3. Patios interiores.

-En la aplicación de las normas del hábitat gallego, en este ámbito del planeamiento, se definen dos tipos de patios:

-Patio interior: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por linderos de parcela.

-Patio abierto: recuadro de fachada a espacio exterior público o privado en el que su profundidad, medida normalmente a su plano, sea superior a 2 m.

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

D. El diámetro del círculo que se podrá inscribir en el patio en toda su altura.

H. La altura del patio, medida desde el suelo acabado de la primera planta que ventile e ilumine a través suyo hasta la coronación superior del paramento vertical más alto que lo delimite.

R. La distancia desde el paramento en que se sitúen huecos de ventilación e iluminación hasta el paramento vertical enfrenteado.

L. Longitud del frente del patio abierto a la vía pública o a patio de manzanas.

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

#### II.B.3.1. Dimensionado de patios interiores.

-En los patios interiores a los que ventilen o iluminen escaleras según el apartado II.B.4.2.2, cuartos de aseo, despensas o trasteros interiores de vivienda, el parámetro R será como mínimo  $1/6$  del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2 m.

En los patios interiores a los que ventilen e iluminen otras dependencias de las viviendas, el parámetro R será como mínimo  $1/3$  del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 4 m.

-Para efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de las cajas de escaleras, los dormitorios de máquinas de los ascensores y los depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

-Los patios abiertos a la fachada cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

-Los patios no podrán ventilar garajes, ni locales en los que se realicen actividades clasificadas entre las insalubres, molestas, nocivas o peligrosas, salvo que sean exclusivos para su ventilación.

#### II.B.4. Espacios comunes.

##### II.B.4.1. Portal.

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

-Tendrá un tratamiento adecuado en la composición arquitectónica de la fachada. En el ámbito de la embocadura incorporará una placa de identificación del edificio, y un dispositivo de comunicación y apertura automática con todas las viviendas.

-No se permite que un mismo portal sirva de acceso único para viviendas y locales de uso diferente (comercial, hotelero, oficinas □), con la excepción de aquellas actividades en las que se deban compatibilizar vivienda y trabajo en la misma según la normativa laboral vigente.

##### II.B.4.1.1. Acceso.

-El plano de la puerta de acceso estará retrasado un mínimo de 1,20 m sobre el plano de alineación de fachada formando un hueco para iluminación y acceso con un ancho y altura mínimos libres de 2,40 m. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m y una altura libre mínima 2,20 m.

-La embocadura de acceso al portal se diseñará de manera que aporte iluminación natural.

-Podrá sustituirse, según el caso, el peldaño de 12 cm previsto en la norma de accesibilidad por un desnivel.

##### II.B.4.1.2. Ámbito interior del portal.

-La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto con la zona de acceso. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 3 m. Se establece un ancho libre mínimo de 1,50 m para el portal.

-El cuadrado mínimo definido para dimensionar el ámbito interior del portal no se puede invadir por el barrido de la puerta de acceso.

-Es obligatorio que exista un recorrido adaptado para personas con movilidad reducida desde la puerta de acceso hasta los ascensores o hueco de ascensor.

-Existirá un espacio destinado a casilleros postales para cada vivienda, que no invadirá dicho ámbito mínimo establecido.

##### II.B.4.1.3. Áreas de acceso a ascensores y escaleras.

-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 2,40 m×1,50 m. Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m.

-En el caso de que no fuese obligatoria la instalación de ascensor, siempre se deberá respetar igualmente este ámbito, teniendo en cuenta la obligación de diseñar un hueco para su futura implantación, según el apartado

##### II.B.4.2.1.

#### II.B.4.2. Escaleras.

Se distinguen dos situaciones:

-Situación A: edificios en los que no sea exigible el ascensor según el apartado II.B.4.4.



-Situación B: edificios en los que sea exigible el ascensor según el apartado II.B.4.4.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre mínima será de 2,40 m.

#### II.B.4.2.1. Dimensionado de las escaleras.

-El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m y, si es de dos tramos, de 2,40 m.

-El ancho libre mínimo de peldaños será 1 m y las dimensiones libres de mesetas intermedias o descansos cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución serán iguales a dicho ancho libre mínimo del peldaño. Las escaleras cumplirán además lo dispuesto en el DB SU del CTE.

-Será obligatorio, en los edificios tipo A, tener previsto un hueco libre y continuo en toda la altura del edificio (incluidos sótanos) en cuya planta se podrá inscribir un cuadrado de lado mínimo 1,60 m para la instalación futura de un ascensor. La ubicación de este hueco se tendrá en cuenta en el diseño del portal del edificio y en los descansos de acceso a las viviendas.

#### II.B.4.2.2. Iluminación de las escaleras.

-Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso, según la normativa vigente del CTE.

-Dicha iluminación natural, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en II.B.3.1, cuya superficie mínima será de 1 m<sup>2</sup> en cada planta.

-La iluminación natural prevista en el párrafo anterior será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A, pero, en este caso, podrá admitirse iluminación natural cenital, por medio de un lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente a 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él deberá poder inscribirse un cuadrado de lado mínimo 1,60 metros. Este hueco está pensado para la futura posible instalación de un ascensor acristalado. La ubicación de este elemento se tendrá en cuenta en el diseño de la estructura del edificio (foso), el portal del edificio y de los descansos de acceso a las viviendas que estarán previstos para el futuro ascensor.

#### II.B.4.2.3. Ventilación de las escaleras.

-Se cumplirán las disposiciones del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio del CTE (DB SI).

#### II.B.4.3. Espacios de comunicación.

-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.

-En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se podrá inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas 2,40×1,50 metros. Además el ancho libre mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,50 metros.

-Si el pasillo tiene una longitud total mayor de 15 metros, y con objeto de conseguir una mayor calidad espacial y ambiental, será obligatorio su iluminación natural a través de un patio mínimo de 2×2 siendo el paramento contiguo al corredor translúcido. En el caso de superarse dicha longitud, deberá diseñarse un patio similar por cada fracción inferior o igual a 15 m. Dichos patios serán accesibles y contarán con las instalaciones necesarios para su mantenimiento.

-Las puertas de entrada a la vivienda serán de dimensiones tales que dejarán un paso de un ancho libre mínimo de 0,80 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros.

#### II.B.4.4. Ascensores.

-En el caso de que cualquier recorrido interior en el edificio suponga subir o bajar un desnivel igual o superior a 10,75 metros por el interior, será obligatoria la instalación de ascensores en número de uno por cada 20 viviendas.

-Si el desnivel es de 25 metros o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos. Este desnivel se medirá desde la rasante de la calle hasta el suelo acabado de la última vivienda a la que se acceda.

-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 (o hueco de ascensor para su futura instalación).

-El ascensor y su desembarco en cada planta y el núcleo de escaleras serán siempre espacios comunicados entre sí, existirá en todos los casos una continuidad física entre ambos.

#### II.B.4.5. Espacios comunitarios.

-En promociones a partir de 50 viviendas se dotará a las mismas de uno o varios espacios comunitarios de fácil acceso dedicados a usos múltiples para la comunidad de propietarios. La superficie útil mínima de dicho espacio será de por lo menos 1 m<sup>2</sup> por vivienda e sus características las de pieza vividera.

##### II.B.4.5.1. Recintos para instalaciones.

-Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, fontanería, captación de energía, electricidad, telecomunicaciones, calefacción, gas, ascensores, etc. que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

##### II.B.4.5.2. Recintos para almacenamiento de residuos sólidos.

-Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva. Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, y sus características y dimensiones vendrán definidas según el CTE DB-HS-2.

#### II.B.5. Trasteros.

Son aquellos espacios de almacenamiento anexos e independientes a las viviendas, situados en el propio edificio, con accesos a través de los espacios comunes del edificio.

##### II.B.5.1.1. Dimensiones.

-La superficie útil mínima para un trastero será de 6 m<sup>2</sup>. No computarán alturas libres inferiores a 2,10 metros. Los pasillos de acceso a trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,50 metros.

##### II.B.5.1.2. Dotación de instalaciones.

-Cada trastero dispondrá de un punto de luz, una toma de corriente eléctrica además de cumplir con lo dispuesto en el CTE DB-SI.

#### II.B.6. Garajes colectivos.

-Será de aplicación la normativa contemplada en el planeamiento municipal y subsidiariamente el contemplado en el apartado I.B.6 de esta NHG.

#### II.B.7. Dotación de instalaciones.

-Los edificios de vivienda deberán contar con el siguiente nivel dotacional de instalaciones:

-Instalación de fontanería.

-Instalación eléctrica.

-Instalación de saneamiento.

- Instalación de telecomunicaciones (TV, telefonía ...).
- Instalación de interfonía y de alumbrado común.
- Instalación de tratamiento y reutilización de aguas grises y pluviales.
- Instalación de paneles solares.

En su caso, según las características del edificio y sistema adoptado:

- Instalación de ascensores.
- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Instalación de ventilación.
- Instalación de otras energías renovables.
- Los niveles de calidad de las citadas instalaciones se regularán a través de su normativa específica.
- En el edificio deberá contemplarse el diseño de los cuartos de contadores e instalaciones precisas para el desarrollo de las mismas, sin interferir en los espacios comunes previstos en esta normativa.
- En ningún caso, el trazado de las instalaciones comunes podrá invadir los espacios privativos de las viviendas, incluidos los trasteros.
- Asimismo, las instalaciones deberán discurrir a través de un espacio común de la edificación accesible y convenientemente señalado y sin interferencia con otros elementos constructivos que puedan deteriorar el nivel de confort acústico de las viviendas (vibraciones, nivel acústico alto ...).

#### II.C. Entorno.

-Teniendo en cuenta que en estos ámbitos de aplicación la ordenación está detallada por el planeamiento municipal, las determinaciones contempladas en el apartado I.C.1, tiene un carácter subsidiario en su aplicación.

#### II.D. Vivienda unifamiliar aislada.

-Teniendo en cuenta que en estos ámbitos de aplicación la ordenación está detallada por el planeamiento municipal, las determinaciones contempladas en los apartados I.D.1, I.D.2, I.D.3 tienen un carácter subsidiario en su aplicación.

### III. Rehabilitación

#### III.1. Planes especiales de protección con anexo de habitabilidad.

-En aquellas áreas del ámbito urbano o rural en las que se establezca algún grado de protección para las edificaciones de la vivienda incluidas en estas, los ayuntamientos podrán redactar un anexo de habitabilidad de los planes especiales de protección.

-La aprobación de los anexos de habitabilidad necesitarán del informe sectorial preceptivo y vinculante de la consellería con competencias en vivienda sobre los requisitos de habitabilidad.

El cumplimiento de las determinaciones contempladas en el citado anexo de habitabilidad supondrá que se cumplen las condiciones de habitabilidad necesarias para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad para la obtención de la licencia de obra.

-En los citados documentos urbanísticos deberá determinarse el umbral mínimo de habitabilidad (UMH) requerido en la edificación para que las oportunas programaciones parciales de rehabilitación tengan la garantía mínima de habitabilidad. En cualquier caso, deberá tratar los siguientes aspectos, como mínimo:

-Deberá definir los niveles mínimos de seguridad que deberán alcanzar en caso de incendio.

-Determinar las dimensiones existentes o futuras mínimas de los espacios exteriores que calificarán la vivienda, además de los patios interiores.

-Estándares mínimos de accesibilidad de las edificaciones.

-Conjuntamente con lo manifestado anteriormente deberá elaborarse para cada una de las edificaciones, y nunca con carácter general, una Ficha de Habitabilidad (FH) donde además de determinarse el grado de protección deberán recogerse las exigencias reguladas por este decreto respecto a los siguientes aspectos:

1. Programación.

2. Funcionalidad.

3. Soleamiento, luz natural y calidad ambiental.

4. Calidad del entorno.

Estas determinaciones se realizarán en base a los estudios de alternativas que deberán contenerse en la memoria de los anexos de habitabilidad respecto a los niveles de calidad en habitabilidad existente.

La emisión del informe favorable del anexo de habitabilidad requerirá que los planes de emergencia municipales que afecten a estas áreas se adecuen para mantener los niveles de seguridad necesarios de las edificaciones. Sin el cumplimiento de este requisito básico no podrá informarse favorablemente ni aprobarse ningún anexo de habitabilidad que afecte al ámbito de la seguridad de las edificaciones.

### III.2. Rehabilitación en áreas con instrumentos de protección no adaptados a las normas del hábitat gallego.

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en edificación de viviendas protegidas o afectadas por algún instrumento de planeamiento que contemple algún grado de protección, y éste no se encuentre adaptado a la regulación establecida en el apartado anterior para los anexos de habitabilidad de los planes especiales de protección, deberán solicitar la excepcionalidad del cumplimiento de las normas del hábitat gallego según el procedimiento establecido en el artículo 11º a través del ayuntamiento correspondiente.

En cualquier caso, las actuaciones que se lleven a cabo deberán promover todas aquellas medidas alternativas de seguridad y habitabilidad que mejoren las restricciones que se deriven del planeamiento.

Asimismo, en la documentación que se tramite deberá incorporarse un estudio previo con alternativas elaborado por el técnico redactor sobre las diferentes programaciones funcionales que permitan ir mejorando la calidad de la habitabilidad de las mismas.

En cuanto a la documentación mínima que deberá comprender el expediente de excepcionalidad será la siguiente:

-Solicitud de excepcionalidad del cumplimiento de las normas del hábitat gallego según el anexo II.

-Documentación técnica mínima: nivel de proyecto básico.

-Estudio de alternativas: nivel de anteproyecto.

### III.3. Rehabilitaciones funcionales.

Son aquellas que tienen por objeto dotar a la edificación de mejoras funcionales que permitan entre otras la supresión de barreras arquitectónicas o promueven mejorar la accesibilidad.

Su tramitación deberá solicitarla el ayuntamiento correspondiente y deberá resolverla la Dirección General de Fomento y Calidad de la Vivienda.

Para este tipo de actuaciones, los contenidos mínimos de habitabilidad que se tendrán en consideración serán los siguientes:

-Las condiciones de seguridad y uso no podrán ser menores que las existentes: sólo en casos excepcionales podrán reducirse las mismas, pero deberán compensarse con soluciones alternativas que deberán incorporar un plan de autoprotección contra incendios y de evacuación de la edificación, que deberá ser autorizado por la Administración municipal.

-En ningún caso se podrán empeorar las condiciones de habitabilidad vigentes en el momento de la construcción de la edificación.

-Deberán completarse las actuaciones de mejora de accesibilidad con otras actuaciones de acondicionamiento que mejoren la habitabilidad.

-Las soluciones constructivas deberán siempre incorporar un diseño que mejore las condiciones de habitabilidad.

En cualquier caso, las actuaciones previstas en este apartado deberán tener un carácter integral.

#### III.4. Ampliación y reformas.

En este tipo de actuaciones deberán resolverse las condiciones de seguridad y habitabilidad de manera integral.

En ningún caso las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes podrán minorarse por actuaciones de ampliación y reforma.

La autorización para este tipo de actuaciones requerirá, siempre y cuando no estén presentes en el planeamiento determinaciones específicas, el oportuno trámite de excepcionalidad en el que se contendría como mínimo la siguiente documentación:

-Informe técnico municipal sobre la viabilidad urbanística de la actuación.

-Proyecto básico de ampliación y reforma con los anexos específicos de las condiciones de seguridad y habitabilidad previstos.

-En su caso, plan de evacuación de la edificación con carácter previo a la tramitación del expediente de excepcionalidad.

#### IV. Innovación constructiva y nuevas tipologías

##### IV.1. Objetivos.

La habitabilidad debe dar respuesta al dinamismo actual de la sociedad, facilitando la aparición de soluciones innovadoras dirigidas a determinados colectivos específicos y/o nuevos programas funcionales.

Asimismo, también se es consciente de que la creatividad arquitectónica constituye un valor que debe fomentarse y que cuando se utiliza con la finalidad más noble de investigar puede dar lugar a viviendas experimentales con un grado de calidad que las normas no deben limitar.

Para facilitar estas iniciativas, se establece un procedimiento específico para que los promotores públicos o privados que deseen programar actuaciones de este tipo, tanto en el ámbito de las nuevas construcciones como en la rehabilitación podrán acogerse al procedimiento regulado en el apartado siguiente.

##### IV.2. Procedimiento especial para la tramitación de innovaciones tipológicas.

Los promotores públicos y privados en aquellas actuaciones que voluntariamente consideren se adecuen a los objetivos previstos en el apartado anterior podrán promover este procedimiento especial.

El procedimiento deberá incluir los siguientes requisitos:

-La selección de la propuesta arquitectónica, en los edificios de viviendas colectivas, deberá hacerse a través de un concurso público de ámbito mínimo de la comunidad autónoma, donde las bases del mismo sean aprobadas previamente por el Comité Asesor de la Habitabilidad (COAH).

-La composición del jurado deberá destacar por su solvencia técnica y carácter participativo, de acuerdo a las directrices establecidas por el COAH. Debe procurarse una composición equilibrada de mujeres y hombres.

-El concurso será abierto y secreto.

-El plazo mínimo para la elaboración de las propuestas será de 3 meses.

-El promotor se comprometerá a exponer públicamente el resultado de los trabajos en la localidad de la actuación durante un período mínimo de 15 días.

## ANEXO I

### Definiciones

#### A.1. Vivienda.

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

#### A.2. Vivienda exterior.

-Es aquella vivienda en la que todas sus piezas vivideras tienen iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre exterior de calidad.

#### A.3. Vivienda unifamiliar aislada.

-Es aquella vivienda unifamiliar en la que todas sus piezas vivideras tienen iluminación natural, calidad ambiental y relación directa con el exterior a través de su parcela.

#### A.4. Área de día.

-La zona de día engloba los espacios de la vivienda destinados al uso común, zonas de estar, cocinar y comer.

#### A.5. Área de noche.

-La zona de noche engloba los espacios destinados a uso reservado, dormitorios.

#### A.6. Áreas complementarias.

-Son el conjunto de piezas servidoras que completan el programa funcional de la vivienda.

#### A.7. Piezas vivideras.

-Se consideran piezas vivideras exclusivamente a los estares, comedores, cocinas y dormitorios. Son los espacios que van a calificar la vivienda.

#### A.8. Piezas servidoras.

-Se consideran piezas servidoras los vestíbulos, pasillos, baños, aseos, lavaderos, almacenes, despensas □

#### A.9. Patio interior.

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

#### A.10. Espacio libre exterior de calidad.

-Un espacio libre exterior de calidad, ya sea público o privado, será aquel determinado por el planeamiento que estará diseñado siguiendo criterios de calidad ambiental y sostenibilidad y dotado de servicios y equipamiento acordes al uso que se desarrolle en las edificaciones a las que sirva.

A.11. Espacio exterior de calidad público.

-Es el espacio libre exterior de calidad de titularidad pública.

A.12. Espacio exterior de calidad privado.

-Es el espacio libre exterior de calidad de titularidad privada.

Ver referencia pdf "01200D001P006.PDF"

DORMITORIO INDIVIDUAL 12 M2

Ver referencia pdf "01200D001P006.PDF"

