

**I. DISPOSICIONES GENERALES****VICEPRESIDENCIA SEGUNDA Y CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO Y VIVIENDA**

*DECRETO 128/2023, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia.*

I

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

El artículo 5.1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, establece que la construcción y la rehabilitación de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Galicia se ejecutarán de forma que respeten el medio urbano y natural y de modo sostenible, y deberán alcanzar un nivel adecuado y suficiente de calidad y satisfacer las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad establecidas por la normativa vigente aplicable, conforme a las licencias o autorizaciones administrativas otorgadas.

Asimismo, el punto 2 del citado artículo dice que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (en adelante, IGVS) promoverá la idónea ejecución de la edificación y la calidad de la construcción. Reglamentariamente se establecerán las disposiciones que correspondan para el cumplimiento de estos fines.

De este precepto se deduce la existencia de una habilitación reglamentaria para la aprobación de disposiciones con el objetivo de regular un nivel adecuado y suficiente de calidad y satisfacer las condiciones de calidad (funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad) de las viviendas.

El artículo 43.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, remite a las determinaciones del plan urbanístico la materia de concreción y garantía de las condiciones de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales. El plan podrá, por lo tanto, regular y concretar estas materias, si bien respetando las condiciones mínimas que se fijen reglamentariamente, atribuyendo así a la Administración autonómica la labor de fijación de las condiciones mínimas de habitabilidad, salubridad y funcionalidad de las viviendas y usos residenciales.



La competencia autonómica de establecer las condiciones mínimas que deben reunir las viviendas en Galicia corresponden al Consello de la Xunta de Galicia.

## II

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

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

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

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

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



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

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

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

### III

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

Una de las principales modificaciones que incluye la norma es que se permite a los ayuntamientos, en los casos en que existan motivos urbanísticos u otros derivados de la necesidad de protección del patrimonio cultural, tramitar anexos de habitabilidad a los instrumentos urbanísticos municipales vigentes que pueden modificar las condiciones de vivienda exterior y definir ámbitos en los que se pueda, justificadamente, variar algunos de los estándares de habitabilidad establecidos en este decreto.

Para finalizar, se actualizan las referencias del articulado a determinadas normas vigentes hoy de carácter estatal y autonómico, se sustituyen palabras caídas en desuso, se mejora la redacción de párrafos para su aclaración, se simplifica la estructura del índice y



se eliminan aquellos apartados que, en este momento, ya están regulados en otras normativas sectoriales.

El presente decreto se tramitó de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2010, de 17 de diciembre, de organización y funcionamiento de la Administración general y del sector público autonómico de Galicia, con sujeción al principio de transparencia, buscando la participación activa de las potenciales personas destinatarias, de las entidades y sectores afectados, al objeto de recoger los alegatos y sugerencias de interés general, mayormente relacionadas con las principales modificaciones relativas a vivienda exterior o a los cambios de uso, la remodelación de viviendas, las condiciones de las viviendas, etc., en consonancia con los valores de la buena regulación que debe presidir toda actuación normativa de las administraciones públicas.

En esta línea fue sometido a consulta pública, así como al trámite de información pública y de audiencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y del Acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 27 de abril de 2017, por el que se aprueban las instrucciones para habilitar la consulta pública previa en el proceso de elaboración de normativa a través del portal de transparencia y Gobierno abierto de la Xunta de Galicia.

La adecuación al principio de necesidad quedó justificada en los primeros párrafos de esta exposición de motivos en el análisis realizado por el Observatorio de la Vivienda de Galicia y por el Comité Asesor de Habitabilidad de la problemática derivada del progresivo abandono de los locales destinados a usos comerciales, que implica un proceso de degradación de la imagen de la ciudad y de la propia vida urbana, y en la necesidad de aclarar y adecuar la normativa vigente para simplificarla y eliminar redundancias con otros textos normativos en la búsqueda de una mayor claridad en su interpretación técnica.

En el caso que nos ocupa, se ve claramente que el texto propuesto no afecta al principio de seguridad jurídica, puesto que en ningún caso se crea incertidumbre, ni hay duda sobre la previsión de los efectos de su aplicación por los poderes públicos, quedando garantizada así la doble vertiente subjetiva y objetiva del principio de seguridad jurídica reiteradamente reconocida por la doctrina del Tribunal Constitucional.

La iniciativa normativa se ejerce de forma coherente con el resto del ordenamiento jurídico, siendo el texto congruente con la normativa sectorial de aplicación, insertándose en el marco legal existente con pleno respeto a la delimitación de las competencias entre el Estado y la Comunidad Autónoma de Galicia, así como en coordinación con la normativa de patrimonio cultural, medioambiental y de manera especial la urbanística, por lo que



existe certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, garantizando la expectativa razonablemente fundada del ciudadano sobre cual será la actuación del poder en la aplicación del derecho, por contar la norma con un contenido preciso y unos efectos perfectamente determinados.

En aplicación del principio de eficiencia, se introducen modificaciones en el Decreto 29/2010, de 4 de marzo, que tienen por objeto aclarar y adecuar la norma para simplificarla y eliminar redundancias con otros textos normativos.

La simplicidad y la eficacia quedan garantizadas desde el momento en que uno de los objetivos del texto es la simplificación de los trámites administrativos.

En conclusión, puede afirmarse que los principios de necesidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, accesibilidad, simplicidad y eficacia quedan recogidos en este texto que nace de las nuevas demandas de la sociedad para fijar, de forma clara y adaptada a las necesidades reales, los parámetros y las condiciones que deben seguir las nuevas viviendas que se construyan atendiendo, en definitiva, a la evolución de la sociedad y a los nuevos modos de habitar para adaptarse a las necesidades de las personas moradoras, dándose pleno cumplimiento a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia que constituyen los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

En su virtud, a propuesta de la vicepresidenta segunda y conselleira de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Galicia, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia en su reunión del siete septiembre de dos mil veintitrés,

**DISPONGO:**

*Artículo único. Modificación del Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia*

El Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia queda modificado como sigue:

Uno. El punto 2 del apartado d) del artículo 3 queda redactado como sigue:

«2. Su superficie o dimensiones no permiten el cumplimiento íntegro de las determinaciones de estas normas cuando:



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

b) La superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m<sup>2</sup>».

Dos. El artículo 4 queda redactado como sigue:

«Artículo 4. *Coordinación con el planeamiento*

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

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

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

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

Que la configuración y dimensiones del espacio guarde una adecuada relación con la altura de las edificaciones que lo conforman.

Que se respeten unas distancias mínimas de luces rectas, a establecer por el planeamiento, en función de las alturas de las edificaciones enfrentadas.

Que se garantice la continuidad espacial y de diseño de los dichos espacios, aunque el desarrollo de estos sea realizado por personas propietarias diferentes.

Que las dimensiones de estos espacios no resulten inferiores a las exigibles según punto A.1.1 del anexo I de este decreto para los suelos sin planeamiento.



3. Justificadamente, a efectos del cumplimiento de la condición de vivienda exterior, el planeamiento o el anexo de habitabilidad a que hace referencia el artículo 19 de este decreto podrán identificar como espacio exterior de calidad determinados espacios libres –públicos o privados– que no cumplan con las condiciones anteriores.

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

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

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

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

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

«1. Las viviendas que se construyan en edificaciones de nueva construcción, localizadas en cualquier clase de suelo, deberán alcanzar las condiciones idóneas de habitabilidad y contar con un trastero como elemento anexo inseparable de estas».

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



Cuatro. El punto A.4.3 del artículo 8 queda redactado como sigue:

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

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

«b) Las condiciones establecidas en la letra B del anexo I de este decreto cuando la edificación en cuestión esté incluida en áreas reguladas por instrumentos urbanísticos de protección, incluidos los catálogos, que regulen dichos aspectos».

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

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

Siete. El punto 3 del artículo 13 queda redactado como sigue:

«3. Cuando la remodelación del edificio implique el incremento de viviendas existentes en las plantas ubicadas por encima de la tercera, a contar desde la del nivel de acceso al edificio, será preciso garantizar que el acceso a dichas plantas se realice a través de un ascensor».

Ocho. El artículo 14, queda redactado como sigue:

«Artículo 14. *Obras de remodelación de viviendas*

1. En las obras de remodelación de vivienda, cuando la rehabilitación proyectada de la vivienda no incremente el número de estancias existentes en esta, les serán exigibles las siguientes condiciones:

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





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

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

A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

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

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

A.3.1. Alturas libres mínimas.

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

2. Cuando las obras de remodelación impliquen el incremento del número de estancias existentes, la vivienda deberá cumplir con las determinaciones de la letra A del anexo I de este decreto o con las determinaciones del anexo de habitabilidad a que se hace referencia en el capítulo VI, en caso de que el edificio se encuentre en un ámbito de planeamiento con anexo de habitabilidad aprobado de acuerdo con el dispuesto en el mencionado artículo.

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

Nueve. Se añade el punto 3 en el artículo 15:

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



Diez. El artículo 16, queda redactado como sigue:

«Artículo 16. *Excepcionalidad del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad reguladas en este decreto*

1. Podrán solicitar a través de los ayuntamientos o acogerse a la excepción del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en este decreto las personas promotoras de las actuaciones de rehabilitación o de ampliación de edificios o viviendas existentes construidos al amparo de la normativa de habitabilidad anterior a este decreto.

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

2. Cuando el título habilitante de naturaleza urbanística para la realización de las obras sea lo de licencia municipal, conforme a LSG, la solicitud de excepcionalidad podrá tramitarse previamente a la solicitud de licencia de obras o conjuntamente con ella.

3. En el supuesto previsto en el punto anterior, la tramitación de la solicitud ante el ayuntamiento se iniciará con su presentación por parte de la persona promotora de la actuación, acompañada de la siguiente documentación mínima:

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

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

4. El procedimiento se ajustará a las normas generales establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El Ayuntamiento resolverá y notificará en el plazo máximo de tres meses sobre la autorización de la excepcionalidad a la vista del informe elaborado por el/la técnico/a municipal competente. La resolución deberá estar convenientemente motivada y en ella deberán indicarse expresamente las condiciones de las NHV-2010 cuyo cumplimiento se exceptúa y aquellas otras para las que, figurando en la solicitud presentada, no se considera justifi-



cado autorizar la excepcionalidad a su cumplimiento. Ante la falta de resolución expresa, las personas interesadas podrán entender estimadas por silencio administrativo sus solicitudes. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación urbanística.

5. Cuando el título habilitante sea la comunicación previa, no se exigirá la tramitación de un previo procedimiento de autorización de la excepcionalidad, sino que en la documentación que debe acompañar a la comunicación previa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la LSG, la persona promotora incluirá en la descripción técnica de las características del acto de que se trate o, en su caso, en el proyecto técnico legalmente exigible, la justificación de la excepción a la normativa de habitabilidad a la que se acoge, justificando que cumple con sus requisitos en los términos del anexo II y que la solución adoptada procura el mayor cumplimiento posible de las determinaciones establecidas en el anexo I como normas generales.

Decimoprimer. Se modifica la denominación del capítulo VI. Planes especiales de protección, que pasa a denominarse:

«Capítulo VI. Los anexos de habitabilidad».

Decimosegundo. El artículo 19 queda redactado como sigue:

«Artículo 19. *Los anexos de habitabilidad*

1. Los ayuntamientos podrán redactar un documento complementario a los planes urbanísticos o a los planes especiales, denominado anexo de habitabilidad, en el que se establezcan condiciones de habitabilidad distintas de las recogidas en este decreto para las viviendas ubicadas en el ámbito del plan o en una zona específica del dicho ámbito.

El cumplimiento de las determinaciones recogidas en el citado anexo de habitabilidad supondrá que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad para la obtención de la licencia de obra y para el trámite de comunicación previa sin que sea preciso cumplir con las determinaciones establecidas en este decreto.

2. Los anexos de habitabilidad podrán tramitarse, exclusivamente, con los siguientes objetivos:

a) En aquellas áreas del ámbito urbano o rural en las que se establezca algún grado de protección para las edificaciones de viviendas en ellas incluidas cuando se considere que



el cumplimiento estricto de las normas establecidas en este decreto entra en contradicción con la preservación de los valores que justificaron el establecimiento de dicha protección.

b) Cuando existan motivos urbanísticos o derivados de la necesidad de protección del patrimonio que justifiquen la necesidad de modificar o eliminar las determinaciones establecidas en las NHV relativas, exclusivamente, a las condiciones de protección de vistas desde las calles, plazas y espacios libres públicos.

En estos casos, el anexo de habitabilidad identificará las parcelas o delimitará las zonas en las que se modifiquen o supriman las determinaciones relativas la protección de vistas desde las calles, plazas y espacios libres públicos recogidas en las NHV-2010 aplicables las viviendas que resulten de actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios y de viviendas existentes, de acuerdo con el artículo 8.

c) También podrán redactarse anexos de habitabilidad en ámbitos que afecten a la totalidad o a una parte del suelo urbano con el exclusivo fin de identificar los espacios que tendrán la consideración de espacios exteriores a los efectos del cumplimiento de las condiciones de vivienda exterior establecidas en las NHV-2010.

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

Cuando el objetivo del anexo de habitabilidad sea el indicado en el apartado c) del punto 2 anterior, en el citado anexo de habitabilidad deberá determinarse el umbral mínimo de habitabilidad (UMH) requerido para que las viviendas y edificios consigan las condiciones mínimas de habitabilidad. En cualquiera caso, deberá:

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

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

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

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



e) Establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de aplicación de este anexo.

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

4. Los anexos de habitabilidad podrán tramitarse conjuntamente al plan general de ordenación municipal o al plan especial correspondiente, como un documento incorporado al mismo, o bien como un documento independiente.

En cualquier caso, para la aprobación definitiva del anexo de habitabilidad, será preciso obtener el informe favorable del IGVS sobre los requisitos básicos de habitabilidad del anexo de habitabilidad. El informe deberá ser emitido en el plazo de un mes desde su petición. Transcurrido este plazo sin que haya sido emitido podrá continuarse el procedimiento de aprobación del plan o del anexo de habitabilidad.

5. Cuando el anexo de habitabilidad se tramite independientemente del plan especial de protección, será aprobado inicialmente por el órgano municipal competente y sometido a la información pública, por el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de Galicia* y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia. Al mismo tiempo, se solicitará el informe favorable indicado en el párrafo anterior al IGVS.

Una vez incluidas en el documento las correcciones oportunas derivadas de las consultas indicadas anteriormente, el órgano municipal aprobará definitivamente el documento sin que, en ningún caso, pueda considerarse aprobado por silencio administrativo.

6. Una vez aprobado el anexo de habitabilidad, podrá eximirse del cumplimiento de sus determinaciones, siguiendo el procedimiento contemplado en el capítulo V, en los mismos casos y con las mismas condiciones en los que se contempla la posibilidad de excepción del cumplimiento de las normas NHV-2010 recogidas en el anexo I de este decreto».

Decimotercero. El anexo I de las NHV-2010 queda sustituido por el anexo I de este decreto.

Decimocuarto. El anexo II de las NHV-2010 queda sustituido por el anexo II de este decreto.



**Disposición transitoria**

Estas normas no serán de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para aquellos en los que se solicite licencia en un plazo máximo de tres meses desde la entrada en vigor de este decreto, excepto que la persona promotora de la actuación solicite la aplicación de las presentes normas.

**Disposición adicional**

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

**Disposición final primera**

La persona titular de la consellería con competencias en materia de vivienda, en el marco de sus competencias, podrá dictar cuantas disposiciones y actos resulten necesarios para el desarrollo y ejecución de este decreto.

**Disposición final segunda**

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

Santiago de Compostela, siete de septiembre de dos mil veintitrés

Alfonso Rueda Valenzuela  
Presidente

Ángeles Vázquez Mejuto  
Vicepresidenta segunda y conselleira  
de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda

**ANEXO I  
Índice**

A. Condiciones de las viviendas.

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

A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

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



**A.2. Condiciones funcionales.****A.2.1. Condiciones de acceso e indivisibilidad de las viviendas.****A.2.2. Composición y compartimentación.****A.2.3. Programa mínimo.****A.3. Condiciones espaciales y dimensionales.****A.3.1. Alturas mínimas.****A.3.1.1. Piezas en plantas piso.****A.3.1.2. Piezas en bajo cubierta.****A.3.1.3. Espacios sin altura.****A.3.2. Condiciones superficiales y lineales.****A.3.2.1. Estancias****A.3.2.2. Servicios.****Cocinas.****Cuarto de baño.****Cuarto de aseo.****Lavadero.****Tendedero.****Espacios de almacenamiento.****A.3.2.3. Espacios de comunicación.**

#### A.4. Condiciones dotacionales de las viviendas.

##### A.4.1. Dotación mínima en la vivienda.

##### A.4.2. Equipamiento de los servicios.

###### A.4.2.1. Cocina.

###### A.4.2.2. Cuarto de baño.

###### A.4.2.3. Cuarto de aseo.

###### A.4.2.4. Lavadero.

#### B. Condiciones de los edificios.

##### B.1. Condiciones generales del edificio en relación con el espacio exterior y sus fachadas

###### B.1.1. Retranqueos de la edificación.

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

###### B.1.3. Patios interiores.

##### B.2. Condiciones de los espacios del edificio

###### B.2.1. Portal.

###### B.2.1.1. Acceso.

###### B.2.1.2. Ámbito interior.

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

###### B.2.2. Escaleras.

###### B.2.3. Espacios de comunicación.

###### B.2.4. Ascensores.





B.2.5. Trasteros.

B.2.6. Garajes colectivos.

B.2.6.1. Área de acceso y espera.

B.2.6.2. Vías de circulación y distribución.

B.2.6.3. Áreas de aparcamiento.

B.2.6.4. Accesos peatonales.

B.2.7. Otros espacios del edificio.

B.3. Instalaciones del edificio.

C. Definiciones.

A. Condiciones de las viviendas.

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

A.1.1. Condiciones de vivienda exterior.

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

b) En caso de que no exista plan aprobado, cuando este no defina las condiciones de vivienda exterior o cuando el plan remita a la normativa de habitabilidad a determinación de las condiciones de vivienda exterior: la estancia mayor –en todos los casos– y, cuando la vivienda cuente con más de una estancia, otra estancia o la cocina –que no esté integrada en la estancia mayor– deberán tener iluminación y ventilación natural y relación con el exterior a través de:

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



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

Cualquier espacio libre, público o privado –incluidos los patios de manzana o patios de parcela– identificado, a los efectos del indicado en este punto A.1.1 como espacio exterior por el plan o por el anexo de habitabilidad a lo que hace referencia el apartado c) del punto 2 del artículo 19 de este decreto.

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

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

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

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

a) Toda pieza vividera tendrá iluminación natural y luz directa desde el exterior a través de uno de los espacios definidos en el punto anterior o bien a través de los patios definidos en el punto B.1.3 mediante una ventana o puerta ubicada en el plano de la envolvente exterior de una superficie mínima de acristalamiento de  $1/8$  de la superficie útil de la planta de la pieza.



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

c) El suelo de los espacios exteriores a los que ventilen las estancias en el podrá estar más de 50 cm por encima del pavimento finalizado de la estancia correspondiente.

d) Para garantizar la protección de vistas desde calles, plazas o espacios libres públicos a las piezas vivideras de las viviendas, la cara inferior del hueco en el que se alojen las ventanas y cualquier elemento transparente que se pueda situar en dicho hueco y permita la visión del interior de las piezas deberá situarse a una altura mínima de 1,80 m por encima del suelo del espacio exterior de uso público. No será preciso el cumplimiento de esta exigencia siempre que entre los espacios exteriores indicados y el cerramiento de fachada donde esté ubicada la ventana exista una franja de terreno de, al menos, 2 m de fondo de uso privativo de la vivienda.

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

En los casos en los que el ayuntamiento hubiera aprobado un anexo de habitabilidad redactado con el objeto indicado en el artículo 19 de este decreto para las actuaciones de rehabilitación o ampliación de edificios o viviendas que se realicen en el ámbito de aplicación del dicho anexo, las condiciones de protección de vistas desde calles, plazas o espacios libres públicos a que hace referencia este apartado d) serán las establecidas en el citado anexo de habitabilidad.

e) Cuando la pieza vividera se ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2 m, la superficie mínima de iluminación natural será 1/6 de la superficie útil de la pieza. La profundidad máxima de la citada terraza en el podrá superar los 3 m y la longitud será siempre mayor o igual a su profundidad.

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



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

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

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

– La altura desde la parte superior de la ventana hasta el pavimento rematado de la estancia no podrá ser inferior a 2 m.

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

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

j) En actuaciones de rehabilitación de edificios y vivienda existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.3.2008), no será exigible el cumplimiento de las determinaciones indicadas en los apartados anteriores de este punto en los siguientes casos:

– Cuando se mantengan los huecos de iluminación y ventilación existentes en obras de remodelación de viviendas y en obras de adecuación funcional de edificios.

– Cuando las determinaciones de la normativa urbanística o de protección del patrimonio no permitan su cumplimiento.

– En actuaciones de remodelación de edificios y vivienda existentes a la entrada en vigor de las Normas del Hábitat de Galicia (20.3.2008), solo será exigible el cumplimiento de las condiciones de protección de vistas indicadas en el apartado d) de este punto a la estancia mayor, en todos los casos, y a otra estancia, en caso de que la vivienda cuente con más de una estancia.



## A.2. Condiciones funcionales.

### A.2.1. Acceso e indivisibilidad de las viviendas.

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

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

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

### A.2.2. Composición y compartimentación.

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

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

– Huecos abiertos en el propio cerramiento de la fachada.

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

c) La dimensión del dicho cuadrado se establece en los apartados siguientes según cada tipo de estancia. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,15 m<sup>2</sup>. Excepto en la estancia mayor, cuando existan varios estrechamientos puntuales, estos no podrán estar emplazados en lados opuestos del cuadrado.



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

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

A estos efectos, se entenderá que dos paramentos que delimitan una pieza están enfrentados si el ángulo que forman entre sí es menor de 60°. Si el ángulo que forman los dos paramentos es mayor o igual a 60° no se considerarán paramentos enfrentados, por lo que no será exigible respetar entre ellos la distancia mínima establecida para paramentos enfrentados.

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

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

– En caso de que además del cuarto de baño obligatorio el programa de la vivienda incluya un aseo –que cuente con ducha o bañera–, el acceso a una de estas piezas deberá efectuarse a través de los espacios de comunicación de la vivienda, pudiendo accederse a la otra a través de los espacios de comunicación o a través de otra estancia. En este caso, si el acceso al baño se realiza a través de una estancia, el aseo deberá cumplir con las determinaciones establecidas en el punto A.3.2.2.

– En el caso de viviendas de dos estancias, el acceso al cuarto de baño obligatorio podrá efectuarse desde la segunda estancia, aunque la vivienda no cuente con un aseo.



– En el caso de viviendas de una estancia, el acceso al cuarto de baño podrá realizarse desde espacios comunes o a través de la estancia, siempre que el baño esté dividido en dos piezas según lo dispuesto en el punto A.3.2.2.

#### A.2.3. Programa mínimo.

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

A.3. Condiciones espaciales y dimensionales de las estancias, servicios y espacios de comunicación.

#### A.3.1. Alturas libres mínimas.

##### A.3.1.1. Piezas ubicadas en plantas piso.

a) Siempre que sea compatible con el planeamiento y la normativa de protección del patrimonio cultural, la altura libre mínima entre el pavimento finalizado y techo acabado será de 2,50 m.

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

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

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

##### A.3.1.2. Piezas en bajo cubierta.

a) En las piezas abuhardilladas la altura mínima para el cómputo de la superficie útil a efectos de habitabilidad será de 1,80 m. El volumen mínimo que deberá tener la pieza será



el resultado de multiplicar la superficie útil mínima de la pieza, indicada en las tablas 1 y 2, por la altura exigible a la pieza, de acuerdo con lo indicado en el punto A.3.1.1.

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

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

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

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

#### A.3.1.3. Espacios sin altura.

Los espacios residuales de la edificación cuya altura no les permita cumplir las presentes normas no computarán a efectos de habitabilidad y no formarán parte del programa mínimo de la vivienda aunque se pueda acceder a ellos.

#### A.3.2. Dimensiones superficiales y lineales.

A los efectos de aplicación de este decreto, la superficie útil de las piezas se determinará conforme con los criterios establecidos en la Ley de Vivienda de Galicia para el cálculo de la superficie útil de la vivienda.

##### A.3.2.1. Estancias.

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

Tabla 1. Superficie de las estancias.

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E1 (estancia mayor)	25 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Superficie E2		12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Superficie E3			8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>





Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Superficie E4				8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Superficie E5					6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>
Superficie En						6 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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



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

i) No se admitirán en las viviendas piezas distintas de los servicios (cocinas, baños, aseos, tendedores y lavaderos) que tengan una superficie superior a 3 m<sup>2</sup> y no cumplan las condiciones establecidas para las estancias, excepto que la superficie útil computable a efectos de habitabilidad del conjunto de las estancias de la vivienda supere los 100 m<sup>2</sup> útiles.

#### A.3.2.2. Servicios.

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

Tabla 2. Superficie de los servicios.

Nº estancias	1	2	3	4	5	> 5
Cocina	5 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Cuarto de baño	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Cuarto de aseo				1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Lavadero	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Tendedoro	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>
Espacio de reserva para almacenamiento	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

Dichas superficies deberán incrementarse con la superficie proyectada en planta por los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se encuentren dentro de esas piezas, cuando esta supere los 0,20 m<sup>2</sup>.

#### Cocina.

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

b) De incrementarse la superficie mínima de la cocina de acuerdo con el establecido en el apartado d) del punto A.3.2.1, la planta de esta deberá admitir la inscripción de un cuadrado libre de obstáculos de 2,20 m de lado. La superficie de este cuadrado no podrá ser invadida por la encimera, aunque se permitirá que pueda ser por elementos construc-



tivos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado y siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

f) La cocina puede ser una pieza independiente o estar integrada en la estancia mayor. Para que la cocina se considere integrada en la estancia mayor, la superficie vertical abierta que relaciona estos espacios no será inferior a 3,50 m<sup>2</sup>.

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

Para determinar el cumplimiento de los requisitos que deben cumplir las ventanas de iluminación y ventilación de este espacio, estos requisitos podrán analizarse considerando el espacio estancia-cocina como si fuera una única estancia o como si se tratara de piezas independientes con sus propios elementos de iluminación y ventilación.

Cuarto de baño.

a) En todas las viviendas se instalará, por lo menos, un cuarto de baño de la superficie indicada en la tabla 2 y con una dimensión mínima entre paramentos enfrentados de



1,60 m, no siendo computables los espacios con anchos menores para efectos del cumplimiento de las superficies mínimas establecidas.

La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,20 m de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por dichos elementos sea inferior a 0,15 m<sup>2</sup>.

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

c) El cuarto de baño podrá dividirse en dos piezas comunicadas entre sí. En la primera pieza se situará el lavabo y en la segunda, a la que se accederá desde la anterior, se emplazarán el resto de los aparatos sanitarios. Ambas piezas deberán cumplir lo establecido en el apartado b) anterior. La suma de las superficies de ambas piezas deberá ser, como mínimo, la establecida en la tabla 2 y la segunda pieza deberá cumplir las condiciones dimensionales establecidas en el apartado a) anterior.

Cuarto de aseo.

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

b) La superficie podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,10 m de los paramentos siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,05 m<sup>2</sup>.

Lavadero.

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



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

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

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

Tendedero.

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

b) Cuando la ventilación sea natural deberá realizarse directamente desde lo espacio exterior o desde un patio. En este caso, el espacio destinado a tendedero deberá estar situado fuera de la envolvente térmica de la edificación, su ventilación será permanente y la superficie de ventilación mínima será de 1,50 m<sup>2</sup>.

c) En caso de que el tendedero ventile a través de un patio interior y para garantizar el flujo de aire necesario para el secado de la ropa, se dispondrá de un conducto de entrada de aire en la parte inferior del patio con una superficie mínima de 0,20 m<sup>2</sup> que tomará el aire del exterior del edificio.

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



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

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

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

Espacios de almacenamiento.

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

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

Cuando se encuentre en las estancias solo se podrá deducir 1 m<sup>2</sup> de espacio de almacenamiento a los efectos del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la tabla 2, excepto en el caso de la estancia mayor en que no deduce. En caso de no disponerse de este espacio de almacenamiento en las estancias, estas mantendrán su superficie mínima.

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

A.3.2.3. Espacios de comunicación.

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

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



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

#### A.4. Condiciones dotacionales de las viviendas.

##### A.4.1. Dotación mínima en la vivienda.

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

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

##### A.4.2. Equipamiento de los servicios.

Los servicios de la vivienda dispondrán del siguiente equipamiento o aparatos:

###### A.4.2.1. Cocina.

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

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

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

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



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

#### A.4.2.1. Cuarto de baño general.

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

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

#### A.4.2.1. Cuarto de aseo.

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

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

#### A.4.2.1. Lavadero.

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

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

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

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

#### B. Condiciones del edificio.

B.1. Condiciones generales del edificio en relación con el espacio exterior y sus fachadas.

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





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

#### B.1.1. Retranqueos en la edificación.

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

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

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

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

b) Para poder disponer ventanas de iluminación de estancias y cocinas en el paramento entre vuelos de más de 2 m de profundidad deberán cumplirse las determinaciones de patios abiertos del punto B.1.3.

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

– El ancho del frente abierto a la pieza (ver definición C.20 de este anexo) deberá ser, como mínimo, dos veces a profundidad del vuelo medida perpendicularmente al plano definido por el frente abierto del vuelo a la pieza.

– La altura mínima de frente abierto será de 2,05 m.

– La proyección del hueco sobre el plano definido por el frente abierto, trazada perpendicularmente a dicho plano, cumplirá con las siguientes condiciones:

1. Su superficie será igual o mayor que la superficie mínima de iluminación exigida a la pieza.

2. Dicha proyección se encontrará íntegramente en el frente abierto.



d) Cuando el vuelo esté constituido por una galería, conforme a la definición C.12 de este anexo, los huecos de ventilación e iluminación de las piezas que se iluminen y ventilen a través de ella serán los situados en la envolvente principal de la edificación. La superficie de la galería no se considerará en el cómputo de la superficie útil de la pieza que ventila a través de ella, a efectos del cumplimiento de las superficies mínimas de este decreto.

### B.1.3. Patios interiores.

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

– Patio cerrado: patio que tiene todo su perímetro delimitado por paramentos o por lindes de parcela.

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

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

– Parámetro D. Lado del cuadrado que se podrá inscribir en el patio en toda su altura. En la superficie del cuadrado podrá incluirse la superficie ocupada por estrechamientos puntuales de un ancho máximo de 0,50 m con una sección horizontal cuya superficie total sea inferior a 0,50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

– Parámetro P. Profundidad del patio abierto medida perpendicularmente al plano de fachada.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## B.2. Condiciones de los espacios comunes del edificio.

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



**B.2.1. Portal.**

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

**B.2.1.1. Acceso.**

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

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

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

**B.2.1.2. Ámbito interior.**

a) La planta del portal deberá admitir la inscripción de un cuadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto con la puerta de acceso. La superficie del cuadrado podrá ser invadida por elementos puntuales que no sobresalgan más de 0,30 m de las caras del cuadrado siempre que la suma total de las superficies ocupadas en planta por los dichos elementos sea inferior a 0,30 m<sup>2</sup>. Cuando existan varios estrechamientos puntuales estos no podrán estar situados en lados opuestos del cuadrado.

Deberá, además, tener una altura libre mínima de 2,40 m. A comunicación de esta zona con las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mínimo entre paramento de 1,50 m.

b) Será preciso que exista un itinerario accesible para personas con movilidad reducida desde el espacio exterior hasta el ascensor o hasta el hueco previsto para su instalación, cuando el ascensor o la reserva del hueco resulte exigible conforme a las disposiciones de esta normativa.

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

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



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

#### B.2.2. Escaleras.

a) El ancho libre mínimo entre paramentos para una escalera de un tramo será de 1,20 m y, si es de dos tramos, será de 2,20 m. La altura mínima será de 2,20 m.

El ancho libre mínimo de escalones será de 1 m y las dimensiones libres de intermedios o descansos, cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución, serán iguales al ancho libre mínimo del escalón.

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

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

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

– Por medio de huecos a fachadas o patios interiores regulados en B.1.3, cuya superficie mínima será de 1 m<sup>2</sup> en cada planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

– Mediante ventilación e iluminación cenital a través de un hueco vertical de ventilación, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, incluido el contiguo a la caja de escaleras, sobre lo que se coloque un lucernario de iluminación y ventilación de dimensión mínima 1,10 m x 1,10 m. Para estos efectos, siempre que el hueco de reserva del ascensor cumpla con estas condiciones, podrá utilizarse como hueco vertical de ventilación.

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

#### B.2.3. Espacios de comunicación.

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



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

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

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

#### B.2.4. Ascensores.

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

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

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

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

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

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

#### B.2.5. Trasteros.

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



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

b) La superficie útil mínima del trastero será de 4 m<sup>2</sup> y el ancho mínimo entre paramentos enfrentados será de 1,60 m. No computarán alturas libres inferiores a 2,20 m, salvo que se disponga un volumen equivalente de 8,80 m<sup>3</sup> aceptando en este caso la superficie a partir de 1,80 m de altura libre. Dicha superficie se deberá incrementar con la superficie proyectada en planta de los equipos de las instalaciones de climatización y/o agua caliente sanitaria que se sitúen en su interior, cuando dicha superficie proyectada supere los 0,20 m<sup>2</sup>.

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

d) Los pasillos de acceso a los trasteros tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 m.

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

#### B.2.6. Garajes colectivos.

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

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

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

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



**B.2.6.1. Área de acceso y espera.**

a) El área de acceso y espera es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del garaje.

b) El ancho libre mínimo del área de acceso para un garaje de 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 se realiza desde vías de ancho menor a 15 m será de 4 m. Cuando el garaje tenga una capacidad superior a 100 vehículos y cuente con un único acceso, el ancho mínimo de este será de 5 m y cuando cuente con dos accesos independientes el ancho de cada uno de ellos será como mínimo de 3 m.

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

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

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

f) 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 medida con la puerta abierta y se encontrará siempre en el plano de alineación del inmueble o alineado con la puerta del portal.

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

**B.2.6.2. Vías de circulación y distribución.**

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

Dimensiones de las rampas de circulación para vehículos.

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





b) El ancho libre mínimo de las rampas de circulación será de 3 m. Cuando el garaje albergue más de 100 vehículos deberán existir dos rampas, una de entrada y otra de salida, de 3 m cada una, o una única rampa de 6 m de ancho que permita separar los dos sentidos de circulación. En todos los casos estas dimensiones deberán aumentarse 0,30 m en la cara exterior de los giros.

c) El radio de giro mínimo será de 3,50 m medido sobre el borde interior de la rampa tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.

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

Dimensiones de las vías de circulación y distribución.

a) El ancho libre mínimo de las vías de circulación y distribución con aparcamientos en batería será de 5 m. Si se trata de vías con aparcamientos en línea o en ángulo  $< 45^\circ$  será de 3,30 m, y si se trata de vías sin acceso a plazas el ancho mínimo será de 3 m.

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

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

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

Estrechamientos puntuales.

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

b) El ancho del estrechamiento no podrá ser superior a la reducción del ancho permitida.

B.2.6.3. Áreas de aparcamiento.

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



b) La longitud libre mínima de cada plaza de aparcamiento será de 4,70 m y su ancho mínimo de 2,40 m. Se permitirán estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos cuya suma de superficies en planta sea menor de 0,1 m<sup>2</sup> siempre que, en la plaza, pueda inscribirse un rectángulo totalmente libre de obstáculos de dimensiones mínimas 2,30 m × 4,70 m y el acceso del vehículo al dicho rectángulo se realice a través de un espacio libre de obstáculos de, como mínimo, 2,20 m de ancho. Las plazas de aparcamiento se dibujarán tanto en el proyecto como en la obra ejecutada. La altura libre mínima será de 2,20 m, permitiéndose una altura crítica en menos del 20 % de su superficie de 2 m.

c) Las plazas delimitadas lateralmente por un tabique u obstáculo fijo similar deberán incrementar su ancho en 0,20 m.

d) Todos los edificios dispondrán de las plazas de aparcamiento para uso por personas con movilidad reducida reguladas por la Ley 10/2014, de 3 de diciembre, de accesibilidad.

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

#### B.2.6.4. Accesos peatonales.

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

#### B.2.7. Otros espacios comunitarios.

Además de los espacios comunitarios para instalaciones y la reserva para contenedores de residuos regulados en el CTE, en las promociones de más de 50 viviendas se dotará de un espacio comunitario de fácil acceso dedicado a usos múltiples para la comunidad de personas propietarias. La superficie útil mínima del dicho espacio será de, por lo menos, 0,20 m<sup>2</sup> por vivienda y sus condiciones serán las de las piezas vivideras.

#### B.3. Instalaciones del edificio.

Las instalaciones comunes de los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sus trazados no podrán invadir las estancias de las viviendas, salvo en el caso de las canalizaciones o conductos verticales de estas.

b) Los botones o mecanismos de estas instalaciones, que tengan que ser utilizadas por los usuarios, deberán ser accesibles a personas en silla de ruedas, por lo que, en el caso



que no estén reguladas en la normativa de accesibilidad o en el CTE, deberán situarse a una altura sobre el pavimento rematado entre 1 m y 1,20 m.

### C. Definiciones.

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

#### C.1. Vivienda.

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

#### C.2. Vivienda unifamiliar.

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

#### C.3. Pieza.

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

#### C.4. Piezas vivideras.

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

#### C.5. Estancia.

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



#### C.6. Servicios.

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

#### C.7. Espacios de comunicación.

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

#### C.8. Patio interior.

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

#### C.9. Cuarto de baño accesible.

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

#### C.10. Luz directa.

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

– En las piezas vivideras, cualquier punto de la ventana deberá tener visión, dentro de un ángulo de 90° cuya bisectriz sea perpendicular a la fachada, de un segmento horizontal de 3 m situado paralelamente a la fachada a una distancia de 3 m.

– En ventanas ubicadas en los faldones de las cubiertas, se analizará el cumplimiento de esta determinación sustituyendo la ventana de la cubierta por su proyección sobre un plano que forme 90° con la horizontal, sea paralelo al marco inferior y pase por el centro de la ventana.

#### C.11. Vuelos.

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



**C.12. Galería.**

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

**C.13. Fachada.**

Envolvente vertical del edificio.

**C.14. Sistemas de ahorro de agua.**

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

**C.15. Altura de coronación.**

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

**C.16. Solar de geometría irregular.**

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

**C.17. Planta del edificio.**

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

**C.18. Cerramiento de fachada.**

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

**C.19. Alineación de fachada.**

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



**C.20. Frente abierto.**

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

**C.21. Ámbitos de planeamiento sin ordenación detallada.**

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

**C.22. Ámbitos de planeamiento con ordenación detallada.**

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

**C.23. Preinstalación.**

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

**ANEXO II**  
**Criterios para la excepción**  
**Índice**

**1. Criterios generales.****2. Excepción en edificios construidos sobre solares residuales.****2.1. Condiciones determinantes de esta excepción.****2.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.**

**3. Excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solares residuales en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o en núcleos rurales tradicionales.**

**3.1. Condiciones determinantes de esta excepción.****3.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.**

#### 4. Excepción por Innovación tipológica y constructiva.

##### 4.1. Condiciones determinantes de esta excepción.

##### 4.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

#### **Criterios para la excepción.**

##### 1. Criterios generales.

En este anexo se recogen los criterios determinantes que justifican el recurso al trámite de excepción, por lo que se establecen las condiciones específicas a la dicha excepción y las determinaciones de la normativa de habitabilidad que pueden ser exceptuadas.

El resto de las determinaciones de esta norma que no figuran expresamente recogidas como determinaciones objeto de excepción deberán ser cumplidas en su integridad.

Los límites establecidos en los números siguientes en ningún caso deben considerarse como condiciones que, de cumplirse, impliquen la concesión automática de la excepcionalidad. Muy al contrario, suponen una condición necesaria, pero en ningún momento suficiente para la concesión de la excepción. Eso responde a que los dichos límites se encuentran por debajo de los que se consideraron convenientes establecer como norma general para el conjunto de las viviendas.

Este trámite de excepción, por su propia naturaleza, casuística y singularidad, implica el análisis de cada caso que dé pie a la excepción, por lo que debe analizarse su procedencia y la imposibilidad o inviabilidad de cumplir con las determinaciones exigidas del cumplimiento, de acuerdo con los criterios establecidos en este anexo, verificando que la solución o propuesta se aproxime lo más posible a las condiciones de habitabilidad establecidas en este decreto como norma general.

##### 2. Excepción en edificios construidos sobre solares residuales.

##### 2.1. Condiciones determinantes de la excepción.

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



Lo dispuesto en este punto no será de aplicación en solares vacíos situados en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o núcleos rurales tradicionales, que se registrarán por el punto 3 de este anexo.

## 2.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

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

a) Cuando la configuración del solar no permita la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra pieza vividera den a la fachada al espacio exterior, podrá exceptuarse la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el punto A.1.1 del anexo I.

b) Cuando la superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permita la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual a 50 m<sup>2</sup>, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el punto A.3 del anexo I de las normas de habitabilidad.

3. Excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solar residuales en conjuntos urbanos con características históricas o tradicionales o núcleos rurales tradicionales.

## 3.1. Condiciones determinantes de la excepción.

Podrá solicitarse el trámite de excepción en los siguientes supuestos:

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

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

c) Cuando la edificación para rehabilitar cuente con viviendas en planta baja que no cumplan los requisitos de protección de vistas desde la calle o espacios públicos indicados en el apartado d) del punto A.1.2 del anexo I o en los casos de ampliación de viviendas mediante la incorporación de los espacios situados en la planta baja.





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

e) Cuando la superficie edificable del solar o edificio, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes, no permite la construcción de una vivienda por planta de superficie útil mayor o igual de 50 m<sup>2</sup>.

f) En los casos de remodelación de viviendas recogidos en el artículo 14, cuando se justifique la imposibilidad del cumplimiento de las determinaciones del apartado c) del punto 1 de ese mismo artículo.

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

### 3.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

a) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado a) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones del anexo I exigibles a las viviendas y elementos comunes de los edificios que estén afectados por las obras.

b) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado b) del punto 3.1 podrá exceptuarse:

– El cumplimiento de las determinaciones exigibles a los dichos espacios en los puntos A.1.1 y B.1.3 del anexo I siempre que se mantengan las dimensiones actuales de estos.

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

c) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado c) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones relativas a la protección de vistas desde los espacios públicos indicadas en el apartado d) del punto A.1.2 del anexo I.

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

– El cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.



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

e) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado e) del punto 3.1, podrá exceptuarse:

– El cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.

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

f) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado f) del punto 3.1, podrá exceptuarse el cumplimiento de las determinaciones de los puntos: A.1, A.2 y A.3 del anexo I.

g) En caso de que la causa determinante de la excepción sea la recogida en el apartado g) del punto 3.1, podrá exceptuarse la exigencia de que otra pieza vividera tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el punto A.1.2 del anexo I.

4. Excepción por innovación tipológica y constructiva.

4.1. Condiciones determinantes de la excepción.

Podrán solicitarse este trámite de excepción, de acuerdo con el regulado en el artículo 20 de este decreto, para aquellos proyectos que tengan la consideración de proyectos I+D+i por sus características innovadoras en el diseño del edificio o por sus innovaciones tipológicas o constructivas.

También podrá solicitarse la aplicación de este trámite de excepción para los proyectos de viviendas y edificios de viviendas en los que resulte justificada la búsqueda de soluciones de diseño o funcionales alternativas a las contempladas en las presentes normas por tratarse de:

– Proyectos que utilicen sistemas constructivos o procesos de ejecución de carácter innovador diferentes a los habitualmente utilizados en el campo de la construcción de viviendas (viviendas modulares de construcción industrializada; viviendas construidas mediante sistemas innovadores que contribuyan a garantizar la sostenibilidad de las viviendas, po-



tenciar la utilización de materiales locales de bajo impacto ambiental, permitan la reutilización de sus componentes o garanticen la flexibilidad de utilización y la adaptabilidad de las viviendas a las necesidades cambiantes de sus usuarios, etc.).

– Proyectos de viviendas destinadas a colectivos con necesidades o requerimientos funcionales específicos (estudiantes, viviendas colaborativas, etc.).

– Proyectos de viviendas experimentales que pretendan dar respuesta a las necesidades derivadas de los cambios sociales que condicionen el modo de habitar las viviendas.

#### 4.2. Elementos y determinaciones que pueden ser exceptuados.

Pueden ser exceptuadas, únicamente, las determinaciones de la normativa de habitabilidad relativas las prescripciones que imposibiliten la realización del proyecto por contraponerse a las condiciones propias y específicas de las características constructivas o tipológicas del mismo y en la búsqueda de cumplir la máxima adecuación de las determinaciones establecidas en las condiciones de habitabilidad.

