

Ante as dúbidas formuladas por algúns colexiados en relación coas Novas Normas do Hábitat Galego, e feitas as consultas á Dirección Xeral de Calidade e Fomento da Vivenda da C.V.S, procédeuse a publicar outra volta as referidas Novas Normas coas aclaracións-modificacións pertinentes. **Queda así sen valor a Circular colexial nº 19 de 25 de febreiro de 2008.**

## V AS NOVAS NORMAS DO HÁBITAT GALEGO

O próximo 17 de abril de 2008, entrará en vigor o **Decreto 262/2008**, do 20 de decembro, polo que se aproban as **Normas do Hábitat Galego**, tras ser publicadas no **DOG nº 12, do 17 de xaneiro de 2008** coas súas correccións de erros publicadas no DOG nº 35 do 19 de Febreiro de 2008.

Sucintamente, a continuación relaciónanse os aspectos máis importantes do devandito Decreto, aspectos que se poderán clarificar nas **charlas informativas** a desenvolver en todas as delegacións do COAG impartidas polos técnicos da Consellería de Vivenda e Solo: ver circular colexial nº 18 de 18/02/2008.

### Entrada en vigor:

**Aos tres meses** da súa publicación, é dicir, o **17 de abril de 2008**. (DF 2ª, C.civil e consulta recente feita na propia Consellería de Vivenda e Solo)-.

**Aplicación:** De aplicación ás vivendas de nova construción, ou a aquelas que se amplíen, renoven ou rehabiliten en Galicia. Non resulta de aplicación ás obras en curso de execución nin a aqueles proxectos que solicitaran **licenza municipal con anterioridade á entrada en vigor** do Decreto, **sempre e cando se inicien as obras dentro do prazo de seis meses tras a concesión da licenza**. (DT 1ª).

**Deroga:** O Decreto 311/92 do 12 de Novembro, sobre Supresión da Cédula de Habitabilidade na Comunidade Autónoma de Galicia. (DD 1ª).

### Verificación do seu Cumprimento:

- **Corresponde aos municipios galegos o seu control**, feito que se recollerá no acto de outorgamento da licenza de obras e de primeira ocupación. (art. 4.2, 4.4), sendo responsables ademais de velar polo mantemento ó longo da vida útil das vivendas (art. 4.5)
- **Os proxectistas incorporarán** nos seus proxectos unha **memoria específica** sobre o cumprimento deste Decreto. (art. 4.1).
- No **Certificado Final de Obra farase mención explícita ao cumprimento deste Decreto**. (art. 4.3).

### Aspectos máis novidosos do articulado:

- Este Decreto supón unha redefinición dos estándares de superficies da vivenda en Galicia, afondando en conceptos tales como sustentabilidade, reciclaxe, aforro de enerxía, soleamento das estanzas, preocupación polo medio e accesibilidade, aspectos xa formulados no CTE.

- O devandito Decreto estrutúrase nos seguintes CAPÍTULOS:
  - Disposicións Xerais.
  - Vivendas Novas.
    - en ámbitos de plan sen ordenación detallada (I).
    - en ámbitos de plan con ordenación detallada vixente (**plan vixente desenvolvido**) (II).
  - Vivendas Existentes.
  - Rehabilitación.
  - Innovación construtiva e novas tipoloxías.
  - Definicións de conceptos.
- Os **instrumentos de ordenación** urbanística deberán **conter unha memoria xustificativa** da súa adecuación ás Normas do Hábitat Galego. (art. 3.1).
- Na tramitación de **Plans Xerais**, os **Concellos deberán solicitar á Consellería un informe sobre a adecuación do plan ás Normas do Hábitat Galego** que deberá ser emitido no prazo dun mes. (art. 3.2).
- **Créase a figura do Comité Asesor de Habitabilidade**, encargado do seguimento da correcta aplicación do Decreto. (art. 5).
- Establece **condicións** de aplicación **diferentes para ámbitos de plan con ordenación detallada e para os que non a teñen**. Para aqueles ámbitos con plan aprobado á entrada en vigor do Decreto, **establécese como data límite**, para o inicio das obras de urbanización, antes do **17 de abril de 2012**. (arts. 8 y 9).
- Tamén, aplicaranse as condicións previstas para as **áreas de plan con ordenación detallada a aquelas áreas de plan sen ordenación detallada que contén con plan de detalle aprobado inicialmente á entrada en vigor deste Decreto ou aquelas nas que se acorde a aprobación inicial do plan de detalle antes do 17 de outubro de 2008**, é dicir, dentro do prazo de seis meses dende a entrada en vigor do Decreto. Sempre e cando se inicien as obras de urbanización no prazo de 4 anos dende a entrada en vigor do Decreto. (DT 2ª e art. 9).

A continuación sen ser exhaustivos, refírense, os **ASPECTOS MÁIS NOVIDOSOS DO ANEXO** que afectan aos **ÁMBITOS DE PLANS CON ORDENACIÓN detallada vixente (de aplicación inminente)**.

1. Dispóñense condicións de deseño, calidade e sostenibilidade en relación ao **soleamento e iluminación natural das vivendas**, o seu consumo enerxético e a súa calidade ambiental. **Pásase dunha condición de espazo exterior público, da inserción dun círculo 0,7H a un círculo de diámetro H**. (II.A.1.1).  
 Nota: en ámbitos de plan SEN ordenación detallada, establécese que **só unha das pezas** vivideiras (excluído o estar), poida ter iluminación natural e relación co exterior a través dun **patio interior** (I.A.1.1).
2. Establécese unha **zonificación da vivenda nas áreas de día, noite e áreas complementarias**, con condicións específicas de deseño para cada unha. Incorporáanse conceptos tradicionais, como a cociña-comedor, ou novo, como **a inclusión dunha área de lavado** cun mín. de 2 m<sup>2</sup>. (**II.A.3.8.1**) e o **patio tendedeiro específico** cun mín. de 1,00 x 2,00 m (**II.A.3.9**). Establécese un mobiliario básico tipo (Anexo II), para poder verificar o cumprimento do Decreto. (II.A.2.1).
3. **Non se admite a iluminación natural** das pezas vivideiras **só a través de ventás situadas no faldrón de cuberta**. (II.A.1.2.2).
4. **Incrementáanse as superficies mínimas das estanzas**, así como as alturas libres (solo en ámbitos de plan sen ordenación detallada) e os criterios de consideración de superficie útil nos baixo cubertas. (II.A.2.3).
5. **Establécense esixencias de almacenamento persoal** (II.A.3.5.2) e **xeral na vivenda** (II.A.3.11).

6. Establece a previsión de dispoñer **polo menos un cuarto de baño de superficie non inferior a 5 m<sup>2</sup>**, que poida ser doadamente reconconvertible en adaptable para o seu uso por persoas con mobilidade reducida (II.A.3.6.1), o seu acceso será dende espazos de comunicación **nunca dende unha peza vivideira** (II.A.2.1), con excepción do acceso directo ao dormitorio.
7. **Os condutos de extracción de fumes e de ventilación deberán levarse ata a cuberta.** (II.A.3.13.1).
8. **O cuarto de baño** estará composto por bañeira ou ducha, lavabo, inodoro e **preinstalación de bidé.** (II.A.3.13.1).
9. **Establécese a obrigatoriedade** de dispoñer un **sistema independente de augas grises** para a súa posterior reutilización, así como de incorporar accesorios que fomenten o aforro no consumo de auga. (II.A.3.13.1).
10. Decreto fai referencia ás condicións de integración e implantación, regulando cuestións como os recuamentos e os voos. **Os voos non sobresaírán máis de 1,00 m da fachada, e deberanse recuar 1,50 m respecto á edificación lindante.** (II.B.2.2.2).
11. Establécese como dimensión mínima dos **patios interiores 1/3 H, non menor de 4 m**, tomando como **H a altura máxima do patio.** (II.B.3).
12. **Regula o deseño do portal** (recuamentado como mínimo 1,20 m respecto á fachada) e os accesos ao edificio, así como as condicións das escaleiras, incorporando os espazos comúns do edificio o concepto de "**espazos comunitarios**", a razón de **1 m<sup>2</sup> por vivenda en promocións a partir de 50 vivendas.** Ademais, en xeral, non se permite que un mesmo portal sirva de acceso único a vivendas e locais de uso diferente (II.B.4.1).
13. Para o **deseño de escaleiras comúns, establece un ancho mínimo entre paramentos enfrontados de 1,20 m (un tramo) e 2,40 m (dous tramos)** (II.B.4.2.1).
14. Para edificios nos que non sexa obrigatoria a instalación dun ascensor, deberá preverse a **posibilidade de instalación deste, no oco da escaleira, para o que se deixará libre unha dimensión de 1,60 x 1,60 m**, así como prever a **disposición do foso.** (II.B.4.2.1).
15. **Admítase a ventilación sen iluminación natural das escaleiras dos edificios onde non se esixe ascensor, cumprindo solo, as condicións que establece o DB SE do CTE (que soamente establece condicións de ventilación para escaleiras protexidas (h > 14m.) (II.B.4.2.2). Estas escaleiras non poderán considerarse como saída de planta**, xa que se lles esixe o ollo central de 1,60 x 1,60 m, maior de 1,30 m<sup>2</sup> (DB-SI).
16. Establece a **obriga de iluminar os corredores comúns de acceso, de lonxitude superior a 15 m.** a través de **patios de 2 x 2 m.** (II.B.4.3).
17. **Os rochos terán unha superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>** con altura libre igual ou superior a 2,10 m., e os seus corredores comúns un ancho mínimo de 1,50 m. e disporán dun punto de luz e toma eléctrica e con acceso a través de espazos comúns do edificio (II.B.5).

#### Ademais en GARAXES

18. **Establece condicións específicas de deseño para os garaxes** en edificación colectiva. No referente a ámbitos de acceso, determínase que o elemento de peche deberá gardar aliñación coa fachada do edificio ou co seu portal. (I.B.6).
19. **As pendentes máximas das ramplas serán de 18 % en tramos rectos e 14 %** en tramos curvos, con radio de xiro (medido no eixe do carril) de 5,50 m. (I.B.6.2.1). - Non obstante se esixe un máximo de 16 %,según o artº .4.3.1 modificado, do DB SU do CTE. BOE 23.10.07.
20. **A dimensión mínima** das prazas de estacionamento será de **4,70 m x 2,40 m**, e deberán ser debu-xadas tanto no proxecto coma na obra. (I.B.6.3.1).

21. **Prohíbese a disposición de prazas pechadas independentes** por cuestións de seguridade e visibilidade. (I.B.6.3.1).

**En VIVENDAS UNIFAMILIARES (solo de aplicación subsidiaria en ámbitos con ordenación vixente).**

22. **Establece condicións específicas para vivendas unifamiliares**, tales como deber de **deseñar** a totalidade da parcela na súa integridade, minimizándose o risco na utilización desta por parte dos usuarios. (I.D.2.2.2).
23. Incídese na calidade ambiental e na sostenibilidade, establecendo aspectos como a **separación do terreo mediante un forxado sanitario de polo menos 60 cm., a mellora do illamento térmico da vivenda nun 20 % sobre os niveis mínimos establecidos no CTE e a porcentaxe de ACS procedente de enerxías alternativas entre un 50 e un 70%** dependendo da zona climática. (I.D.2.3.1 e I.D.2.3.2).
24. Indica que deberá terse especial consideración na eliminación da posible contaminación das vivendas por **gas radon**. (I.D.2.3.1).
25. Dispón como **altura mínima entre pavimento e cara inferior de forxado de 2,70 m, e entre pavimento e teito rematado de 2,60 m**. (I.D.3.2).
26. Así mesmo, no programa funcional das vivendas unifamiliares deberá preverse unha **zona de almacenamento para utensilios de mantemento da parcela de superficie mínima útil 9 m<sup>2</sup>, e un espazo na parcela de superficie mínima útil 4 m<sup>2</sup> para a reciclaxe de produtos orgánicos da vivenda**. (I.D.2.3.2).

**PRAZO LÍMITE PRESENTACIÓN DE VISADO:** Finalmente indicase que o prazo máximo para presentar no COAG (polo menos na súa fase de básico- parte I, art. 6.1.3.a do CTE-), proxectos non adaptados ao Decreto do Hábitat de Galicia e que **este garanta o seu visado antes do 16 de abril (inclusive)** para así poder solicitar licenza ata esta data, e sempre que o mesmo estea completo, é o **LUNS 31 de MARZO DE 2008**.

Tamén se recorda que aqueles expedientes retidos no visado que se completen a partir do 17 de abril, os municipios encargados de control do devandito Decreto, poderán esixir a adaptación deste á totalidade ao Decreto do Hábitat Galego.

*Pola Comisión de Visado do COAG*