

NUEVAS NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDAS EN GALICIA

· **El 18 de Abril de 2010**, entrará en vigor el **Decreto 29/2010**, de 4 de marzo, por el que se aprueban las **Normas de Habitabilidad de Viviendas de Galicia**, tras ser publicadas en el **DOG nº 53, de 18 de Marzo de 2010-**

· A continuación se relacionan brevemente los aspectos más importantes de dicho Decreto, aspectos que se podrán clarificar en las charlas informativas a desarrollar en todas las delegaciones del Colegio, impartidas por los miembros del Grupo de Trabajo – Habitat del COAG, grupo que ha prestado una intensa colaboración al IGVS en la redacción de las nuevas Normas de Habitabilidad.

Entrada en Vigor: Al mes de su publicación, es decir, el 18 de abril de 2010. (DF 3º).

Aplicación: De aplicación a todas las viviendas de nueva construcción, así como a las que sean objeto o resultado de obras de ampliación o rehabilitación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia. No resultan de aplicación obligada a los proyectos visados de acuerdo con la normativa anterior y para los que se solicite licencia en un plazo máximo de 3 meses desde la entrada en vigor del Decreto. (DT 1ª).

Deroga: El Decreto 262/2007, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas do hábitat galego. (DD).

Verificación de su Cumplimiento:

- Los proyectistas incorporarán en sus proyectos una memoria específica sobre el cumplimiento de las Normas reguladas en este Decreto. (art. 5.1).
- Corresponde a los ayuntamientos la verificación de que los proyectos para los que se solicita licencia cumplen con la normativa de habitabilidad. (art. 5.2).

Aspectos más novedosos:

Este Decreto tiene por objetivo definir los estándares mínimos de habitabilidad que deberán cumplir las viviendas, dando respuesta a una serie de problemas detectados durante los años de aplicación de la anterior normativa de habitabilidad (NHG 2007). En este sentido se intenta:

- Dar respuesta a las nuevas demandas de la sociedad garantizando el derecho constitucional de todo ciudadano a habitar una vivienda digna.
- Buscar el equilibrio entre los limitados recursos económicos de los ciudadanos y los requisitos que deben cumplir las viviendas.
- En cuanto a superficies se deben establecer los REQUISITOS MÍNIMOS, que no excedan de las necesidades reales de los usuarios.
- Compatibilizar los estándares dimensionales con las limitaciones establecidas a nivel estatal por la reglamentación de viviendas protegidas.
- Limitarse estrictamente a la regulación de las exigencias mínimas de habitabilidad, dejando para la normativa sectorial correspondiente la regulación de los aspectos que se encuentran fuera de su ámbito: aguas residuales, ahorro energético...
- Eliminar todos aquellos aspectos que pudieran hacer inviable la materialización de las determinaciones establecidas en el planeamiento urbanístico adecuadamente aprobado.
- Eliminar todas las exigencias relativas a la composición arquitectónica, cuya regulación corresponde a los instrumentos de planeamiento.
- Remarcar la importancia de la REHABILITACIÓN de edificios y viviendas:
 - Potenciarla y favorecerla.
 - Flexibilizar las condiciones para compatibilizar los requerimientos de habitabilidad con los de protección del patrimonio.
 - Simplificar los procesos de autorización de las excepciones al cumplimiento.
 - Potenciar el papel de los ayuntamientos para simplificar los procedimientos.
 - Coordinar los criterios sobre excepcionalidad de cumplimiento de la normativa con el IGVS mediante 2 procedimientos:
 1. En actuaciones de rehabilitación en conjuntos históricos o núcleos rurales, permitir a los ayuntamientos proponer a la consellería un documento que establezca excepciones sin necesidad de elaborar una ficha individualizada por edificios.
 2. Establecer mecanismos de supervisión y control por parte del IGVS, elaborando y difundiendo, con carácter orientativo, propuestas sobre los criterios a seguir sobre en la aplicación de la excepcionalidad que tramiten los ayuntamientos. (remisión periódica de los informes justificativos de las excepciones que tramiten).

- Se reducen las exigencias normativas para actuaciones de rehabilitación de escasa entidad.
- Evitar en la medida de lo posible los problemas de inseguridad jurídica, buscando una mayor claridad de interpretación técnica, una mayor eficacia en la gestión administrativa de los proyectos, aclarando conceptos, precisando definiciones y estableciendo tolerancias dimensionales que permitan el cumplimiento normativo de la obra ejecutada, incorporando las variaciones que pueden surgir durante el proceso constructivo.

Estructura:

Este Decreto se estructura en los siguientes CAPÍTULOS:

1. Disposiciones Generales.
2. Coordinación con el planeamiento.
3. Normas de Habitabilidad para Viviendas en edificaciones de Nueva Construcción.
4. Normas de Habitabilidad para Viviendas objeto de Actuaciones de Rehabilitación o Ampliación en edificaciones y viviendas existentes.
5. Trámite de Excepción.
6. Planes Espaciales de Protección.
7. Innovación Tipológica y Constructiva.

E incorpora 2 anexos:

Anexo 1: Normas de Habitabilidad de las Viviendas. NHV 2010.

I. Condiciones de habitabilidad en las viviendas.

I.A. VIVIENDA.

- I.A.1 Condiciones de diseño, calidad y sostenibilidad.
- I.A.2 Condiciones espaciales.
- I.A.3 Condiciones dimensionales, funcionales y dotacionales.
- I.A.4 Dotación mínima de instalaciones en la vivienda.
- I.A.5 Salubridad.

I.B. EDIFICIO.

- I.B.1 Condiciones del edificio en relación con el espacio exterior.
- I.B.2 Patios interiores.
- I.B.3 Espacios comunes.
- I.B.4 Trasteros.
- I.B.5 Garajes colectivos.
- I.B.6 Dotación de instalaciones.

II. Definiciones

Anexo 2: Regulación del Trámite de Excepción.

II.1 Condiciones generales.

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

II.3 Trámite de excepción en actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solares residuales en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales.

A continuación, sin ser exhaustivos, se refieren, los **ASPECTOS MÁS NOVEDOSOS** de esta normativa:

ANEXO 1: NHV 2010.

En el apartado I.A. VIVIENDA.

1. Las determinaciones sobre **VIVIENDA EXTERIOR** se remiten al planeamiento; en caso de que no exista planeamiento aprobado, o este no establezca tales determinaciones, se establecen unos mínimos para los espacios que sirvan para dar cumplimiento a tal condición.
2. Se establece una altura máxima general para el **antepecho** de las ventanas de 1,10 m.
3. Se define **la altura máx. del pavimento exterior** de los espacios de los que ventilen las viviendas, respecto del pavimento interior.
4. Se determinan las condiciones para garantizar la **privacidad de las viviendas** (altura mín. de la cara inferior de las ventanas a 1,80 m o existencia de espacio de uso privativo de la vivienda de 2 m mín. de ancho).
5. **Se admite la iluminación natural** de las piezas vivideras **sólo a través de ventanas situadas en el faldón de cubierta**, imponiéndoles el cumplimiento de **2 condiciones** (altura máx de la parte inferior de la ventana 1,20 m y altura mínima de la parte superior 2,00 m.)
6. Se establece una **superficie mínima de ventilación** equivalente a 1/3 de la superficie de iluminación correspondiente.
7. En general, se contemplan **casos de excepcionalidad** al cumplimiento íntegro de las NHV (las condiciones y definiciones de los tipos de rehabilitación y ampliación de viviendas, y las excepciones admitidas se desarrollan en profundidad en el Anexo 2), como:
 - a. No cumplir las sup. Mín. de iluminación / ventilación en determinadas actuaciones en las que se mantengan los huecos existentes o cuando la normativa urbanística o de protección de I patrimonio no permita su cumplimiento.
 - b. Podrán mantenerse las alturas existentes (si no se modifica la posición de los forjados y no se adapta a uso vivienda locales que no tenían dicho uso).
 - c. No será preciso reservar el espacio de lavadero ni de tendal.
 - d. El aislamiento del terreno en viviendas sin sótano, se podrá garantizar mediante cualquier medida constructiva que asegure la ausencia de humedad en la vivienda.
8. Se establecen determinadas condiciones para el **acceso a las viviendas y de indivisibilidad** de las mismas.
9. Las **piezas que componen la vivienda** se dividen en: ESTANCIAS, SERVICIOS Y ESPACIOS DE COMUNICACIÓN, desapareciendo la tradicional denominación de estar, dormitorios y servicios.
10. El **cuadrado base** que se establecía en la anterior normativa de Habitabilidad varía sus exigencias:

- a. El espacio de las piezas debe permitir su inscripción en su planta, en **contacto por lo menos en un punto**, del plano definido por la cara interior del cerramiento de la fachada a través de la que ventila e ilumina la pieza.
 - b. Se permite la **invasión del cuadrado por elementos puntuales** con unas limitaciones de superficie total ocupada, situación y distancias que pueden sobresalir de las caras del cuadrado.
11. Se define el concepto de "**paramentos enfrentados**" para poder establecer el cumplimiento de las distancias entre estos, y se ajustan las distancias para las estancias (estancia mayor $\geq 2,70$ m; estancias de más de $12 \text{ m}^2 \geq 2,60$ m; estancias de menos de $12 \text{ m}^2 \geq 2,00$ m).
 12. Se concreta en 2 m^2 la superficie en que debe aumentarse la estancia mayor cuando sirva de **paso a otras estancias** desde la zona de acceso a la vivienda.
 13. Se contempla el caso excepcional de solares de **geometría irregular**: fachada con frente < 15 m, y estancia mayor contigua a la medianera no perpendicular a la fachada. En este caso basta con la inscripción de un círculo de $\varnothing 3,00$ m, y distancia mín. entre paramentos enfrentados de $2,50$ m.
 14. El **programa mínimo** se reduce a una estancia más cocina, un cuarto de baño, un lavadero, un tendedero y un espacio de almacenamiento general, admitiéndose tipologías tipo "Loft".
 15. Las **alturas mínimas** deben ser compatibles con el planeamiento y la normativa de protección del patrimonio, estableciéndose unas alturas entre pavimento y techo acabado de $2,50$ m; entre forjados $2,70$ m; y se admiten reducciones de hasta $2,20$ (pasillos, baños ... y hasta el 30% de la sup. útil). Se regulan las condiciones para los espacios bajo cubierta.
 16. Se admite una **reducción** de 2 m^2 en estancia mayor y cocina, en hasta el 10% de las viviendas de una promoción, cuando la superficie útil real de E3 y E4 en viviendas de 4 estancias $< 9 \text{ m}^2$.
 17. No se admiten **piezas de superficie $> 3 \text{ m}^2$** distintas de los servicios que no cumplan las condiciones mín. de las estancias, salvo que su superficie útil computable a efectos de habitabilidad sea $> 100 \text{ m}^2$.
 18. La **superficie vertical** de relación entre una estancia mayor y la **cocina integrada** será $\geq 3,20 \text{ m}^2$.
 19. Si se **incrementa la superficie de la cocina** en 4 m^2 , se podrá reducir la superficie de la estancia mayor en la misma proporción.
 20. La cocina en ningún caso ventilará o iluminará a través del lavadero o tendal.
 21. Si la cocina está integrada en la estancia mayor, el conjunto de ambas se considera una **única estancia** para calcular las condiciones de iluminación y ventilación.
 22. Se fijan los **fondos de los espacios de almacenamiento** personal y general (entre $0,60$ y $0,75$ m). El espacio de almacenamiento general estará en los espacios de comunicación o espacio independiente al que se accederá a través de estos. El de almacenamiento personal podrá estar en los dormitorios o los espacios de comunicación.

23. **El acceso al lavadero** será desde la cocina o los espacios de comunicación, salvo en el caso de viviendas de una única estancia que podrá ser desde dicho espacio o desde el baño.
24. Se admite la solución de **lavadero-tendal interior**. En **viviendas unifamiliares** se admite disponer el espacio para secado de la ropa en la parcela, garantizando la protección de vistas, ventilación
25. En los **pasillos** se admiten **estrechamientos** puntuales de hasta 0,90 m.
26. Las **puertas** tendrán un ancho de 0,80 m y una **altura de 2,03 m**.
27. En las viviendas situadas en planta baja sin sótano bajo ellas, se garantizará el aislamiento de terreno mediante cámara de aire de 0,20 m de altura mínima convenientemente ventilada.
28. Las distancias entre pozos y fosas sépticas, así como las distancias a linderos se remiten a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico o legislación sectorial correspondiente.

En el apartado I.B. Edificio.

1. Se establece la obligatoriedad de dar un **acabado adecuado** a los **bajos y medianeras vistas**.
2. Las condiciones de los **vuelos** se remiten al planeamiento; se definen las condiciones para que los vuelos y cuerpos salientes puedan servir de iluminación y ventilación a una pieza: ancho y altura del frente abierto a la pieza; condiciones de la proyección del hueco sobre el plano del frente abierto.
3. Se diferencian 2 tipos de **patios interiores**: abiertos y cerrados.
 - a. Patios interiores a los que iluminen o ventilen escaleras: **$R \geq 1/6$ de H; $D \geq 2,00$ m**.
 - b. Patios interiores a los que iluminen o ventilen piezas vivideras: **$R \geq 1/3$ de H**; D según el DB-HS3 del CTE.
 - c. Para los patios abiertos a fachada: **$L \geq 1/4$ de H**, como mínimo 4,00 m; $P < L$ cuando al patio abran estancias; $P < 1,5 L$ para el resto de casos.
4. Los patios serán accesibles para su limpieza desde **zonas comunes** o a través de **dominios privados**.
5. El **portal** tendrá una **altura mínima** de 2,40 m.
6. Es obligatorio un **recorrido practicable** desde el espacio exterior hasta el ascensor o hueco previsto para su instalación.
7. Las áreas de acceso a ascensores y escaleras tendrán un ancho mín. de 1,50 m.
8. Se permiten que las **escaleras** tengan **iluminación y ventilación artificial** en edificios donde se instale un ascensor. En caso de admitirse iluminación y ventilación cenital, el hueco central de la escalera deberá admitir la inscripción de un círculo de $\varnothing 1,10$ m libre en toda su altura.
9. Se fija una altura mínima de 2,20 m y para las escaleras de 2 tramos, una distancia mín. entre paramentos de 2,20 m.

10. En los **espacios de comunicación**, el ancho libre entre paramentos enfrentados será de 1,20 m. En cada planta deberá existir un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un rectángulo de 2,20 x 1,50 m.
11. Las **puertas de las viviendas** tendrán un ancho de 0,80 m y una altura de **2,03 m**.
12. Condiciones de los ascensores:
 - a. Excepto que todas las viviendas estén en planta baja, obligatorio.
 - b. Excepción: puerta de acceso a todas las viviendas a menos de 8 m de desnivel respecto del portal del edificio, y no hay más de 8 viviendas situadas en plantas distintas de la baja.
 - c. Obligatorio hueco de 2,60 x 1,60 para futura instalación.
 - d. Si el desnivel es > 25 m, mín. 2 ascensores excepto que el nº de viviendas situadas en plantas distintas de la baja sea < 15.
13. Se establece una proporción de **0,20** m² por vivienda para los **espacios comunitarios** obligatorios a partir de 50 viviendas.
14. La superficie mín. de **los trasteros** se reduce a 4 m², y los pasillos de acceso tendrán un ancho libre mín. de 1,20 m.
15. Las condiciones establecidas para los **garajes colectivos**, serán de obligado cumplimiento para las áreas que no tengan ordenación detallada, y se aplicarán de forma subsidiaria y complementaria en aquellas que sí la tengan.
16. Para el área de acceso a garajes se establece un fondo mín. de 4,50 m.
17. En las **rampas de circulación** y distribución, el radio de giro mínimo será de 3,50 m, medidos sobre el borde interior de la rampa, tanto en las de sentido único como en las de doble vía diferenciada.
18. El **ancho mín.** de las vías de distribución y circulación con aparcamientos en batería será de 5,00 m.
19. El **radio de giro mínimo** será de 6,00 m, medido en la cara exterior de la vía.
20. En las **plazas de aparcamiento** se admiten estrechamientos puntuales producidos por elementos constructivos cuya suma de superficie en planta sea > 0,1 m², siempre que en la plaza pueda inscribirse un rectángulo libre de obstáculos de 2,30 x 4,70 m.
21. Las plazas delimitadas lateralmente por tabiques u obstáculo fijo similar, tendrá que incrementar su ancho en 20 cm.
22. La dotación de los garajes se limita a una toma de agua y un sumidero.
23. No se establecen condiciones específicas para **viviendas unifamiliares**.
24. La dotación de instalaciones se limita a los aspectos relacionados exclusivamente con la habitabilidad, dejando la regulación del resto a la normativa sectorial específica (instalaciones de energías renovables, tratamiento y reutilización de aguas...).

En el apartado I.I. Definiciones.

Se definen los conceptos fundamentales para interpretar esta normativa, buscando la claridad y la seguridad en su aplicación.

ANEXO 2: REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE EXCEPCIÓN.

En el capítulo IV del Decreto se establecen los siguientes tipos de actuaciones en edificios existentes:

TIPO DE ACTUACIÓN	A. Obras de REHABILITACIÓN	A.1 Obras de adecuación estructural.	Proporcionar seguridad constructiva garantizando su estabilidad y resistencia.
		A.2 Obras de adecuación funcional de edificio	Mejoras en elementos comunes relativas al CTE Mejoras en elementos comunes relativas a la accesibilidad
		A.3 Obras de adecuación funcional de viviendas (Mejoras en interior de la vivienda relativas al CTE sin alterar la distribución interior)	Incremento del ancho de tabiques (protección contra la humedad, aislamiento térmico o acústico) Apertura de huecos en tabiques Supresión de algún tabique Sustitución de la cubierta
		A.4 Obras de remodelación del edificio (realizadas dentro de los límites de la edificación original)	A.4.1 variación de los límites de las viviendas existentes. A.4.2 variación del nº de viviendas existentes A.4.3 vaciados que impliquen la eliminación o sustitución, total o parcial de la estructura del suelo que afecte 2 ó más viviendas A.4.4 creación de nuevas viviendas adecuando a uso de vivienda espacios existentes en la edificación original que anteriormente no tenían dicho uso.
		A.5 Obras de remodelación de viviendas (variación de la distribución interior dentro de los límites de la vivienda original)	Adecuación a las necesidades del usuario Mejoras relativas al CTE Mejoras relativas a la accesibilidad
	B. Obras de AMPLIACIÓN	B.1 Obras de ampliación de edificio	Se incrementa la superficie construida del edificio fuera del volumen original del mismo
		B.2 Obras de ampliación de viviendas	Se incrementa la sup. útil de una vivienda existente incorporando a esta espacios existentes dentro de los límites de la edificación original que anteriormente no tenían uso de vivienda

CONDICIONES APLICABLES A ESTAS ACTUACIONES	A. Obras de REHABILITACIÓN	A.1 Obras de adecuación estructural.	NO exigible cumplir NHV-2010
		A.2 Obras de adecuación funcional de edificio	No se altera sustancialmente *1 la distribución de los elementos comunes del edificio Se altera sustancialmente*1 la distribución de los elementos comunes del edificio
		A.3 Obras de adecuación de vivienda	NO exigible cumplir NHV-2010 SI exigible cumplir NHV-2010 o Anexo de Habitabilidad aprobado. Se limita a las viviendas objeto de las obras
		A.4 Obras de remodelación del edificio	Se aplica a los elementos comunes por alteración sustancial *1 de los mismos. Se instala un ascensor porque se incrementa el nº de viviendas existentes con acceso en las plantas situadas por encima de la 3ª planta desde el nivel de acceso al edificio. Se solicita la EXCEPCIONALIDAD
		A.5 Obras de remodelación de vivienda	No se incrementa el nº de estancias Se incrementa el nº de estancias Se solicita la EXCEPCIONALIDAD
	B. Obras de AMPLIACIÓN	B.1 Obras de ampliación de edificio (aplicación exclusivamente a la parte ampliada del edificio)	SI exigible cumplir NHV-2010 (apartado I.A) o Anexo de Habitabilidad aprobado. Se instala un ascensor porque se crean nuevas viviendas con acceso en las plantas situadas por encima de la 3ª planta desde el nivel de acceso al edificio.
		B.2 Obras de ampliación de viviendas (aplicación exclusivamente a la parte ampliada de la vivienda)	SI exigible cumplir NHV-2010 (apartado I.A) o Anexo de Habitabilidad aprobado.

TRÁMITE DE EXCEPCIÓN (capítulo V)	II.2 Edificios construidos sobre solares residuales	1. Se adapta a la definición de "solar residual" del art. 3º del decreto *2.	- Resulta imposible incrementar la superficie del solar mediante la agregación de las parcelas contiguas por:	No lo permite la legislación sectorial, de protección del patrimonio o urbanística.*3 Las parcelas contiguas ya están edificadas
			- La superficie del solar o sus dimensiones no permiten el cumplimiento íntegro de las determinaciones de las NHV de una forma razonable a consecuencia de:	La configuración del solar no permite la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia vividera den a la fachada o espacio exterior. La superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permiten la construcción de una vivienda por planta de superficie útil \geq 50 m2.
		2. Elementos y condiciones que pueden ser excepcionados	Cuando la configuración del solar no permite la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia vividera den a la fachada o espacio exterior.	Se excepciona la exigencia de que una 2ª estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1.
			Cuando la superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permiten la construcción de una vivienda por planta de superficie útil \leq 50m2.	Se excepciona el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el apartado I.A.3 *4
	II.3 Actuaciones de rehabilitación o ampliación en edificaciones o viviendas existentes, o en solares residuales en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales.	1. Se cumplen las siguientes condiciones para solicitar la excepcionalidad	A. se pretenden realizar obras para mejorar las condiciones de accesibilidad del edificio	Se excepciona el cumplimiento de las determinaciones del Anexo 1 exigibles a las viviendas y elementos comunes afectados por las obras.
			B. Los espacios públicos, patios de manzana o de parcela a los que se abren las viviendas no reúnen los requisitos mínimos exigibles en los apartados I.A.1.1 y I.B.2. *4	Se excepciona el cumplimiento de los apartados I.A.1.1 y I.B.2 *4 siempre que se mantengan sus dimensiones actuales. Se excepciona el cumplimiento de las condiciones del apartado I.B.1 definidas por remisión al apartado I.B.2. *4
			C. La edificación cuenta con viviendas en planta baja que no cumplen los requisitos de protección de vistas del apartado I.A.1.2 o se amplían viviendas incorporando espacios emplazados en la planta baja.	Se excepciona el cumplimiento de las determinaciones recogidas en el apartado I.A.1.2.d.
			D. Las condiciones de los elementos a conservar por aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico hacen imposible el cumplimiento de las determinaciones de las NHV 2010.	Se excepciona el cumplimiento de los apartados I.A.1, I.A.2, y I.A.3 *4 Se excepciona el cumplimiento del apartado I.B *4 siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en este apartado que cumplía la edificación existente.
			E. La superficie edificable del solar, descontando la superficie de las escaleras y elementos comunes del edificio, no permiten la construcción de una vivienda por planta de superficie útil \geq 50m2.	Se excepciona el cumplimiento de los apartados I.A.1, I.A.2, y I.A.3 *4 Se excepciona el cumplimiento del apartado I.B *4 siempre que no se reduzcan las condiciones reguladas en este apartado que cumplía la edificación existente.
			F. Obra de remodelación de vivienda (art.14) justificando la imposibilidad de cumplimiento del punto 1.c del art.14 del decreto, o la necesidad de incrementar el nº de estancias por necesidad de los usuarios o debido a que alguna de las piezas resulta demasiado grande según los estándares actuales de las viviendas.	Se excepciona el cumplimiento de los apartados I.A.1, I.A.2, y I.A.3 *4
G. La configuración del solar o edificio no permite la condición de vivienda exterior, ya que es imposible que la estancia mayor y otra estancia vividera den a la fachada o espacio exterior.			Se excepciona el cumplimiento de la exigencia de que una 2ª estancia tenga iluminación, ventilación y relación directa con los espacios exteriores definidos en el apartado I.A.1.1.	
II.4 innovación tipológica y constructiva	Es un proyecto cuyas características innovadoras en el diseño del edificio o sus innovaciones constructivas o tecnológicas tiene la consideración de I+D+i. Los criterios determinantes de la excepción son los propuestos por el promotor de la innovación y se recogen en el proyecto técnico adjunto. *4			

*1 Se entiende que las obras alteran SUSTANCIALMENTE la distribución de los elementos comunes del edificio cuando:

Se varíe la posición de la escalera.

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

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

*2 Este apartado no será de aplicación en solares vacíos en cascos históricos o núcleos rurales tradicionales, que se regirán por el apartado II.3 del Anexo II.

*3 En la casilla de PROYECTO, el arquitecto deberá especificar cual es la Normativa que hace resulte imposible la agregación de parcelas.

*4 El arquitecto deberá definir en la ficha correspondiente cuales son los parámetros que se excepcionan y las dimensiones o soluciones alternativas propuestas.

Ainhoa Fondevila Ramírez
Arquitecta. Área Asesoramento_CAT_COAG.