



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

NORMATIVA URBANÍSTICA

SUPRESION DE LA CEDULA DE HABITABILIDAD Y CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD QUE DEBERAN REUNIR LAS VIVIENDAS

DO. GALICIA 20-11-1992, núm. 227, [pág. 8904]

DO. GALICIA 5-2-1993, núm. 24, [pág. 904] (LG 1993\35). El contenido de esta rectificación puede consultarse al final del texto de la disposición.

Afectado por Decreto 29-7-1994, núm. 266/1994 (LG 1994\270).

TEXTO:

El art. 47 de la Constitución Española (RCL 1978\2836 y ApNDL 2875) establece que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. En virtud de la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de vivienda, el Decreto 240/1989, de 19 octubre (LG 1989\231), sobre habitabilidad de las viviendas, dirigió sus esfuerzos al cumplimiento del precitado mandato constitucional:

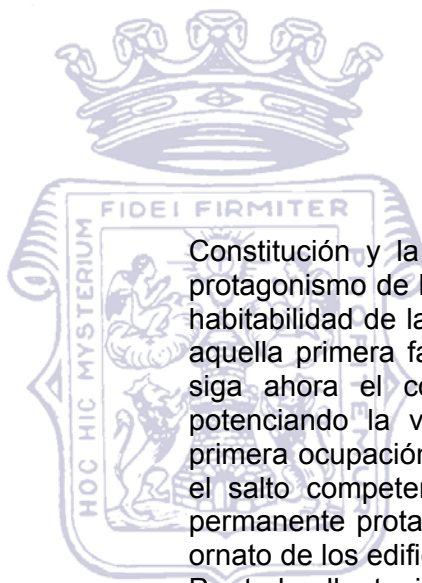
-En el plano material, el cuadro de condiciones mínimas de habitabilidad que establece en su anexo supuso la superación de una normativa notoriamente desfasada e insuficiente según los criterios de calidad de vida propios del actual contexto social y cultural de nuestro país.

-En el plano procedimental, la eliminación del visado previo de habitabilidad de los proyectos de construcción de viviendas representa un importante esfuerzo en el proceso de simplificación del control administrativo sobre la habitabilidad de las viviendas, cuyo protagonismo pasa a recaer, en esta fase de proyecto, en los Ayuntamientos, toda vez que el cumplimiento de aquellas condiciones mínimas de habitabilidad habrá de ser verificado por sus servicios técnicos con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

El esfuerzo por la simplificación procedimental se extiende también al trámite de expedición de la cédula de habitabilidad, que mantiene su configuración tradicional como documento acreditativo de la aptitud de la edificación residencial ya construida, estableciéndose, bajo las consignas de mayor accesibilidad y menor dilación, un nuevo procedimiento para su expedición por las delegaciones provinciales de la COTOP, que, con excepción de los supuestos en que hubiese mediado convenio de delegación con los Ayuntamientos respectivos, son los órganos competentes en esta fase de control. El procedimiento establecido por el comentado decreto se cierra con la expedición de la licencia municipal de primera ocupación, a cuyo efecto será requisito imprescindible la presentación de la cédula de habitabilidad.

La aplicación del referido decreto ha puesto de relieve que, aun cuando se ha dado un paso importante, el proceso de simplificación del procedimiento de control administrativo sobre la habitabilidad de las viviendas dista mucho de poder considerarse cerrado: su estructuración sobre la base de una duplicidad de instancias comporta una carga burocrática excesiva que dilata innecesariamente el ejercicio del derecho constitucional antes referido.

Por todo ello, la Xunta de Galicia se propone ahora avanzar en aquel proceso de racionalización iniciado, a fin de evitar la duplicidad de acciones por parte de las diferentes administraciones públicas; este objetivo, abordado desde la perspectiva del máximo respeto y reconocimiento de la autonomía municipal exigido desde la



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

Constitución y la Carta Europea de Autonomía Local, conduce necesariamente al protagonismo de los Ayuntamientos en todas las fases del control administrativo de la habitabilidad de las viviendas radicadas en su término municipal, de tal manera que a aquella primera fase de control sobre el proyecto vía licencia municipal de obras, le siga ahora el control sobre la obra ejecutada, que se canaliza en esta fase potenciando la verdadera capacidad y funcionalidad de la licencia municipal de primera ocupación. De esta manera se articula un sistema integrador que, superando el salto competencial que se operaba con la cédula de habitabilidad, refuerza el permanente protagonismo municipal en materia de policía de seguridad, salubridad y ornato de los edificios.

Por todo ello, teniendo en cuenta que según lo establecido en el art. 27.3 del Estatuto de autonomía de Galicia (LG 1981\631) corresponde a la Comunidad Autónoma gallega la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda y que por Real Decreto 1926/1985, de 11 septiembre (LG 1985\2926), fueron traspasadas a la Comunidad Autónoma las funciones y servicios del Estado en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda, es por lo que, a propuesta del Conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas, previa deliberación del Consello de la Xunta de Galicia, en su reunión del día 12-11-1992.

Dispongo:

Artículo 1.º Se suprime, a todos los efectos, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, la cédula de habitabilidad como documento acreditativo de la aptitud residencial del inmueble.

El otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación de los edificios reconoce y ampara la aptitud de las unidades residenciales en que pueden dividirse para tener la consideración de viviendas.

Art. 2.º Todas las viviendas de nueva construcción o creadas por la reconversión de antigua edificación habrán de reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo del presente decreto, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer las ordenanzas de los documentos de planeamiento urbanístico municipales, que, en todo caso, recogerán como mínimas las condiciones establecidas en este decreto, y de lo establecido en las normas básicas de la edificación.

Art. 3.º Todos los proyectos para la construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos en solicitud de la licencia municipal de obras incluirán en su memoria la justificación, realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad que figuran como anexo en el presente decreto. Los Ayuntamientos verificarán esta circunstancia con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras y velarán por su mantenimiento a lo largo de la vida del inmueble.

Art. 4.º No obstante lo establecido en el artículo anterior, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificios y viviendas construidas al amparo de la normativa de habitabilidad anterior al presente decreto, podrán exceptuarse del cumplimiento de aquellas condiciones mínimas de habitabilidad contenidas en su anexo cuya observancia venga impedida por la configuración física de la parcela o de la edificación o, en su caso, por los condicionantes establecidos en los instrumentos de protección a los que pudieran estar sometidos.

A tal efecto, los interesados deberán obtener, con carácter previo a la licencia municipal, autorización de la Dirección General de Calidad Medioambiental y Urbanismo, a cuya solicitud deberá unirse un proyecto en cuya memoria se justifiquen los condicionantes que evidencien la imposibilidad de dar cumplimiento a la normativa de habitabilidad contenida en el anexo al presente decreto.



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

Disposición transitoria.

En los expedientes de habitabilidad iniciados al amparo del régimen anterior será de observancia su propia normativa reguladora de las condiciones objetivas de habitabilidad, cuyo cumplimiento se verificará de conformidad con el presente decreto a través del otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 240/1989, de 19 octubre, sobre habitabilidad de las viviendas, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan el contenido del presente decreto.

Disposiciones finales.

- 1.^a Se autoriza al conselleiro de Ordenación del Territorio y Obras Públicas a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de este decreto.
- 2.^a El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

ANEXO

CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD QUE HAN DE REUNIR LAS VIVIENDAS

1.^a Composición y programa de la vivienda.

1.1. La vivienda constará como mínimo de tres piezas; una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y cuarto de aseo.

Se admitirán estudios de una sola pieza, cuya superficie útil sea superior a 26 m² y un cuarto de aseo totalmente independiente, al que se acceda a través de un vestíbulo perfectamente diferenciado.

1.2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al cuarto de aseo, excepto lo estipulado en la ordenanza núm. 4 para los cuartos de aseo.

1.3. Sin perjuicio de lo establecido en la ordenanza 3.^a relativa a galerías, todas las piezas de la vivienda tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores, exceptuando de este cumplimiento los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de vivienda.

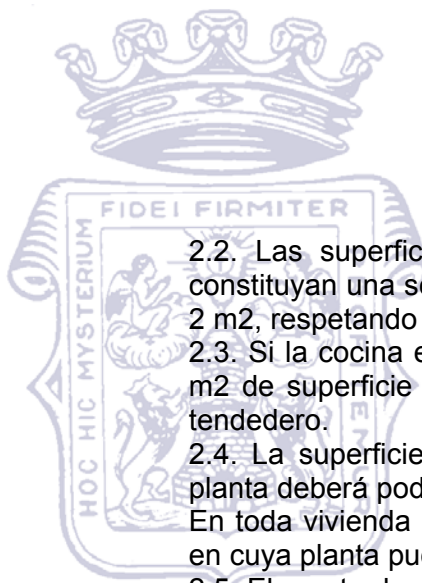
Las estancias tendrán vistas y recibirán iluminación de espacio exterior abierto o de patio de manzana, sean de uso público o privado, siempre que el diámetro del círculo inscribible en planta en dicho patio de manzana sea igual o superior a 0,7 veces la altura total del edificio de que se trate.

2.^a Dimensiones, superficies y alturas mínimas de las piezas.

2.1. Las superficies útiles mínimas del salón de estar y comedor, conjuntamente en función del número de habitaciones de la vivienda serán las siguientes:

- Viviendas de 1 dormitorio, 14 m².
- Viviendas de 2 dormitorios, 16 m².
- Viviendas de 3 dormitorios, 18 m².
- Viviendas de 4 dormitorios, 20 m².

La planta del salón de estar-comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro, debiendo ser la distancia mínima entre paramentos enfrentados de 2,50 metros.



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

2.2. Las superficies útiles mínimas del salón de estar-comedor y cocina cuando constituyan una sola pieza serán las señaladas en la ordenanza 2.1 incrementadas en 2 m², respetando las dimensiones mínimas estipuladas en dicho apartado.

2.3. Si la cocina es independiente del salón de estar-comedor tendrá como mínimo 7 m² de superficie útil, que se podrán dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero-tendedero.

2.4. La superficie útil mínima de dormitorios individuales será de 6,00 m² y en su planta deberá poder inscribirse un círculo de 2,00 m de diámetro.

En toda vivienda deberá existir al menos un dormitorio de 10,00 m² de superficie útil en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 2,50 m de diámetro.

2.5. El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 2,00 m², con una distancia entre paramentos enfrentados superior a 1,00 metro.

2.6. Los pasillos tendrán como mínimo una anchura de 0,85 metros. Se requerirá que en el espacio al que dé la puerta de acceso a la vivienda sea inscribible en planta un círculo de 1,10 m de diámetro.

2.7. Las alturas libres mínimas entre pavimento y techo acabados serán como mínimo de 2,50 metros.

2.8. En vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y cuartos de baño, la altura mínima podrá disminuirse hasta 2,20 metros.

En las restantes piezas esta altura podrá permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30% de la superficie útil de la pieza en la que se produzca la disminución de la altura mínima obligatoria, debiendo mantenerse, en este caso como mínimo, el volumen que le correspondería de aplicar las superficies y alturas exigidas en los párrafos anteriores.

2.9. En las piezas abuhardilladas la altura mínima a efectos de cómputo de superficie útil será de 1,50 metros, siempre que la pieza tenga un volumen equivalente al exigible con carácter general en esta normativa.

2.10. La profundidad máxima de las piezas medida perpendicularmente a la fuente de iluminación y ventilación será de 7,50 metros. No obstante podrán alcanzarse profundidades superiores siempre que esta dimensión sea como máximo 1,5 veces la anchura de la pieza.

3.^a Iluminación y ventilación de las piezas.

3.1. Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un hueco que disponga de una superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación.

Cuando la pieza real ventilada tenga una profundidad mayor de 7,50 metros, la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta 1/6 y la real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de su superficie útil.

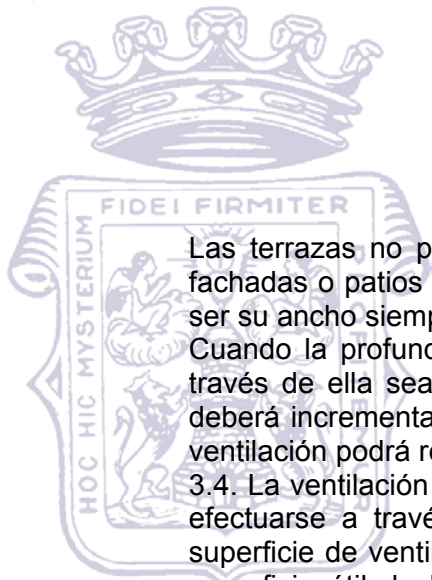
3.2. Los cuartos de aseo, cuartos de baño, despensas y trasteros interiores de las viviendas podrán ventilarse a través de conductos verticales activados estáticamente.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina, activado estáticamente, destinado en exclusiva a este fin.

Cuando la cocina esté incorporada al salón de estar-comedor se reforzará la ventilación mediante cualquier procedimiento que garantice la extracción de al menos 20 m³/h por cada metro cuadrado de superficie útil del conjunto de las piezas.

A las instalaciones de ventilación anteriormente descritas sólo se podrán conectar locales destinados al mismo uso.

3.3. Cuando la pieza se ventile o ilumine a través de una terraza cubierta de profundidad superior a 2,00 metros la superficie de ventilación e iluminación será como mínimo de 1/6 de la superficie útil de la pieza.



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

Las terrazas no podrán tener una profundidad superior a los 3,00 metros si dan a fachadas o patios de manzana y de 2,00 metros si dan a patios de parcela, debiendo ser su ancho siempre mayor o igual a su profundidad.

Cuando la profundidad conjunta de la terraza o de la pieza que ventile e ilumine a través de ella sea superior a 7,50 metros, la superficie de ventilación e iluminación deberá incrementarse hasta 1/5 de la superficie útil de la pieza y la superficie real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

3.4. La ventilación e iluminación de las piezas con excepción de baños y aseos podrá efectuarse a través de galerías de 1,50 de profundidad máxima; en este caso la superficie de ventilación e iluminación entre pieza y galería será mayor que 1/6 de la superficie útil de la pieza y la superficie real de ventilación podrá reducirse como máximo al 50% de la anterior.

4.^a Programa mínimo sanitario.

4.1. En todas las viviendas se instalará cuando menos un cuarto de aseo compuesto por baño o ducha, lavabo e inodoro.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de material impermeable en todos sus parámetros.

El acceso a los cuartos de aseo deberá efectuarse obligatoriamente a través de pasillos, vestíbulos o distribuidores, y nunca desde piezas vivideras, excepto cuando la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo, en cuyo caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

4.2. Todas las viviendas dispondrán de un espacio para tendedero, ya sea común o individual, con una superficie útil mínima de 1,50 m² por vivienda. Si estos locales dan luces a fachadas o patios de manzana, deberán cerrarse con elementos que permitan la ventilación y protejan de las vistas desde el exterior.

4.3. Las cocinas se dotarán de instalaciones de fontanería y desagüe que permitan la conexión de fregadero y lavadero o lavadora como mínimo.

Asimismo se dotarán de instalación eléctrica que permita la conexión de cocina, lavadora y frigorífico como mínimo.

Se admitirá que las conexiones necesarias para lavaderos o lavadoras se ubiquen en los lavaderos-tendederos.

4.4. Todas las viviendas dispondrán de agua de consumo que reúna las condiciones de potabilidad exigidas en la legislación vigente. Asimismo dispondrán de un sistema adecuado para la eliminación de las aguas residuales.

5.^a Accesos a las viviendas, escaleras y ascensores.

5.1. El acceso a las viviendas habrá de efectuarse a través de un espacio público o de un espacio común.

Los espacios de acceso a las viviendas habrán de tener como mínimo un ancho de 1,20 metros y permitir el paso de un rectángulo de dimensiones 1,90 x 0,50 metros en posición horizontal.

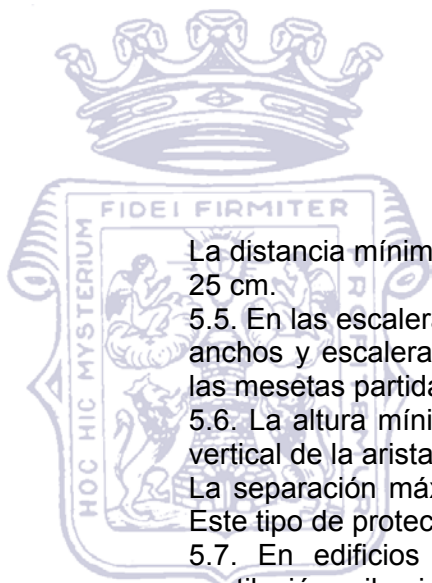
5.2. En las escaleras de acceso a las viviendas la altura máxima de las tabicas será de 18,00 cm, la anchura mínima de las huellas será de 27,00 cm sin contar el vuelo sobre la tabica; y la longitud mínima de los peldaños será de 1,00 metros.

El ancho mínimo entre paramentos enfrentados, en el conjunto de la escalera, será de 2,20 metros.

El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.

5.3. En las escaleras curvas la longitud mínima de peldaño será de 1,20 metros y éstos tendrán como mínimo una anchura de huella de 25 cm, medida a 40 cm de la línea interior del pasamanos.

5.4. Las mesetas de las escaleras a las que den puertas de acceso, a viviendas o locales tendrán como mínimo un ancho de 1,20 metros. En las mesetas intermedias, sin puertas de acceso, el fondo será superior a la menor longitud de peldaño de los tramos de escalera que den a ellas.



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

La distancia mínima desde la arista del peldaño de la meseta hasta las puertas será de 25 cm.

5.5. En las escaleras interiores de las viviendas se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. Salvo esta excepción, se prohíben expresamente las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

5.6. La altura mínima del pasamanos a las escaleras será de 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaústres de barandillas y antepechos será de 12 cm. Este tipo de protección será obligatorio para salvar desniveles superiores a 0,60 cm.

5.7. En edificios de viviendas colectivas las escaleras tendrán obligatoriamente ventilación e iluminación directa con el exterior en todas las plantas situadas sobre la rasante, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 m² por planta, pudiendo reducirse la superficie de ventilación a 1/4 de la anterior.

En edificios de viviendas colectivas de hasta cuatro plantas (PB+3P) se admitirá ventilación e iluminación cenital, por medio de lucernario que disponga de una superficie mínima equivalente a 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central de la escalera quedará libre en toda su altura y en él deberá poder inscribirse un círculo de 1,10 metros de diámetro.

5.8. En el caso de que el recorrido de acceso a la vivienda suponga subir o bajar un desnivel igual o superior a 10,75 metros por el interior del edificio, será obligatoria la instalación de ascensores en número de uno por cada 20 viviendas. Si el desnivel es de 25,00 metros o mayor, el número mínimo de ascensores será de dos.

El desnivel se medirá desde la rasante de la calle hasta el suelo acabado de la última vivienda a la que se acceda.

6.ª Patios.

6.1. Se definen dos tipos de patios sobre los que es preceptiva la aplicación de esta normativa.

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

Patio abierto.-Retranqueos de fachadas a vía pública o a patio de manzana cuya profundidad, medida normalmente a su plano sea superior a 1,50 metros.

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

D. El diámetro del círculo que ha de poder inscribirse en el patio en toda su altura.

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

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

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

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

6.3. En los patios interiores a los que ventilen o iluminen escaleras, cuartos de aseo, despensas o trasteros interiores de vivienda, el parámetro R será como mínimo 1/6 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 2,00 metros.

En los patios interiores a los que ventilen e iluminen otras dependencias de las viviendas, el parámetro R será como mínimo 1/4 del parámetro H, y el parámetro D será como mínimo de 3,00 metros.

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

6.5. Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:



Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

-La longitud L del frente abierto será como mínimo $1/6$ de la altura H, con un mínimo de 3,00 metros.

-La profundidad P será inferior a 1,5 L cuando al patio den dormitorios o estancias; para el resto de los casos la profundidad P habrá de ser inferior a 2L.

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

7.^a Instalaciones mínimas.

7.1. En todo edificio de viviendas serán preceptivas las siguientes instalaciones:

-Instalación eléctrica según el Reglamento electrotécnico de baja tensión (RCL 1973\1842 y NDL 10135).

-Instalación de agua fría y caliente.

-Instalación de desagües y saneamiento de aguas residuales.

-Antenas colectivas de televisión y radiodifusión, conforme a los requisitos establecidos por su normativa reguladora.

7.2. La asignación mínima de agua será de 50 litros por habitante/día, con un mínimo por vivienda de 200 litros por día.

8.^a Normas constructivas.

8.1. En las viviendas ubicadas en contacto con el suelo se garantizará el aislamiento de éstas con respecto al terreno, mediante una cámara de aire, o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Se garantizará la impermeabilidad de muros y suelo mediante el empleo de materiales y soluciones constructivas que eviten la humedad en dichos elementos.

9.^a Condiciones específicas en viviendas rurales.

9.1. En las viviendas que tengan como anexos cuadras o establos, éstos estarán aislados de las viviendas, y tendrán obligatoriamente entradas independientes.

9.2. Para que las aguas pluviales se viertan libremente, sin canalón, desde los faldones de las cubiertas, se requerirá la existencia de un alero de longitud mínima de 0,50 m para casas de una planta y de 0,70 metros para casas de dos plantas.

9.3. El tratamiento individual de las aguas residuales de las viviendas se ajustará a los sistemas descritos en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD de 1974 (RCL 1974\117 y NDL 22304, nota) o la que, en su caso, la sustituya. En ningún caso será admisible el vertido directo de las aguas pluviales.

9.4. Los pozos para abastecimiento de agua a las viviendas habrán de distar como mínimo 20,00 metros de cualquier fosa séptica, estercolero o fuente contaminante.

CORRECCIÓN DE ERRORES CON MARGINAL 1993\35

En la condición segunda, epígrafe 2.1, donde dice: «-Viviendas de 4 dormitorios, 20 m².», debe decir: «-Viviendas de 4 o más dormitorios, 20 m.²».

En la condición quinta, epígrafe 5.5, donde dice: «...Salvo esta excepción, se prohíben expresamente las mesetas partidas y las escaleras compensadas.», debe decir: «...Salvo esta excepción, se prohíben expresamente las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.».