



Concello da Coruña

Área / Unidad LICENCIAS UR4100 BMU	Documento 62118I0CUX	
Código de verificación  3C11 0349 032E 5P27 155H	Expediente 661/2024/54	
	Fecha 06-11-2024	

2024_01 CONDICIÓN DE VIVENDA EXTERIOR EN RELACIÓN CO DISPOSTO NA NORMATIVA DE HABITABILIDADE

O vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM2013), aprobado pola Orde da COMATI de 25.02.2013, regula no seu artigo 6.5.10. o ESPAZO EXTERIOR DE CALIDADE, concepto este que non aparece regulado na vixente normativa de habitabilidade, constituída polo Decreto 29/2010, do 4 de marzo, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade de Galicia (NHV-2010), posteriormente modificado polo Decreto 128/2023, de 7 de setembro.

Así mesmo o PXOM non contén regulación expresa sobre vivenda exterior, concepto que si aparece regulado na normativa autonómica sobre habitabilidade (NHV-2010).

Se ben é certo, e non é obxecto de discusión, a obriga de cumprir coas determinacións legais tanto urbanísticas como sectoriais, incluíndo as vixentes en materia de habitabilidade, non é menos certo que se debe cumprir integramente coas determinacións contidas no planeamento xeral, incluso se estas fosen mais restritivas que as establecidas pola normativa específica de que se trate.

Tal e como se regula no artigo 4. *Coordinación co planeamento.* do Decreto 29/2010:

2. O planeamento que determine a nova ordenación detallada de solos nos cales se prevexa o uso residencial deberá establecer as condicións que deben cumprir as vivendas para ter a condición de vivenda exterior, e adoptar as medidas necesarias para garantir o axeitado asollamento das vivendas.

Nestes solos, para que unha vivenda teña a condición de vivenda exterior, deberá garantirse que determinadas estancias das vivendas teñen iluminación e ventilación directa a través de espazos exteriores de calidade, públicos ou privados, que deberán ser recollidos como tales no planeamento. O planeamento deberá establecer as características e dimensións destes espazos e deberase xustificar como mínimo:

- a) Que a configuración e dimensións do espazo garde unha axeitada relación coa altura das edificacións que o conforman.*
- b) Que se respecten unhas distancias mínimas de luces rectas, que establecerá o planeamento, en función das alturas das edificacións enfrontadas.*
- c) Que se garanta a continuidade espacial e de deseño dos ditos espazos aínda que o seu desenvolvemento sexa realizado por propietarios diferentes.*



Concello da Coruña

d) Que as dimensións destes espazos non resulten inferiores ás exixibles segundo o punto I.A.1.1 do anexo I a este decreto para os solos sen planeamento.

Polo menos a estancia maior e outra estancia, cando a vivenda conte con máis de unha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos citados espazos exteriores de calidade. O planeamento poderá establecer a posibilidade de que o resto das estancias das vivendas, ou algunha delas, poida ter iluminación e ventilación a través de patios de parcela cuxas características e dimensións virán reguladas no planeamento e que, como mínimo, deberán respectar as determinacións establecidas no anexo I deste decreto para os patios de parcela.

Segundo as determinacións contidas nas Normas Urbanísticas do vixente PXOM, e aínda que este non define expresamente as condicións de vivenda exterior, dunha interpretación integrada do Título VI. *Condiciones de la edificación* do PXOM, compre entender definida a vivenda exterior como aquela que ten iluminación e ventilación a través dos espazos exteriores de calidade definidos no artigo 6.5.10. do PXOM.

O PXOM vixente regula no seu capítulo 5. *Condicións hixiénicas dos edificios* do Título VI. *Condicións da edificación*, o que é un espazo exterior de calidade (art. 6.5.10.), e lista os espazos que considera de calidade a estes efectos:

1.- Patios de manzana resultantes de la aplicación de las normas zonales de ensanche y núcleo tradicional con tipología de edificación adosada, que reúnan las siguientes condiciones:

a) Se pueda inscribir en los mismos un círculo de diámetro mayor o igual a la altura media ponderada de los edificios permitidos por el planeamiento que conforman el patio de manzana ($D \geq H$), con un mínimo de dieciseis (16) metros.

b) Estén unidos a vía pública o espacio libre público, por un hueco de dimensiones mínimas de cinco (5) metros de anchura y cuatro (4) metros de altura, por el que pueda acceder un vehículo del servicio de extinción de incendios.

2.- Los espacios libres de parcela en las tipologías de edificación abierta, unifamiliares o colectivas, que cumplan con las condiciones de la norma zonal correspondiente de aplicación.

Polo tanto, segundo a ordenanza de aplicación a cada parcela, resultará de aplicación ou ben o apartado 1 (ordenanzas: Norma Zonal 2 *Ensanche*, subzonas 2 e 5; e Norma Zonal 4 *Colonias protegidas e núcleos tradicionais*), ou ben o apartado 2 (ordenanzas: Norma Zonal 3 *Extensión edificatoria en bloque*, e Norma Zonal 5 *Vivienda unifamiliar*).

Segundo o arriba recollido, en aplicación da normativa de habitabilidade e das normas urbanísticas do vixente PXOM2013, queda establecido o que é un espazo exterior de calidade e polo tanto, entendese que a vivenda exterior é aquela que ilumina e ventila a estes espazos.

Respecto das condicións que debe de cumprir a vivenda exterior, a regulación está contida na base A.1.1. *Condicións de vivenda exterior* das NHV-2010 que remite ao plan, no caso de que exista, e establece certas condicións para o caso de que non exista plan aprobado ou este non conteña determinacións ao respecto.



Concello da Coruña

Esta remisión ás determinacións recollidas polo planeamento inclúe:

- a determinación dos espazos a través dos cales debe producirse a iluminación e ventilación, e a relación co exterior.
- a determinación de cales e cantas estancias deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de eses espazos.

Dado que o vixente PXOM de 2013 non define que espazos e en que número deben relación co exterior a través dos espazos definidos nas súas Normas Urbanísticas, deberá estarse ao disposto no punto b) da mesma base A.1.1. para establecer cales e cantas estancias deben ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través dos espazos definidos no apartado b) do mesmo precepto, do seguinte teor literal:

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. Para estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo plan relativas, como mínimo, ás condicións dos espazos exteriores aos que poderán abrirse os ocos de ventilación e iluminación da estancia maior das vivendas.

b) No caso de que non exista plan aprobado, cando este non defina as condicións de vivenda exterior ou cando o plan remita á normativa de habitabilidade a determinación das condicións de vivenda exterior: a estancia maior –en todos os casos– e, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, outra estancia ou a cociña –que non estea integrada na estancia maior– deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

- *Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo plan ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable.*
- *Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro 0,7 H, onde H será a diferenza entre a media ponderada da altura máxima de coroación, permitida pola regulamentación urbanística aplicable ás edificacións que conforman o devandito espazo, e a rasante do pavimento das estancias ás que se refire o primeiro parágrafo desta letra b) que iluminan e ventilan a través do devandito espazo. Nos casos de ámbitos situados en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou en núcleos rurais tradicionais, o diámetro do círculo indicado redúcese a 0,5 H sempre que esta medida non sexa inferior a 3 metros.*

Calquera espazo libre, público ou privado –incluídos os patios de cuarteirón ou patios de parcela– identificado, para os efectos do indicado neste punto A.1.1 como espazo exterior polo plan ou polo anexo de habitabilidade ao que fai referencia a letra c) do número 2 do artigo 19 deste decreto.

Agás que o planeamento municipal aplicable determine outra cosa, o resto de pezas vivideiras das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a



Concello da Coruña

través dos devanditos espazos exteriores, ou ben a través dos patios interiores previstos no punto B.1.3.

Así, á vista do anteriormente exposto, considerarase vivenda exterior aquela que teña iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

- Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo plan ou considerados como tales pola normativa urbanística aplicable, entendendo como tales os espazos exteriores de calidade definidos no artigo 6.5.10. do vixente PXOM.*
- Patios de cuarteirón resultantes da aplicación das normas zonais de ensanche e núcleo tradicional con tipoloxía de edificación acaroada, que reúnan as seguintes condicións:*
 - a) Se poida inscribir nos mesmos un círculo de diámetro maior ou igual á altura media ponderada dos edificios permitidos polo planeamento que conforman o patio de cuarteirón ($D \geq H$), con un mínimo de dezaseis (16) metros.*
 - b) Estean unidos a vía pública ou espazo libre público, por un oco de dimensións mínimas de cinco (5) metros de anchura e catro (4) metros de altura, polo que poida acceder un vehículo do servizo de extinción de incendios.*
- Os espazos libres de parcela nas tipoloxías de edificación aberta, unifamiliares ou colectivas, que cumpran coas condicións da norma zonal correspondente de aplicación.*
- Patios de cuarteirón ou espazos libres públicos ou privados onde sexa posible inscribir, fóra da proxección dos voos interiores, un círculo de diámetro $0,7 H$ onde H será a diferenza entre a media ponderada da altura máxima de coroación, permitida pola regulamentación urbanística aplicable ás edificacións que conforman o devandito espazo, e a rasante do pavimento das estancias ás que se refire o primeiro parágrafo desta letra b) que iluminan e ventilan a través do devandito espazo. Nos casos de ámbitos situados en conxuntos urbanos con características históricas ou tradicionais ou en núcleos rurais tradicionais, o diámetro do círculo indicado redúcese a $0,5 H$ sempre que esta medida non sexa inferior a 3 metros.*

Para os efectos do cumprimento da condición de vivenda exterior establecida pola norma de habitabilidade, a estancia maior –en todos os casos– e, cando a vivenda conte con máis dunha estancia, outra estancia ou a cociña –que non estea integrada na estancia maior– deberán ventilar e iluminarse a través dos espazos arriba indicados.

No suposto de cambios de uso en edificacións existentes as determinacións relativas ao acceso dun vehículo do servizo de extinción de incendios serán informadas polo citado servizo.

A Coruña, na data da sinatura electrónica do presente documento

A xefa do Servizo de Intervención da Edificación e Disciplina Urbanística
Yolanda Teixido Infante

Conforme,

A Directora da Área de Urbanismo
Gloria de la Montaña Alcántara-García