



Concello da Coruña

Área / Unidad DIRECCION URBANISMO ADF	Documento 6611AI0012	
Código de verificación  2Q2X 0G5A 4410 4468 06N6	Expediente 661/2024/54	
	Fecha 23-01-2026	

2025_04 OBRAS EN VIVIENDAS EXISTENTES: PROCEDENCIA DE TRAMITAR LA HABILITACIÓN ADMINISTRATIVA POR LICENCIA O COMUNICACIÓN PREVIA

A vixente normativa de habitabilidade de aplicación no ámbito da Comunidade Autónoma, constituída polo Decreto 29/2010, de 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, coas modificacións introducidas posteriormente (NHV-2010), establecen no seu artigo 8 a clasificación de obras nos edificios existentes, que clasifica en “Obras de rehabilitación” ou “Obras de ampliación”.

1. Clasificación de obras en vivendas existentes polas NHV-2010

Respecto das obras en vivendas xa existentes, as actuacións posibles encádranse en dous epígrafes:

A.3. Obras de adecuación funcional de vivenda

Son obras realizadas no interior dunha vivenda existente que teñen por obxecto proporcionar a esta mellores condicións no relativo aos requisitos básicos do Código técnico da edificación sen alterar a súa distribución interior.

O incremento do largo dos tabiques para mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas desde o punto de vista de protección contra a humidade, illamento térmico ou illamento acústico non se considerará que altera a distribución das vivendas existentes.

Tampouco se considerará variación da distribución das vivendas a apertura de ocos nos seus tabiques, a supresión dalgún dos existentes nin a substitución da cuberta da edificación.

A.5. Obras de remodelación de vivenda

Son aquelas que, realizadas dentro dos límites da vivenda orixinal, teñen por obxecto a variación da distribución interior desta para adecuala ás necesidades dos usuarios, mellorar as condicións relativas aos requisitos básicos do Código técnico da edificación ou mellorar as súas condicións de accesibilidade.



Concello da Coruña

2. Cumprimento das NHV-2010 en función das actuacións a realizar

2.1. Obras de adecuación funcional de vivendas

En canto ao cumprimento das NHV-2010, ás OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE VIVENDA (A.3) seralles de aplicación o disposto no artigo 12 das NHV-2010:

Artigo 12º.-Obras de adecuación funcional de vivendas

Ás obras de adecuación funcional de vivendas non lles será exigible o cumprimento das normas NHV-2010

2.2. Obras de remodelación de vivendas

Ás OBRAS DE REMODELACIÓN DE VIVENDA (A.5) seralles de aplicación o disposto no artigo 14 das NHV-2010:

Artigo 14º.-Obras de remodelación de vivendas

1. *Nas obras de remodelación de vivenda, cando a rehabilitación proxectada da vivenda non incremente o número de estancias existentes nesta, seranlles exixibles as seguintes condicións:*

- Que a vivenda conte cun espazo reservado para cociñar en que exista a posibilidade de instalar unha cociña, frigorífico, mesado de 1,20 m×0,60 m e conte coa instalación dun vertedoiro e a preinstalación precisa para conectar directamente un aparello para lavar a roupa.*
- Que a vivenda conte cun cuarto de baño pechado e independente do resto das dependencias da vivenda en que exista, polo menos, un lavabo, un inodoro e unha ducha ou bañeira.*
- Que a vivenda cumpra as condicións dos seguintes puntos do anexo I das normas NHV-2010:*

A.1.1. Condicións de vivenda exterior.

A.1.2. Iluminación, ventilación natural e relación co exterior.

A.2.1. Condicións de acceso e indivisibilidade das vivendas.

A.3.1. Alturas libres mínimas.

A.4. Dotación mínima de instalación da vivenda.

- Cando as obras de remodelación impliquen o incremento do número de estancias existentes, a vivenda deberá cumprir coas determinacións da letra A do anexo I deste decreto ou coas determinacións do anexo de habitabilidade a que se fai referencia no capítulo VI, no caso de que o edificio se encontre nun ámbito de planeamento con anexo de habitabilidade aprobado de acordo co disposto no mencionado artigo.*
- Nas actuacións de remodelación de vivendas recollidas nos números anteriores deste artigo, cando se poida xustificar a imposibilidade do cumprimento das determinacións exixibles das normas NHV ou do anexo de habitabilidade, poderá solicitarse ou acollerse á non aplicación dalgunhas das determinacións antes indicadas, seguindo o procedemento*



Concello da Coruña

de excepcionalidade establecido no capítulo V, de acordo cos criterios e respectando os límites establecidos no anexo II deste decreto.

3. Trámite da habilitación administrativa das obras en vivendas existentes

A distinta tramitación da habilitación administrativa das obras en vivendas existentes, tanto por comunicación previa ou por licenza, toma de base a clasificación recollida no artigo 8 das NHV-2010, así como das diferentes esixencias de cumprimento recollidas para as mesmas nos artigos 12 e 14 do mesmo Decreto.

3.1. Trámite por COMUNICACIÓN PREVIA

Tramitaranse por comunicación previa as seguintes obras:

- As obras de adecuación funcional de vivenda, acordes ao establecido no artigo 8, sempre que as mesmas non se realicen nunha vivenda localizada nun edificio catalogado.
- As obras de remodelación de vivendas nas que non se incremente o número de estancias, acordes ao establecido no artigo 8 e no artigo 14.1, sempre que as mesmas non se realicen nunha vivenda localizada nun edificio catalogado.

Estas obras nunca poderán supor un menoscabo nas condicións de habitabilidade da vivenda resultante respecto á orixinal, á vez que non poderán afectar ás instalacións comúns do edificio.

As obras en vivendas existentes nas que o trámite da habilitación administrativa sexa por comunicación previa deberán achegar un **anexo xustificativo do cumprimento das NHV-2010**, indicando expresamente tanto a clasificación das mesmas segundo o artigo 8 como o grado de cumprimento do Decreto establecido ben no artigo 12 para obras de adecuación funcional, como no artigo 14.1 para obras de remodelación de vivendas.

3.2. Trámite por LICENZA

Tramitaranse por licenza as seguintes obras:

- As obras de remodelación de vivendas nas que se incremente o número de estancias, acordes ao establecido no artigo 8 e no artigo 14.2.
- As obras tanto de adecuación funcional de vivenda como de remodelación de vivenda que se leven a cabo en vivendas localizadas en edificios catalogados.

A Coruña, na data da sinatura electrónica

A xefía do Servizo de Intervención da Edificación e Disciplina urbanística

Yolanda Teixeira Infante

Conforme,

A directora de Urbanismo

Gloria de la Montaña Alcántara-García