

ANEXO DE HABITABILIDADE do Plan Especial.

MOTIVO DO PRESENTE ANEXO.

En virtude do disposto no artigo 19º do Decreto 29/2010, polo que se aproban as Normas de Habitabilidade, e co fin de resolver carencias detectadas no Grupo 502 de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcía e Camiño da Raposa no Polígono de Coia, Vigo, sendo o máis destacado a de accesibilidade.

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICACIÓNS EXISTENTES.

– Tecido urbano, paisaxe urbano, Áreas homoxéneas.

O tecido urbano é homoxéneo, froito dunha operación edificatoria global.

Os bloques fóronse situando a media ladeira separándose as fileiras de bloques a unha distancia de entre 9,75 e 14,07 m.

A aproximación aos bloques con vehículos realízase polos viais perimetrais e polos viais que penetran no conxunto. A Rúa Moaña e a Rúa Bueu.

O acceso dos bloques é principalmente peonil, tendo dous tipos de acceso.

a) – paralelos a os bloques e con pequenos cambios de cotas.

b) – perpendiculares a os bloques e con algúns cambios de cota importantes.

Por outro lado o asentamento dos bloques no terreo, en aparencia homoxénea, ten en realidade moitas variacións en canto á cota de implantación. Así, aparecen unhas escaleiras no exterior para o acceso ao portal que resollen a diferenza de cota entre a vía peonil e o portal, que oscila entre -55 e +224 cm.

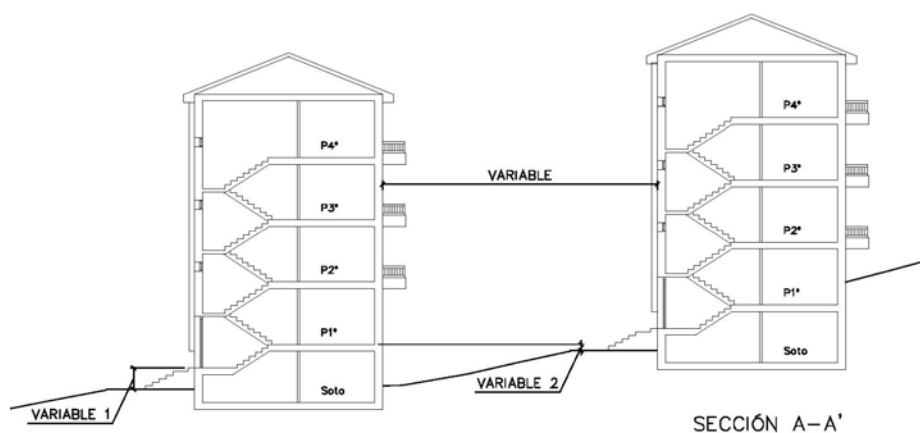
No PXOM con aprobación definitiva parcial do 16 de maio de 2008, (DOG 3/06/2008, e publicación da normativa no BOP nº 150, o 6/08/2008) inclúese o ámbito do Plan Especial na clase de solo urbano consolidado e dentro da ordenanza oito.

No PXOM de Vigo, no Documento de Información, Volume V- Transversalidades Tomo 22 a Vivenda Protexida, temos as fichas de inventario das vivendas de promoción. O ámbito a estudar inclúe parte dos bloques das vivendas incluídas nas fichas 15 e 18, bloques que teñen a mesma problemática e que están englobadas na Ordenanza 8 do PXOM de Vigo.

– A edificación existente.

Co obxecto de coñecer pormenorizadamente as edificacións existentes, realizouse un estudo individualizado de todas as edificacións existentes, elaborando unha ficha informativa deseñada para este traballo.

- . Contén planos de localización e fotografías da fachada principal, da fachada posterior, da lateral si e extremo de unha fileira de bloques e unha foto do acceso a ao portal.
- . Listado explicativo do estado orixinal e outro chamado observacións nos que se enumeran as modificacións.
- . Datos sobre a situación dentro da fileira de bloques en esquina extrema ou en medianeira.
- . Sinálanse diferenzas de cotas entre o vial peonil de acceso e a cota interior do portal, así como a diferenza de cota entre o vial peonil da fachada posterior e a planta primeira.



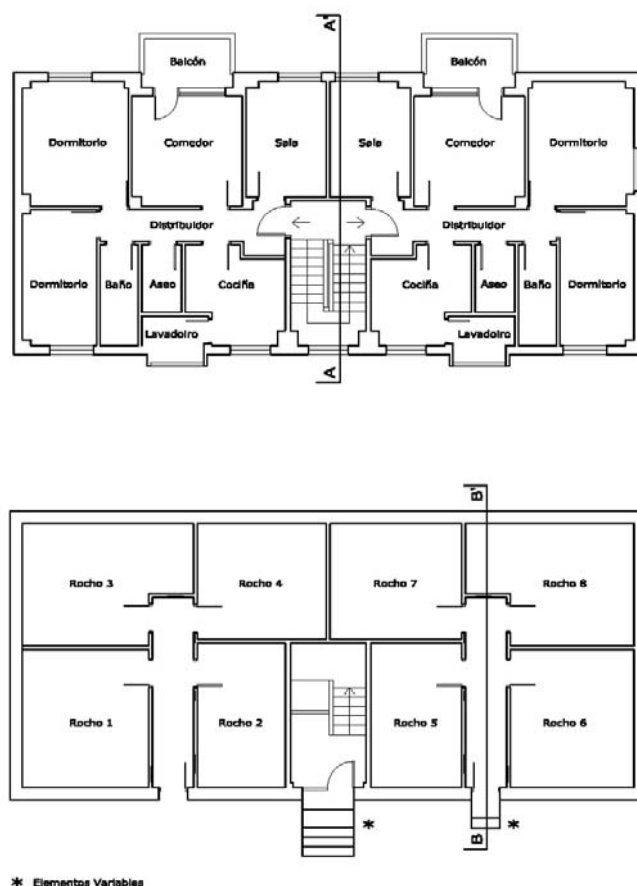


Fig.12 Planos de distribución de Planta Baixa e Plan Tipo e Sección da edificación.

- . Contén datos da carpintería de cada bloque, material, cor, estado, modificacións.
- . Datos sobre feches de balcóns e tendedeiros.
- . Datos sobre servizos urbanísticos e situación dos tendidos.
- . Datos sobre o portal, estado, materiais, instalación, etc...

TIPOS DE OBRAS.

A ordenanza oito na que se sitúan os bloques de vivendas establece o tipo de obras que se poden realizar.

O Plan Especial ten como obxectivo a eliminación das barreiras arquitectónicas existentes mantendo as edificacións existentes pero con ampliacións para a construción de corpos de ascensores.

– Ordenanza 8.

ORDENANZA 8 DO P.X.O.M. VIGO – CONXUNTOS REFORMABLES.

CAPÍTULO 9.8

Art. 9.8.1 Definición xeral.

1. Corresponde a áreas de solo urbano onde, conforme ó Plan Xeral de 1993, o proceso de ocupación do espazo estaría totalmente concluído e, consecuentemente, na mesma medida teríase esgotado o aproveitamento urbanístico, pero onde as edificacións, polas razóns que se recollen no apartado 3 deste Artigo, poden requirir dunha necesaria reforma e, incluso, ampliación; razón pola cal, e sempre en relación ó Plan Xeral de 1993, se posibilita unha ampliación na ocupación do solo e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

2. Estas áreas están formadas por grupos de vivendas concibidos como conxunto e cun Proxecto Técnico específico e conforme ó cal se edificaron, resultando zonas urbanas con características homoxéneas.

Entran dentro desta Ordenanza as zonas de Vivendas de Promoción Pública realizadas pola Obra Sindical do Fogar (OSH), o Instituto Nacional da Vivenda (INV) ou outros, moitas das cales manteñen as condicións especiais de «barriada», con características de homoxeneidade apreciable.

3. As máis antigas coinciden en situacións que permiten agrupalas nesta Ordenanza por compartir dous problemas fundamentais:

– Situación de illamento en relación co conxunto das áreas urbanas que actualmente as rodean; isto é, problemas de accesibilidade desde e cara o espazo urbano ó que pertencen.

– Condicións internas de calidade da edificación moi desaxustadas ós estándares actuais de calidade de vida. Nalgúns casos, as construcións foron obxecto de reformas das fachadas e presentan aspectos xerais aceptables, pero as condicións de accesibilidade, sen ascensor, de dimensionado das zonas de servizo, cociñas e aseos, ou as condicións das instalacións dos servizos técnicos, auga, electricidade, calefacción, etc. esixen operacións de rehabilitación adecuadas.

Art. 9.8.2 Ámbito de aplicación e uso característico.

1. Pertencen ó ámbito desta Ordenanza as áreas delimitadas nos planos de Ordenación Pormenorizada coa **Clave 8**.

2. Serán de aplicación as determinacións da Ordenanza 5 para todo aquilo que non se regule expresamente nesta, dado que todos estes conxuntos comparten a condición de edificacións concluídas a manter, coa salvidade de que para as áreas desta Ordenanza 8 se considera que pode ser necesaria a ampliación das construcións, o que comportará a transformación e/ou ocupación de pequenas porcións do actual solo público lindeiro ás mesmas, nos termos e coas condicións fixadas nos Artigos seguintes.

3. O seu uso característico é o Residencial, Clase Vivenda, Categoría 2ª.

Art. 9.8.3 Obxectivo xeral da Ordenanza.

1. O obxectivo xeral da ordenanza é contribuír á mellora das condicións de habitabilidade dos conxuntos que se inclúen na mesma, ben por iniciativa pública, local ou autonómica, integrándoos en programas especiais de rehabilitación, se é o caso con axudas ou subvencións, ou pola propia iniciativa dos seus habitantes constituídos para o conxunto, ou se é o caso, por bloques independentes, en promotores dos procesos de rehabilitación que sexan necesarios.

2. Ó regulárense na presente Ordenanza situacións e posibles obras sobre edificacións existentes, non será obrigatoria a altura libre mínima de douscentos sesenta (260) centímetros as obras de rehabilitación.

Art. 9.8.4 Obras xerais admisibles.

Son admisibles no ámbito da zona os seguintes tipos de obras, nas condicións que a continuación se detallan:

1. Obras nos edificios: tódalas incluídas no Artigo 2.6.2.

2. Obras de demolición: as incluídas no Artigo 2.6.3.

3. Obras de nova edificación: obras de substitución. Condicións:

– Admítase a obra de substitución cando a nova edificación se destine ó uso característico establecido para esta Ordenanza e/ou a calquera dos usos compatibles admitidos no nivel de aplicación.

– Cando o uso existente coincida co Terciarío Xeral de Oficinas ou Comercial, e estes se contemplen entre os compatibles sometidos ó réxime de autorizables, ditos usos terán consideración de uso alternativo.

– A nova edificación deberá inscribirse dentro da planta do edificio preexistente e respectará o número de plantas e a superficie total edificada do mesmo.

– Maila o anterior, poderá propoñerse, mediante Estudo de Detalle, unha nova ordenación suxeita ás seguintes condicións:

a) Non excede-la superficie total edificada preexistente.

b) En edificación illada en bloques, respectarase o resto dos parámetros da Ordenanza 6, Edificación en Bloques Abertos.

Art. 9.8.5 Obras xerais específicas. Condicións de desenvolvemento.

1. A condición exposta no Artigo 9.8.1. das limitadas condicións de espazo nas unidades de vivenda responde a épocas nas que os estándares non cumprían, en moitas situacións, nin sequera a Orde de 29 de febreiro de 1944,

sobre programa mínimo das vivendas, razón pola cal esta Ordenanza ampara unha ampliación na ocupación do solo, concretamente dos espazos exteriores lindeiros ós bloques destes conxuntos, e, consecuentemente, de edificabilidade, nos termos e coas condicións fixadas nesta Ordenanza, para poder complementa-las condicións das vivendas para as finalidades principais seguintes:

1. Construción de corpos acaroados á edificación principal para uso de aseos, cociñas e/ou lavadoiros/tendais.
2. Construción, de maneira análoga, para verticais de ascensores que poidan, cando menos, facilitala accesibilidade aínda que, na súa meirande parte, esta se limite ós relanzos intermedios das escaleiras.
3. Acaroamento ás fachadas de elementos de menor dimensión, como condutos verticais para acometidas tales como gas, auga, electricidade, telecomunicacións, etc.
2. A posibilidade de desenvolvemento das obras contempladas no punto anterior, que excede o límite das aliñacións dos edificios, poderá levarse a cabo mediante a elaboración dun Plan Especial de Protección e Rehabilitación, que estude a situación e condicións de edificios e vivendas e propoña o conxunto de medidas necesarias para a rehabilitación xeral.
3. Entre as condicións do anterior citado Plan Especial corresponderá o axuste de aliñacións co fin de alcanzar a resolve-las necesidades que se determinen no mesmo.

Art. 9.8.6 Ámbitos de aplicación.

1. Entre os Documentos de Información Urbanística, o Plan Xeral inclúe un titulado «A Vivenda Protexida», no que se recollen tódalas promocións, conxuntos ou edificios censados en Vigo coa orixe en actuacións públicas de vivenda.

2. De entre os ámbitos que o documento relaciona, selecciónanse para ser incluídos aqueles que máis especificamente deben acollerse ás posibilidades que presenta esta Ordenanza, engadindo algúns que reúnen condicións tipolóxicas análogas e poden integrarse nos procedementos establecidos.

3. A relación expón a referencia asignada no Documento de Información Urbanística, o nome do ámbito ou localización, e unha esquemática situación de recomendacións e obras ou actuacións aconsellables.

SOCIAL 15 COIA

Mellora de espazos libres e conexión co viario. Obras de mantemento, conservación, reestruturación e obra nova segundo aplicación da ordenanza. Ampliación de volume para colocación de ascensores e núcleos de aseos e/ou lavadoiros segundo as aliñacións fixadas no plano de ordenación.

4. Outros grupos de organización tipolóxica e situacións similares que recolle a ordenanza, poderán acollerse a programas xerais de rehabilitación integrada que se desenvolvan, ou utiliza-los procedementos da propia ordenanza.

Art. 9.8.7 Condicións de remodelación.

1. O réxime de propiedade e de tenencia destas vivendas non permite fixar un único sistema de actuación.

Considéranse dúas posibles situacións.

- Actuacións de promoción e xestión Pública.
- Actuacións de promoción e xestión Privadas con acordo do 60% por cento de vivendas afectadas.
- Actuacións mixtas entre a Administración e os ocupantes das vivendas sexan en aluguer, en acceso diferido á propiedade ou en propiedade.

2. O Concello, por iniciativa propia, por acordo coa Consellería competente, ou a instancias dun número cuantitativamente adecuado, poderá elaborar estudos das promocións recollidas no Artigo anterior, Plans Especiais de Protección ou outras que poidan tomarse en consideración, nos que se analicen as características precisas das vivendas e as necesidades que, en consecuencia, sexan adecuadas para os obxectivos desta zona de Ordenanza de mellora-las condicións de habitabilidade dos seus habitantes.

3. Tamén poderá tramitar e aprobar propostas, sempre alomenos dun bloque completo.

4. Nuns ou outros supostos deberase cuantifica-lo alcance da ampliación, que non poderá pasar de quince (15) metros cadrados por columna de vivendas, agás que o Plan Especial lexitime maiores dimensións.

Art. 9.8.8 Graos de Intervención.

1. Diferéncianse dous graos para supostos de rehabilitación, reestruturación e ampliación.

1º.- Remodelación total de polígonos.

2º.- Remodelación parcial por bloques illados.

2. De substitución con demolición e nova edificación das vivendas existentes, mediante operacións programadas de realoxo dos ocupantes das vivendas, mantemento do número total das vivendas existentes, e un incremento total da edificabilidade que non supere o dez (10) por cento da edificabilidade de partida.

Art. 9.8.9 Réxime de axudas.

A Comunidade Autónoma ten establecido un réxime de axudas polo Decreto 239/2002, de 27 de xuño, para a reparación de edificios de vivendas de protección oficial de promoción pública, desenvolvido por unha Orde de 29 de xullo de 2002, pola que se desenvolve o decreto anterior.

O Concello mediante a inclusión destes ámbitos en programas de rehabilitación poderá complementar estas axudas ou establecer, conxuntamente coa Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda, ampliación das

axudas xa establecidas, ampliación dos prazos de vixencia dos mesmos e incorporación de conceptos susceptibles de axuda, se procedese.

Art. 9.8.10 Réxime de Usos.

O carácter exclusivo destas actuacións limita o alcance das mesmas ó uso característico de Vivenda Multifamiliar. Considéranse tolerados outros usos que poidan existir en plantas Baixas.

O obxectivo do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores no Grupo 502 de Vivendas de Promoción Pública nas Rúas Bueu, Moaña, Vilagarcía e Camiño da Raposa no Polígono de Coia, Vigo, é resolver as carencias detectadas no grupo de vivendas, sendo o máis destacado a de accesibilidade.

O Plan Especial ten por obxecto:

- 1 – Permitir a construción de corpos acaroados a as bloques existentes para mellorar as prestacións das edificacións.
- 2 – Construción de corpos acaroados que alberguen ascensores para facilitar a accesibilidade.
- 3 – Axuste da aliñacións para poder resolver as necesidades detectadas.
- 4 – Mellorar os percorridos peonís dentro do grupo de vivendas e no perímetro.

Estas obras poderán ser posibles xa que aínda excedendo do límite das aliñacións dos edificios existentes a través do Plan Especial de Protección e Rehabilitación e Reurbanización de Espazos Interiores, se fixarán novas aliñacións para as posibles ampliacións.

O Plan establece as aliñacións e rasantes dos novos elementos de forma que fixamos catro elementos que nos limitaran o aumento da edificación para dotar os bloques de ascensor.

- a) A ampliación estará limitada a 4,00 m. de distancia da fileira de bloques enfrontados á fachada na que se actúa.
- b) Establécese un área de movemento para situar o ascensor, a ampliación das habitacións pola que se accede ás dúas vivendas por planta do bloque, permitindo poder situar unha ventá para manter as características de iluminación anteriores, e tamén albergará un vestíbulo de acceso a cada planta.
- c) Unhas pequenas áreas en planta primeira, baixo os balcóns existentes nas plantas superiores e co obxecto de dotar ás vivendas das primeiras plantas (planta baixa respecto a fachada posterior) dun espazo exterior privativo. Este espazo se poderá dotar dun peche vexetal.

- d) Unha zona onde se situará unha pasarela para unir a beirarrúa co elemento onde va ir situado o ascensor, este espazo é variable segundo a distancia entre bloques.
- e) Nesta zona poderase situar un elemento voado lixeiro para protexer da choiva o acceso ao ascensor.

No plano de Ordenación PR-01 grafíanse estes espazos, fixando as súas superficies e cotas.

As rasantes destes elementos están condicionados polas cotas das beirarrúas e da planta primeira de cada bloque de vivendas (plano INF-26).

Estúdase o acondicionamento e os cumprimentos da Normas de habitabilidade de vivendas de Galicia. Decreto 29/2010 do 4 de Marzo.

A NHV-2010 no punto *A.2 do Artigo 8 (Actuacións en edificios existentes)* clasifica as obras necesarias para mellorar as condicións de accesibilidade nun edificio existente como OBRAS DE ADECUACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICIO.

No *Artigo 11.- Obras de adecuación funcional de edificios* contempla as seguintes premisas:

1. *Á obras de adecuación funcional do edificio non lles será exigible o cumprimento das normas NHV-2010, agás que alteren substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio. Neste caso serán de aplicación exclusivamente á parte do edificio afectado polas obras.*
2. *Enténdese que as obras alteran substancialmente a distribución dos elementos comúns do edificio cando:*
 - Se varíe a posición da escaleira.*
 - a) Se varíen as dimensións e características dos patios que serven de iluminación e ventilación ás estancias das vivendas.*
 - b) Se instale un novo ascensor, se elimine un existente ou se modifique a súa posición no edificio.*

Como as obras necesarias están dentro do apartado c, pois alteran substancialmente o edificio, hai que cumprir as normas NHV-2010 na parte dos edificios afectados polas obras.

O cumprimento das normas NHV-2010 no que respecta a algúns apartados serán de difícil e incluso imposible consecución.

As NHV-2010 no Capítulo VI indican a posibilidade de redactar uns documentos complementarios ós Plans Especiais de Protección denominado *Anexo de Habitabilidade*.

Artigo 19º.-A habitabilidade e os plans especiais de protección.

3. *O cumprimento das determinacións recollidas no citado anexo de habitabilidade suporá que se cumpren as condicións mínimas de habitabilidade para a obtención da licenza de obra, sen que sexa preciso cumprir coas determinacións indicadas neste decreto.*

6. No citado anexo de habitabilidade deberá determinarse o limiar mínimo de habitabilidade (LMH) requirido para que as vivendas e edificios alcancen as condicións mínimas de habitabilidade. En calquera caso, deberá:

- a) *Establecer as condicións que deben reunir as vivendas para ter a consideración de vivenda exterior.*
- b) *Recoller os espazos, públicos ou privados, que se consideran espazos exteriores e polo tanto susceptibles de ser utilizados para a iluminación e ventilación das estancias para efectos de garantir as condicións de vivenda exterior.*
- c) *Determinar as dimensións mínimas, existentes ou futuras, dos patios interiores.*
- d) *Establecer os estándares mínimos de accesibilidade das edificacións.*
- e) *Establecer as condicións mínimas de habitabilidade das vivendas no ámbito do plan especial.*

Despois de valorar as posibles solución para crear un itinerario practicable no edificio obxectivo primordial do Plan Especial fixamos a posición do ascensor na fachada traseira.

A situación do ascensor diante dunha estancia entre dous fileiras de bloques e na fachada traseira nos obriga a estudar as súas consecuencias e posibles incumprimentos.

1 - As zonas comúns.

2 – Iluminación da estancia afectada.

3 – As distancias de protección do novo elemento e os espazos existentes.

4 – As condicións de vivenda exterior.

Vamos a ir analizando punto a punto as condicións que marca o NHV-2010 para espazos comúns e iluminación das estancias, elementos afectados pola dotación do ascensor.

- Zonas comúns.

A NHV-2010 fixa:

I.B.3. Espazos comúns.

I.B.3.1. Portal.

É o espazo de acceso desde o exterior da edificación aos núcleos de comunicación interior desta.

I.B.3.1.1. Acceso.

a) A porta de acceso terá un largo libre mínimo de 0,90 m e unha altura libre mínima de 2,20 m e estará situada de tal xeito que non invada o espazo público de acceso cando se abra.

b) En contacto coa porta de acceso deberá poder inscribirse no exterior un rectángulo de dimensións mínimas 1,20 m×2,40 m libre de obstáculos e no que non poden existir chanzos que o dividan. A altura libre do espazo no que se inscriba este rectángulo será como mínimo de 2,40 m.

c) O portal deberá contar cun oco de iluminación aberto ao espazo exterior dun largo e altura mínimos de 2,40 m. Neste oco pode integrarse a porta de acceso.

I.B.3.1.2. Ámbito interior.

a) A planta do portal deberá admitir a inscrición dun cadrado de lado mínimo 2,40 m en contacto coa porta de acceso coa excepción indicada no punto

I.A.2.1. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m. A comunicación desta zona coas áreas de acceso a ascensores e escaleiras terán un largo mínimo entre paramentos de 1,50 m.

b) É obrigatorio que exista un percorrido practicable para persoas con mobilidade reducida desde o espazo exterior ata o ascensor ou ata o oco previsto para a súa instalación, cando sexa exixible a súa instalación ou reserva de acordo co disposto nestas normas.

O portal mantense en situación e en forma, non é obxecto de valoración.

O Plan Especial opta por fixar a posición para o corpo que albergara o ascensor pola fachada traseira xa que se considera a opción máis viable, os portais e as escaleiras dos bloques non se modifican.

O obxecto é cumprir o apartado I.B.3.1.2.-b), aínda que non sexa obrigatorio por ser un único edificio existente, os usuarios dos edificios demandaron esta dotación, na ordenanza 8 esíxese a elaboración dun Plan Especial.

I.B.3.1.3. Áreas de acceso a ascensores e escaleiras.

a) Esta zona terá un largo libre mínimo de 1,50 m en toda a súa extensión, e ademais, na súa planta, deberá admitir a inscrición dun rectángulo de dimensións mínimas 2,20 m x 1,50 m. Deberá, ademais, ter unha altura libre mínima de 2,40 m.

b) Deberán respectarse as dimensións desta zona no acceso ao oco previsto para a instalación de ascensor inda que a instalación deste non sexa obrigada.

Dentro da zona prevista para a construción do ascensor que fixa o Plan Especial, colocárase un vestíbulo que cumpra estas condicións,

I.B.3.2. Escaleiras.

I.B.3.2.1. Dimensionamento.

a) O largo libre mínimo entre paramentos para unha escaleira dun tramo será de 1,20 m e, se é de dous tramos será de 2,20 m, e a altura mínima será de 2,20 m.

b) O largo libre mínimo de chanzos será de 1,00 m e as dimensións libres de relanzos intermedios ou descansos, cando non sirvan de acceso a corredores de distribución, serán iguais ao devandito largo libre mínimo do chanzo.

As escaleiras mantéñense.

I.B.3.2.2. Iluminación.

a) Naqueles edificios en que sexa obrigada a instalación dun ascensor, o núcleo de escaleira contará, como mínimo, con iluminación artificial segundo o DB-SU 4 do CTE.

b) Nos edificios en que non sexa obrigatoria a instalación de ascensor e non se proxecte a súa instalación, o núcleo de escaleira contará con iluminación natural e iluminación artificial segundo o DB-SU 4 do CTE.

c) A iluminación natural, cando sexa obrigada, pódese establecer por medio de ocos a fachadas ou patios interiores regulados en I.B.2.1, cuxa superficie mínima será de 1,00 m² en cada planta e poderá reducirse a superficie de ventilación a 1/4 da anterior.

d) En edificios de vivendas colectivas de planta baixa máis dúas plantas nos cales non se instale ascensor, admitirase ventilación e iluminación cenital, por medio dun lucernario que dispoña dunha superficie mínima equivalente de 2/3 da superficie da caixa da escaleira. Neste caso, o oco central da escaleira quedará libre en toda a súa altura en el deberá poder inscribirse un círculo de Ø 1,10 m.

I.B.3.2.3. Ventilación.

Cumpríranse as disposicións do documento básico de seguridade en caso de incendio DB-SI do CTE.

O corpo que se constrúa deberá ser lixeiro e transparente para non apantallar o conxunto.

I.B.3.3. Espazos de comunicación.

a) O acceso ás vivendas deberase efectuar a través dun espazo público ou de uso común. A altura libre mínima destes espazos será de 2,40 metros. obstáculos onde se poderá inscribir un rectángulo de dimensións mínimas 2,20x1,50 m. Ademais, o largo libre mínimo entre paramentos enfrontados será de 1,20 m.

c) As portas de entrada á vivenda serán de dimensións tales que deixarán un paso dun largo libre mínimo de 0,80 m e unha altura libre mínima de 2,03 m.

I.B.3.4. Ascensores.

a) Nos edificios de vivendas, agás que todas as vivendas do edificio se sitúen na planta baixa, será necesaria a instalación dun ascensor.

b) Excepcionalmente, cando a porta de acceso a todas as vivendas estea situada a menos de 8 metros de desnivel con respecto ao portal do edificio e non existan máis de 8 vivendas situadas en plantas distintas da planta baixa, non será necesaria a instalación do ascensor. Neste caso, será obrigatorio deixar un oco libre e continuo en toda a altura do edificio en cuxa planta se deberá poder inscribir un cadrado de lado mínimo 1,60 m que permita instalar no futuro un ascensor con acceso a todas as plantas de vivendas, garaxes e rochos. A localización deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.

c) O número de ascensores será de un por cada 20 vivendas ou fracción.

d) Se o desnivel é de 25,00 metros ou maior, o número mínimo de ascensores será de dous, agás que o número de vivendas situadas en plantas altas sexa menor de 15. Este desnivel medirase desde a planta máis baixa ata a máis alta á que se ten acceso.

e) Se existe garaxe e/ou rochos nos sotos do edificio ou rochos na baixo cuberta, estarán comunicados co resto das plantas a través do ascensor.

f) O desembarco do ascensor en cada planta e o núcleo de escaleiras serán sempre espazos comunicados entre si a través de espazos comúns.

A dotación do itinerario practicable non poderá cumprir dúas condicións que marca o punto I.B.3.4 – ASCENSORES.

a) A comunicación cos rochos – Punto e - xa que sería difícil levar o ascensor hasta os semisotos.

b) O punto f- xa que o ascensor non estará comunicado co núcleo das escaleiras do edificio.

- Iluminación estancia afectada.

O decreto NHV-2010 fixa as seguintes condicións para a iluminación das estancias.

O Plan Especial ao marcar os espazos de movemento para resolver a accesibilidade dos bloques conta con ampliar a estancia afectada para poder situar unha ventá que cumpra as condicións fixadas pola NHV-2010 para o tamaño definitivo da estancia.

A estancia amplíase para poder situar un oco lateralmente.

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

a) Toda peza vivadeira terá iluminación natural e luz directa desde o exterior a través dun dos espazos definidos no punto anterior ou ben a través dos patios definidos no punto I.B.2 mediante unha fiestra situada no plano da envolvente exterior dunha superficie mínima de 1/8 da superficie útil da planta da peza.

- b) A altura máxima do antepeito das ventás, proxectadas para dar cumprimento ás condicións mínimas de iluminación, será de 1,10 m medidos ata o pavimento rematado da peza, con independencia de que poidan existir outros ocos de iluminación ou ventilación situados a unha altura superior a esta.
- c) O chan dos espazos exteriores aos que ventilen as estancias non poderá estar máis de 50 cm por enriba do pavimento rematado da estancia correspondente.
- d) Para garantir a protección de vistas desde a rúa ou espazos públicos, a cara inferior das ventás das pezas vivadeiras que abran aos ditos espazos deberán estar situadas a unha altura mínima de 1,80 m por enriba do chan do espazo exterior de uso público, agás que entre o dito espazo e a fachada en que se sitúa a fiestra exista unha franxa de, cando menos, 2 metros de longo de uso privativo da vivenda.
- e) Cando a peza vivadeira se ilumine a través dunha terraza cuberta de profundidade superior a 2,00 m, a superficie mínima de iluminación natural será 1/6 da superficie útil da peza. A profundidade máxima da citada terraza non poderá superar os 3,00 m e a lonxitude ser sempre maior ou igual á súa profundidade.
- f) A iluminación natural das pezas vivadeiras poderá efectuarse a través de galerías. Neste caso a superficie mínima de iluminación entre peza e galería será 1/6 da superficie útil da peza e deberá manterse a continuidade da envolvente principal da edificación.
- Cando existan galerías, os ocos de ventilación e iluminación das pezas que se iluminen e ventilen a través delas serán os situados na envolvente principal da edificación. Perpendicularmente á fonte de iluminación natural (fiestra, porta acristalada, etc.) será de 7,50 m.
- Poderán alcanzarse profundidades P superiores sempre que esta dimensión sexa como máximo 2,2 veces o largo A , de modo que se cumpra a relación $P = 2,2A$, sendo a superficie mínima de iluminación natural de 1/6 da superficie útil da peza.
- h) No caso de ventás situadas na vertente de cuberta, a devandita superficie mínima de iluminación será de 1/8 da superficie útil da planta da peza.
- i) Nas ventás situadas na vertente da cuberta, computables para os efectos de determinar as condicións mínimas de iluminación e ventilación, deberán respectarse as seguintes condicións:
- A altura desde a parte inferior da ventá ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser superior a 1,20 m.
 - A altura desde a parte superior da ventá ata o pavimento rematado da estancia non poderá ser inferior a 2,00 m.
- j) En todos os casos, a superficie real de ventilación será, como mínimo, 1/3 da superficie mínima de iluminación.
- k) En actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas existentes, non será exixible o cumprimento das determinacións indicadas nos puntos anteriores desta epígrafe nos seguintes casos:
- Cando se manteñan os ocos de iluminación e ventilación existentes en obras de remodelación de vivendas e en obras de adecuación funcional de edificios.
 - Cando as determinacións da normativa urbanística ou de protección do patrimonio non permitan o seu cumprimento.

- Patios interiores.

Distancias entre o elemento novo e os edificios existentes.

I.B.2. Patios interiores.

a) Na aplicación destas normas defínense dous tipos de patios interiores:

-Patio pechado: patio que ten todo o seu perímetro delimitado por paramentos ou por lindeiros de parcela.

-Patio aberto: recuamento de fachada a espazo exterior público ou privado en que a súa profundidade, medida normalmente ao seu plano, sexa superior a 2,00 m.

b) Os patios dimensionaranse en función do uso das pezas que iluminen e ventilen a través deles, e as súas dimensións estarán definidas polos seguintes parámetros:

Parámetro D. Lado do cadrado que se poderá inscribir no patio en toda a súa altura. Na superficie do cadrado poderá incluírse a superficie ocupada por estreitamentos puntuais dun largo máximo de 0,50 m. cunha sección horizontal cuxa superficie total sexa inferior a 0,50 m².

Parámetro H. Altura media dos paramentos do patio, medida desde o chan acabado da primeira planta que ventile e ilumine ao seu través, ata a coroa superior dos paramentos verticais que o delimiten.

Parámetro R. Distancia desde a cara exterior do paramento en que se sitúen ocos de ventilación e iluminación ata o paramento vertical enfrontado, medida perpendicularmente ao paramento do oco.

Parámetro L. Lonxitude da fronte do patio aberto á vía pública ou a patio de ruelro.

Parámetro P. Profundidade do patio aberto medida normalmente ao plano de fachada.

I.B.2.1. Dimensionamento.

a) Nos patios interiores a que ventilen ou iluminen escaleiras, o parámetro R será como mínimo 1/6 do parámetro H, e o parámetro D será como mínimo de 2,00 m.

b) Nos patios interiores a que ventilen e iluminen pezas vivadeiras das vivendas, o parámetro R será como mínimo 1/3 do parámetro H, e o parámetro D será o que estableza o DB-HS3 do CTE.

c) Para determinar a dimensión dos patios interiores non se computarán como plantas os remates das caixas de escaleiras, os cuartos de máquinas dos ascensores e os depósitos de auga.

d) Os patios abertos á fachada cumprirán as seguintes condicións:

-A lonxitude L da fronte aberta será como mínimo 1/4 da altura H, cun mínimo de 4,00 m.

-A profundidade P será inferior a L cando ao patio dean estancias; para o resto dos casos a profundidade P deberá ser inferior a 1,5 L.

e) Aos patios interiores non poderán ventilar garaxes, nin locais, agás que sexan exclusivos para a súa ventilación.

f) O patio interior poderá cubrirse coas seguintes condicións:

-O elemento de cobertura terá unha transparencia nominal do 80%, e deberá garantirse que non se produzan desprendementos en caso de rotura.

-Deberá garantirse unha ventilación permanente.

Para isto, deberá disporse un conduto de entrada de aire na parte inferior do patio cunha superficie mínima de 0,20 m² que tomará o aire do exterior do edificio.

Así mesmo, a cuberta do patio deberá contar cunha superficie mínima de ventilación equivalente ao 0,40 da súa superficie en planta.

g) Todos os patios interiores serán accesibles para a súa limpeza ben a través de zonas comúns do edificio ou ven a través dun dominio privado.

A actuación cumpre as distancias marcadas pola NHV-2010.

Con todo isto vemos que os únicos incumprimentos da actuación prevista son os puntos e) e f) do apartado I.B.3.4.- Ascensores, e o apartado I.A.11. Condicións de vivenda exterior.

- Normativa da Ordenación dos Bloques.

Esta zona está regulada pola Ordenanza nº 8 del PXOM de Vigo. Esta ordenanza está recollida no punto 5.1. da memoria informativa. Nesta ordenanza se especifican as obras admisibles, tanto xerais como específicas, usos, condicións de remodelación, etc.

Fixamos unhas normas específicas para este ámbito, as restantes se aplicará as fixadas polo PXOM de réxime xeral e as propias da ordenanza.

CONSTRUCCIÓN PARA DOTACIÓNS VERTICAIS DE ASCENSOR.

- Os ascensores se situarán nas fachadas posteriores dos edificios.
- A entrada dende o exterior a estes ascensores será directa. Dotarase aos ascensores de cerraduras e porteiro automático.
- Colocarase unha marquesiña lixeira para protección dos usuarios.

- O ascensor no terá comunicación coa escaleira do edificio.
- Entre o ascensor e as vivendas disporase dun vestíbulo.
- A través do vestíbulo accedese a unha estancia da vivenda que e preciso ampliar para manter as condicións de iluminación.
- O lado do corpo de ascensores reservarase unha zona para uso privativo das vivendas situadas na planta primeira, podéndose cerrar con elementos vexetais.
- Salvo a marquesiña, a distancia entre os elementos que albergan o ascensor e a fachada principal dos bloques situados na fileira superior non poderá ser menos de 4 metros, salvo as excepcións dos bloques M-08, M-12 e M-14 do Plan Especial.
- As dimensións destes elementos veñen grafados e acotados no plano nº PR-01 de Plan Especial.

EXENCIÓNS.

Por todo o antedito, no relativo á habitabilidade no ámbito deste Plan Especial, cumpriranse as disposicións do Decreto 29/2010 do 4 de marzo, polo que se aproban as normas de habitabilidade de vivendas de Galicia, agás nos seguintes apartados, que quedan redactados do seguinte xeito:

I.B.3.4. – ASCENSORES

- Nos edificios de vivendas, agás que tódalas vivendas do edificio se sitúen na planta baixa, será necesaria a instalación dun ascensor.
- Excepcionalmente, cando a porta de acceso a tódalas vivendas estea situada a menos de 8 metros de desnivel con respecto ao portal do edificio e non existan mais de 8 vivendas situadas en plantas distintas da planta baixa, non será necesaria a instalación do ascensor. Neste caso, será obrigatorio deixar un oco libre e continuo en toda a altura do edificio en cuxa planta se deberá poder inscribir un cadrado de lado mínimo 1,60 m que permita instalar no futuro un ascensor con acceso a tódalas plantas de vivendas, garaxes e rochos. O emprazamento deste oco terase en conta no deseño do portal do edificio e nos descansos de acceso ás vivendas, garaxes e rochos.
- O número de ascensores será de un por cada 20 vivendas ou fracción.
- Se o desnivel é de 25,00 metros ou maior, o número mínimo de ascensores será de dous, agás que o número de vivendas situadas en plantas altas sexa menor de 15. Este desnivel medirase desde a planta máis baixa ata a máis alta á que se ten acceso.
- Se existe garaxe e/ou rochos nos sotos do edificio ou rochos en baixo cuberta, estarán comunicados co resto das plantas a través do ascensor, salvo no caso de reformas dos bloques para mellorar a accesibilidade, nos que esta comunicación non se poida cumprir, o que deberá xustificarse.
- O desembarco do ascensor en cada planta e o núcleo de escaleiras serán sempre espazos comunicados entre si a través de espazos comúns, agás en intervencións para mellorar a accesibilidade das vivendas, nos que se permitirá a independencia entre ascensor e escaleira.

I.A.1.1 Condicións de vivenda exterior.

a) As vivendas deberán ter a consideración de vivenda exterior. A estes efectos, as vivendas deberán cumprir coas determinacións sobre vivenda exterior definidas polo planeamento 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 planeamento aprobado ou cando este non defina as condicións de vivenda exterior, a estancia maior en todos os casos, e como mínimo outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación natural e relación co exterior a través de:

-Rúas, prazas e espazos libres públicos definidos polo planeamento 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 $0,7 H$ (sendo H a media ponderada da máxima altura de coroación, permitida pola lexislación urbanística aplicable, dos edificios que conformen o espazo libre). Puntualmente, e sempre que se xustifique, poderanse situar elementos, o máis transparentes que sexa posible, que melloren a accesibilidade ás vivendas, a unha distancia inferior a $0,7 H$, e ata un límite de 3 m.

c) A lo menos a estancia maior, e outra estancia cando a vivenda conte con máis dunha, deberán ter iluminación e ventilación directa a través dos espazos exteriores indicados nos puntos anteriores deste apartado. Agás que o planeamento aplicable determine outra cousa, o resto das estancias e as cociñas das vivendas poderán ter iluminación e ventilación natural e relación directa co exterior ben a través de ditos espazos exteriores ou a través dos patios interiores previstos no Apartado I.B.2. Como xa se dixo no punto b), no caso de intervencións para a mellora da accesibilidade das vivendas, eses espazos exteriores poderán ser ocupados, só puntualmente e sempre que se xustifique, con elementos transparentes e a unha distancia mínima de 3 m. da fachada.

OUTRAS EXENCIONES.

Poderá exceptuarse o cumprimento das determinacións deste anexo de habitabilidade –xustificadamente- seguindo o procedemento recollido no capítulo V do decreto 29/2010, nos mesmos casos e condicións nas que se prevea a posibilidade de excepción do cumprimento das normas NHV-2010 recollidas no anexo I do citado decreto.

A regulación do trámite de excepción, os criterios e condicións determinantes que xustifican o recurso ao trámite de excepción así como os aspectos do anexo de habitabilidade que poden ser exceptuados reflíctense no artigo 16º, e o anexo II do decreto 29/2010.

Vigo, Xulio de 2012.

A Arquitecta Redactora:

Asdo.: Cristina Cameselle Solá,