

CRITERIO INTERPRETATIVO NÚM. 02/2020

ASUNTO: Aclaraciones a las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias

FECHA: 16 de noviembre de 2020

El Servicio de Supervisión e Inspección incardinado en la Dirección General de Vivienda, dicta el siguiente criterio interpretativo sobre las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias.

El Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban las normas de habitabilidad en viviendas y edificios destinados a viviendas en el Principado de Asturias entró en vigor el pasado 18 de marzo de 2019. Con su entrada en vigor, se han puesto de manifiesto algunas dudas o aclaraciones a través de consultas telefónicas o presenciales.

Este documento tiene como finalidad dotar a los intervinientes en el ámbito de la ejecución de la obligación del Decreto 73/2018, de un instrumento que establezca criterios de interpretación que tiendan a la homogeneidad y objetividad, incrementando por tanto la seguridad jurídica y la transparencia. Todo ello aplicable en el territorio asturiano y sin contradecir o modificar lo estipulado en el Decreto 73/2018.

Una de las dudas recientes es sobre si las vigentes normas de habitabilidad deben ser modificadas para que las terrazas de los edificios no computen como edificables, terrazas que se han demostrado como esenciales durante el confinamiento domiciliario.

En las citadas Normas, se dice en el *Preámbulo*:

El Principado de Asturias ostenta competencia exclusiva, a tenor de lo establecido en el artículo 10.1.3 de su Estatuto de Autonomía, en materia de

ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda. Dentro de la competencia en materia de vivienda se encuentra la determinación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, esto es, las exigencias mínimas que debe reunir una vivienda para ser utilizada como tal.

En el *Artículo 1* se define el *Objeto y finalidad* de la siguiente forma:

1. El presente decreto tiene por objeto establecer las normas de habitabilidad que deben reunir toda vivienda o edificios de viviendas en el Principado de Asturias, con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamiento de personas.

2. El cumplimiento de las normas de habitabilidad no presupone el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable.

Por su parte, se definen *Normas de habitabilidad* en el *Artículo 3*:

1. Se entiende por normas de habitabilidad a las condiciones que debe reunir toda vivienda o edificio de viviendas con el fin de que puedan ser ocupadas como alojamientos de personas.

2. Estas normas de habitabilidad se recogen en el anexo I cuando se trata de obra nueva y en el anexo II para viviendas y edificios ya existentes. El anexo III recoge las aclaraciones terminológicas necesarias para la aplicación de los dos anteriores.

Las terrazas, son elementos que mejoran la relación de la vivienda con el exterior y en este sentido tienen un creciente interés, sobre todo después del estado de alarma y confinamiento, pero no se considera en la Norma como un elemento indispensable puesto que no forma parte del programa mínimo, ni se regulan sus dimensiones o características.

Como elemento exterior cubierto, se incluye las definiciones de superficie construida (SC) que figura en el glosario, junto con las definiciones de Superficie Total construida (STC), superficie y útil (SU) entre otras como la Superficie útil protegible

(SUp) y la superficie afectada (Sa):

Superficie construida (SC): Área, en metros cuadrados, del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto. A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas cubiertas, balcones, etc.

Superficie total construida (STC): Suma de la superficie construida (SC) de un recinto, más la parte alícuota de superficie construida de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a la propia superficie útil (SC) del recinto.

Superficie útil (SU): Área, en metros cuadrados, que resulta de deducir a la superficie construida (SC), las siguientes: a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes. b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m. c) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm² en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará (a efectos económico-jurídicos) la superficie media de gestos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m².

Superficie útil protegible (SUp): Resultado de descontar de la superficie útil el 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

Superficie útil total afectada (Sa): Resultado de la suma de todas las superficies útiles destinadas a vivienda de las distintas plantas con altura de evacuación superior a 5 m, más el 50% de las superficies útiles destinadas a vivienda de las plantas con altura de evacuación entre 2 m. y 5 m.

No es objeto de estas Normas de habitabilidad definir cuál es la superficie que a efectos urbanísticos deben computarse como edificabilidad, siendo ésta una cuestión que debe determinar el planeamiento general de ámbito municipal, en los términos

que considere oportunos. El planeamiento municipal puede computar o no como edificabilidad las zonas exteriores cubiertas de uso privativo de las viviendas, sin que esto afecte a las condiciones “mínimas” de habitabilidad, exigibles de acuerdo con la Normas.

Por su parte conviene aclarar que el hecho de que las Normas de habitabilidad hayan incorporado en sus definiciones los distintos tipos de superficies que se han citado responde a la necesidad de tenerlas en cuenta a la hora de calcular algunas de las exigencias que están en relación tales como la dotación de ascensores o las dimensiones de portal, sin que tenga en ningún caso la intención ni capacidad de determinar nada relativo a los cálculos de superficies de cara a la edificabilidad, que es objeto y competencia, como ya se ha indicado, de la Normativa municipal.

José Carlos Arboleya Heres

Fermín Bravo Lastra

Jefe de Servicio de Supervisión
e Inspección

Director General de
Vivienda