

CRITERIO INTERPRETATIVO NÚM. 03/2021

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

FECHA: 9 de julio de 2021

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. Con su entrada en vigor, se han puesto de manifiesto algunas dudas o aclaraciones a través de consultas telefónicas o presenciales y, de manera especial, durante la impartición de los cursos que al efecto se dieron a lo largo del mes de Marzo coincidiendo con la entrada en vigor de la norma. Dichos cursos tuvieron lugar en el IAAP, a los que asistieron unas 140 personas, con perfil de arquitecto y arquitecto técnico pertenecientes tanto a la administración local como autonómica, y en los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos de Asturias con una asistencia aproximada de casi 400 profesionales en el total de las cuatro sesiones celebradas. La exposición de estos cursos de manera detallada da lugar a numerosas consultas, lo que, después de seis meses de la publicación del Decreto en el BOPA, ha sido una inmejorable forma de conocer de primera mano la opinión de los distintos agentes del sector de la construcción.

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 y unifique 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.

La Disposición Adicional Única del citado Decreto, determina que dentro del Consejo Autonómico de la Vivienda se creará un grupo específico de habitabilidad que estará encargado del seguimiento de la aplicación de las normas de habitabilidad y formular propuestas relativas a las mismas. En sesión plenaria del Consejo celebrada el pasado 20 de febrero se constituyó dicho grupo.

Asimismo, en sesión del Grupo Específico de Habitabilidad del Consejo Autonómico de la Vivienda celebrada el 30 de Junio de 2021, se toma en consideración el presente criterio interpretativo que consta de un documento adjunto.

José Carlos Arboleya Heres

Fermín Bravo Lastra

Jefe de Servicio de Supervisión
e Inspección

Director General de
Vivienda

ADJUNTO 1. DOCUMENTO ACLARATORIO AL DECRETO 78/2018, 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

ANEXO 3 – ABREVIATURAS Y DEFINICIONES

Patio de manzana:

Patio regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico, independientemente del número de parcelas o fincas que lo constituyan. Si en él se puede inscribir un cilindro recto de 12,00 m de diámetro en la base, tendrá la consideración de patio exterior en lo relativo a cuestiones de habitabilidad; en caso contrario se considerará patio interior.

El objeto de esta norma, no es regular los patios de manzana, asunto que corresponde al planeamiento municipal, como la propia definición indica (*regulado en cuanto a dimensiones, alineaciones, etc. por el planeamiento urbanístico*). Lo que se determina en estas normas es cuando un patio de manzana puede tener la consideración de patio exterior, a efectos de la iluminación.

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 (SU) del recinto.

Se ha detectado una errata, en el paréntesis que sigue a superficie útil que, cabe interpretar que en vez de (SC) debe de ser (SU).

Vivienda y alojamiento de uso turístico:

Viviendas que en cumplimiento de la normativa sectorial se destinan a la actividad de alojamiento turístico.

VIVIENDAS DE USO TURISTICO

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

5. Se aplicarán a las viviendas y alojamientos de uso turístico, a los alojamientos dotacionales y a las viviendas colaborativas de acuerdo con la normativa sectorial o de aplicación de cada caso.

La Norma se remite en el caso de las viviendas de uso turístico a la normativa sectorial o de aplicación en cada caso. Cabe distinguir las viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de los alojamientos turísticos.

- Las primeras tienen uso turístico, de manera ocasional o permanente¹, pero su condición de vivienda hace exigible el cumplimiento de estas normas.
- En los alojamientos de uso turístico, su uso está regulado por la normativa sectorial aplicable, que será la que, finalmente, determine si deben cumplir (o en qué términos) el presente Decreto.

CONSIDERACIÓN DE LOS ARMARIOS EMPOTRADOS A LOS EFECTOS DEL PARÁMETRO “D” Y DEL CÁLCULO DE LA SUPERFICIE ÚTIL MÍNIMA (SU_m).

Anexo I

2.3. Funcionalidad y organización de la vivienda.

...

f) En todas las piezas habitables de la vivienda, al menos 2/3 de la superficie útil mínima (SU_m) según su uso, tendrá la altura mínima (H). A efectos del cálculo de la superficie útil mínima **sólo se tendrá en cuenta aquella que cumpla con la distancia mínima (D) entre las líneas que definen su perímetro**. Se justificará gráficamente el cumplimiento de este apartado en los planos correspondientes.

El objeto de esta aclaración es no penalizar la presencia de armarios empotrados a la hora de calcular la SU mínima de las habitaciones.

Si al cambiar un armario empotrado (con disposición que incumpla el parámetro D), por un armario mueble de las mismas dimensiones, se obtiene una superficie útil mínima mayor, se propone una interpretación que no penalice dicha dotación de armarios, al considerar esa superficie útil como Sum. La interpretación anterior será aplicable siempre que no integre algún elemento arquitectónico que impida su sustitución por un elemento mueble.

CUESTIONES RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD.

CAPÍTULO II - LA VIVIENDA

2.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.1.1. HIGIÉNICO-SANITARIAS.

A) Servicios higiénicos:

*Al menos un cuarto de aseo en cada vivienda contará con una ducha de dimensión mínima 80cm y estará **completamente enrasada** con el resto del solado del baño. El citado aseo, permitirá además inscribir un círculo de*

¹ El Decreto 48/2016, de 10 de Agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico, regula las dos modalidades que define en ambos casos como vivienda.

diámetro 1.20 m, sin tener en cuenta ni lavabo ni bidet.

C) Tendedero:

1. Tendedero en espacio interior¹.

Los tendederos tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. **Será accesible de acuerdo con las exigencias que para las viviendas accesibles establece la normativa aplicable y el paso estará completamente enrasado evitando cualquier tipo de resalte.**

2.3. FUNCIONALIDAD Y ORGANIZACIÓN DE LA VIVIENDA

i) Si la vivienda cuenta con una terraza el acceso a la misma estará completamente enrasado, sin ningún tipo de resalte.

Las expresiones “totalmente enrasado” y “evitando cualquier tipo de resalte” deben entenderse como la ausencia de desniveles y de resaltes. A este respecto cabe recurrir a la normativa estatal en vigor, y a los límites dimensionales o tolerancia para que un desnivel y una discontinuidad (o resalte) sean considerados como tal.

CUESTIONES RELATIVAS A LOS TENDEDEROS.

CAPÍTULO II - LA VIVIENDA

2.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.1.1. HIGIÉNICO-SANITARIAS

C) Tendedero:

...

1. Tendedero en fachadas a patio o calle.

- El tendedero podrá situarse en patios interiores o de parcela.
- Si el edificio no dispone de patios de parcela, se podrá situar en patios de manzana.
- En el caso de viviendas que no tengan ventanas a patios de parcela o de manzana, el tendido de ropa se podrá resolver en fachada a calle.

Tanto los de patio de manzana como los de fachada a calle deberán disponer de los elementos necesarios para garantizar la adecuada ocultación de vistas y su correcto funcionamiento.

2. Tendedero en espacio interior.

Los tendederos tendrán acceso directo desde la vivienda, estarán revestidos de materiales fácilmente lavables y tendrán ventilación permanente. Dispondrán

¹ En el criterio interpretativo 1 (2019) se expresa como Tendedero en y desde espacio interior.

de sumidero o sistema adecuado para evacuación de agua. Será accesible de acuerdo con las exigencias que para las viviendas accesibles establece la norma aplicable y el paso estará completamente enrasado evitando cualquier tipo de resalte.

- Espacio independiente con superficie mínima de $(P/3,5) + 0,50 \text{ m}^2$ y de 2,00 m² (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 1,00 m. de diámetro mínimo.
- Espacio anexo a la cocina o a un baño en una zona de uso exclusivo y espacialmente diferenciado mediante elementos físicos. Se representará en planos mediante un rectángulo con una superficie mínima $(P/3,5) + 0,50 \text{ m}^2$ y de 2,00 m² (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 0,80 m. de diámetro, y sólo compatible con la lavadora, con una pila de lavado a mano y con la caldera.
- Armario para uso exclusivo de secado de ropa, con fondo mínimo de 0,40 m, altura mínima de 2,00 m. y volumen mínimo $0,5 \times P \text{ m}^3$. Este armario no podrá estar abierto ni situarse en áreas de convivencia o privacidad. Contará con ventilación permanente de caudal $0,5 \times P \text{ l/s}$. Será estanco y estará aislado para evitar pérdidas energéticas. Este armario podrá justificar por sí mismo el tendido de ropa de toda la vivienda, o combinarse con una de las dos soluciones anteriores de tendederos en espacio interior.

3. Medios mecánicos.

- Se admite la sustitución del tendedero por una secadora con calificación energética A o superior, que formará parte de las instalaciones de la vivienda, y que se definirá y presupuestará en el proyecto y en el final de obra, donde se detallarán, en la documentación correspondiente, sus especificaciones técnicas, conexiones de alimentación. Su ubicación deberá ser en lugar accesible por personas con movilidad reducida.

4. En zonas comunes.

- Las zonas de tendido se pueden resolver mediante zonas habilitadas al efecto en espacios comunes del edificio o con la dotación de servicios comunes de lavandería y secado.

La regulación precisa de la superficie mínima del tendedero aparece en el punto 2, relativo a Tendederos en espacio interior. En cualquier caso, cabe interpretar que los tendederos del apartado 1, *Tendederos en fachadas a patio o calle* deben tener una superficie y altura mínima idéntica al primer caso del punto 2: *de $(P/3,5) + 0,50 \text{ m}^2$ y de 2,00 m² (la mayor de las dos), con círculo inscribible de 1,00 m. de diámetro mínimo con altura mínima de 2.30m* tal como se indica en la tabla de parámetros dimensionales.

Por otro lado, la adecuada ocultación de vistas de los tendederos exteriores, debe interpretarse de suelo a techo (en toda su altura).

En relación con el apartado 4, de zonas de tendido o secado en zonas comunes del edificio, no aparecen reguladas más allá de su posibilidad, por lo que la solución deberá acreditarse en el proyecto como suficiente y adecuada.

CUESTIONES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS.

CAPÍTULO III - ÁREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS.

Sus accesos se realizarán obligatoriamente desde espacios comunes y de acuerdo con la normativa de accesibilidad universal y protección contra incendios aplicable. Su altura debe permitir el abatimiento hacia el interior de una puerta teórica de dimensiones 0,80 x 2,00 m. En el cómputo de la superficie útil no se tendrá en cuenta la parte de los trasteros con altura libre inferior a 1,50 m.

Siendo, según el anexo 3,
Trastero:

Espacio de almacenaje anejo a la vivienda e independiente de ésta, situado en el propio edificio.

La independencia de acceso respecto de las viviendas, solo se ve comprometida en aquellos casos en los que se puede producir, es decir cuando comparten planta, y en este sentido el art. 3.1.- Trasteros, aclara que “sus accesos se realizarán obligatoriamente desde espacios comunes y de acuerdo con la normativa...”. Cuando las viviendas y trasteros se encuentran en plantas diferentes, el acceso independiente está en general garantizado por lo que además deben cumplir la normativa de seguridad contra incendios en todos los casos y la de accesibilidad cuando sean anejos de las viviendas.

De la definición, por tanto, se deduce que, a los efectos del cumplimiento de la Norma, solo se regulan los trasteros que son anejos de las viviendas, y obligatoriamente deben ser independientes de ésta (acceso independiente).

Si se sitúan en las plantas destinadas a vivienda de los edificios (o adyacentes), caben en éstas dos tipos de usos, privativo o común, según constituya parte de las viviendas (que la norma define como tales) o de las zonas comunes que la norma define como espacios comunitarios. Así pues, si la entrada a los trasteros debe ser independiente de las viviendas sólo puede hacerse desde los espacios comunes o comunitarios, que es la condición que se expresa en el art. 3.1 del Capítulo 2. Se trata de una condición que se puede extraer de la propia definición y por tanto, redundante.

Si se sitúan en plantas o zonas de las mismas, destinados a usos complementarios, como ocurre habitualmente en las plantas de garaje, en este caso, se cumple la condición de que el trastero tenga su acceso de manera independiente de la vivienda, puesto que se produce desde el garaje (que la Norma define como áreas complementarias) al margen de que éste se produzca desde una plaza de aparcamiento o desde las zonas de circulación.

3.2.2. VÍAS DE CIRCULACIÓN.

b) Con acceso a plazas.

Las características geométricas exigidas a estas vías de circulación difieren según el ángulo que formen con las plazas a las que den acceso, y se

encuentran recogidas en la tabla 3.

El acceso a todas las plazas quedará justificado en estado de máxima ocupación del garaje sin tener que realizar ningún recorrido mayor de 10,00 m marcha atrás.

En los fondos de saco se justificará, en las inmediaciones de las plazas, una superficie rectangular adicional de 10,00 m² con diámetro inscribible mínimo de 2,00 m que, añadida a la vía de circulación o adosada a la plaza, permita acceder a las mismas.

Para resolver las circulaciones se admitirán soluciones alternativas, siempre que quede acreditado que garantizan el acceso a las plazas de manera solvente.

La exigencia que en estado de máxima ocupación no haya que recorrer marcha atrás más de 10 m. es general, y no exime de la exigencia de justificar una superficie de 10,00 m² para garantizar la maniobrabilidad del fondo de saco. Esta superficie debe cumplir con la condición de estar libre de obstáculos si bien, puede asimilarse a otras formas que no sean, en el sentido geométrico estricto, rectangulares (por ejemplo poligonales) siempre y cuando quede garantizada la maniobrabilidad.

APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA A EDIFICIOS EN CONSTRUCCIÓN.

Disposición Transitoria Única. Proyectos con licencia municipal

Las presentes Normas de Habitabilidad no serán de aplicación a las obras de nueva construcción o de intervención en edificios existentes que tengan solicitada la preceptiva licencia municipal a la entrada en vigor del presente Decreto, a las que seguirá siendo de aplicación el Decreto del Principado de Asturias 39/1998, de 25 de Junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en edificios destinados a viviendas, siempre y cuando el inicio de las obras se efectúe en el plazo de un año desde el otorgamiento de la licencia.

Los cambios que se produzcan en el transcurso de la obra, y por tanto durante el periodo de vigencia y aplicación de la licencia, deben estar amparados por la norma sobre la que se concedió la misma, aunque se altere el número de viviendas sobre el que se concedió la licencia, siempre que no se produzca un cambio de otros usos a uso vivienda o se amplíe la superficie destinada a viviendas.