

ANEXO I

d) Baño con superficie no menor de 1,5 m², provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero. El baño podrá constar de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro.

Tal y como está redactado (anteriormente tenía la misma redacción) no está permitido colocar un primer espacio a modo de ante aseo con el lavabo y un segundo espacio con la ducha e inodoro. Entiendo que debería de ser una solución válida.

Artículo 12. Altura mínima.

1. Para el cómputo de las superficies mínimas previstas en el artículo anterior, se contemplará únicamente la parte de la superficie útil que cuente con una altura libre mayor o igual que 1,90 m, siempre que la altura media del local supere los 2,10 m.
2. Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de 2 m. La altura mínima de paso bajo marcos, dinteles, vigas, o similares será de 1,90 m.

Entiendo la “racionalidad” de marcar una altura mínima bajo paso de elementos puntuales, pero en las casas antiguas la casuística es enorme. La gente era menos alta y a menudo existen pasos puntuales (en puertas sobre todo) que cuentan con algo menos de 190cm. Hay puertas fantásticas, que tienen que ser desmanteladas por no cumplir con habitabilidad, con la consiguiente incredulidad del propietario, que necesita la cédula para vender o para poder obtener ayudas a la rehabilitación protegida en cascos históricos, por ejemplo.

Creo que es muy importante que haya flexibilidad en este punto y permitir alturas menores en casas existentes, herederas de la “racionalidad” y menor altura de nuestros antepasados.

Artículo 18. Espacios de circulación.

La anchura mínima de los elementos de circulación interiores a la vivienda será de 70 cm.

En casas existentes hay mucha puerta de acceso a baños o cocinas con paso de 60cm. También se me ha dado el caso de pasos reducidos por presencia de pilares de piedra en el interior de la vivienda.

Creo que debería de especificarse que en caso de pasos puntuales se permiten medidas inferiores a 70cm. De 60cm o incluso 50cm. (50cm no deja de ser el paso que dejan muchas de las mamparas modernas para entrar en la ducha, por ejemplo)

3. Los huecos de iluminación exterior tendrán una superficie no inferior a 0,8 m² ni al 8% de la superficie útil de los primeros 20 m² de la habitación. La superficie de ventilación será al menos un tercio de la de iluminación.

Este punto, en algunas rehabilitaciones de casas históricas también es muy complicado de cumplir, por ser casas muy profundas, con muros de mampostería muy gruesos (abrir huecos es muy caro) y a veces las fachadas son protegidas, lo que impide modificar huecos.

Creo que sería interesante introducir cierta flexibilidad, como permitir expresamente soluciones tipo “solatube” que introduzcan iluminación natural desde la cubierta, o reducir la exigencia de superficie de iluminación.

Por ejemplo, un hueco típico de casa tradicional de mampostería puede ser 0.8 x 0.8, que no serviría ni para justificar la iluminación de una habitación mínima. Creo que se le debería de dar una vuelta y contar con la opinión de los técnicos de las ORVE, que seguramente se encuentren con casos similares todos los días, para no terminar destrozando las tipologías tradicionales de nuestros pueblos, en busca de cumplimiento de una subjetiva normativa de habitabilidad establecida de forma genérica para todas las casas existentes.

Creo que tiene sentido pensar, que si una habitación de 8m² con un hueco de 0.8m² se considera “habitable”, más lo será una habitación mayor con el mismo tamaño de hueco. Entiendo la necesidad de regular las casas nuevas o rehabilitaciones totales, pero estamos tratando de meter en el mismo saco casuísticas muy diferentes y creo que habría que buscar una forma lógica de dar salida a muchas casas de pueblo sin destrozarse la tipología tradicional y sin necesidad de realizar importantes inversiones en aperturas de huecos en muros de carga.

DESAPARECE EL ARTICULO 19.3- ALCOBAS

Ya no aparecen las tradicionales alcobas, con lo cual se sobreentiende que quedan prohibidas, cuando nuestra arquitectura tradicional esta llena de ellas. No deberían de desaparecer.

Una alcoba se podría asimilar al concepto de Estudio, donde se permite pernoctar en la pieza del salón. Si bien es verdad que el concepto “Estudio” no se recoge tampoco en esta ocasión por el Borrador de habitabilidad, sí que es admitido por el DF 230/2011 que regula los apartamentos turísticos.

LEXNAVARRA

DECRETO FORAL 230/2011, DE 26 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

BON N.º 225 - 14/11/2011

2. Podrán inscribirse apartamentos tipo estudio; entendiéndose por éstos las unidades de alojamiento compuestas por una única estancia, salón-comedor-dormitorio, una cocina, integrada o no, y un cuarto de baño.

La capacidad de un estudio no podrá ser superior a dos plazas fijas más una plaza supletoria y deberá contar con las siguientes superficies mínimas:

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Salón-comedor-dormitorio:				
Para 2 plazas	22 m ²	21 m ²	19 m ²	18 m ²

	LUJO	1.ª	2.ª	3.ª
Para 3 plazas (2 fijas más 1 supletoria)	27 m ²	24 m ²	22 m ²	20 m ²
Cocina	4 m ²	4 m ²	3 m ²	3 m ²
Cocina independiente	Sí	-	-	-
Baño	4 m ²	3,5 m ²	3 m ²	2,5 m ²

No se entiende que el DF 230/2011 permita los apartamentos tipo estudio y que estos no estén recogidos por el decreto de habitabilidad. Con lo cual, no quiero decir que deberían de desaparecer del DF 230/2011, sino todo lo contrario, deberían de ser admitidos como unidad habitable mínima, de la misma forma que lo admiten otras Comunidades Autónomas, como Madrid. Otra cosa es que se le exijan los requisitos de dimensiones y de ventilación que se consideren oportunos.

ANEXO II

Artículo 6. Escaleras de uso común.

1. Recorrido: Las escaleras del edificio comunicarán todas plantas en las que se sitúen accesos a viviendas con la de acceso edificio. Las salidas de evacuación de garajes mancomunados accederán directamente al exterior.

2. Dimensiones. Cumplirán las determinaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación. Su altura libre mínima será de 2,20 m.

En creación de vivienda en edificio existente de construcción tradicional, cuando no se demuelan forjados debería de existir un criterio de flexibilidad y permitir alturas menores, de 190 cm por ejemplo. Los problemas de cabezada son constantes y no siempre es factible eliminarla de forma sencilla, por afectar a menudo a la viga de arranque de la bóveda tabicada de la escalera de la planta inmediatamente superior.

Resumiendo, existe criterio de flexibilidad previsto para anchuras, pero no así para alturas. Se han olvidado de los edificios de construcción tradicional.

Debería de permitirse aplicar el Anexo I

CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas

Artículo 11. Programa y accesibilidad.

1. Toda vivienda contará, al menos, con una sala de estar, un dormitorio, un baño y una cocina, todos ellos con las condiciones mínimas que más adelante se establecen.

No se refleja la posibilidad de los Estudios como unidad habitacional mínima. Creo que debería de contemplarse esta posibilidad, como hacen otras comunidades y el propio DF 230/2011

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2,50 m, pudiendo reducirse a 2,30 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, aseos, baños y tendedores. En viviendas de nueva creación en edificios de vivienda existentes se admitirá una altura libre mínima de 2,40 m pudiendo reducirse a 2,20 m. en los casos anteriores.
2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.
3. En habitaciones con techos inclinados y pendiente superior al 30%, la parte de la superficie útil que no supere los 2,10 m de altura libre no computará a los efectos de las superficies mínimas exigidas para cada tipo de habitación o para la vivienda, ni será considerada a efectos de poder inscribir las figuras que se exigen en las habitaciones.
4. La altura libre mínima en huecos de paso o elementos singulares como puertas, arcos, vigas y similares, será de 2 m.
5. La altura libre mínima en escaleras interiores será de 2,10 m.

Nuevamente, en el caso de rehabilitaciones completas o creación de nueva vivienda, cuando no se sustituyan forjados se debería de poder aplicar el **Anexo I** y permitir alturas libres de paso menores

Artículo 14. Cocina.

1. La cocina tendrá una superficie mínima de 7 m² en viviendas de un sólo dormitorio, sumándose a esa superficie 1 m² por cada dormitorio, hasta un máximo exigible de 10 m² por vivienda. Se podrá inscribir en ella un rectángulo de 3 x 1,80 m o un cuadrado de 2,40 m de lado. Únicamente computarán para las superficies mínimas las zonas que tengan una anchura mínima de 1,50 m.
2. Las cocinas integradas en la sala de estar permitirán la inscripción de una de las figuras indicadas para las cocinas aisladas, **que no podrá solaparse con la que debe inscribirse en la sala de estar.** Se aplicará el apartado 19.5 únicamente a la figura del salón.
3. La cocina independiente no tendrá acceso directo a dormitorio, baño o aseo.

FIGURAS INSCRIBIBLES:

En rehabilitación en cascos históricos a menudo las paredes no son perpendiculares entre si, y las crujías son estrechas. A veces las habitaciones son ligeramente trapezoidales, y es complicado meter figuras rectangulares. En otras ocasiones, se solapan las figuras de salón y cocina por el giro de las paredes. Y en otras, las figuras se ven invadidas por pilares de apoyo de vigas.

Se propone flexibilizar el tema de las figuras en rehabilitación, y permitir:

- inscripción de figuras circulares en vez de rectangulares (como pasa en el ANEXO I o en los patios)
- Permitir la superposición de figuras, al menos ligeramente, en el caso de las figuras de salón-cocina, siempre y cuando se cumpla con las superficies mínimas exigibles.
- Que se permita que la figura inscribible sea invadida puntualmente por elementos estructurales, como pilares.

Artículo 17. Tendaderos.

1. En toda vivienda se podrá tender ropa al exterior con protección de vistas desde la calle, con una longitud mínima de cuerda de 6 m en tramos no inferiores a 1 m y separados horizontalmente entre sí o de cualquier otro elemento por una distancia mínima de 20 cm. Deberá quedar una altura de 150 cm bajo las cuerdas libre de cualquier obstáculo o barrido de puerta. Los tendaderos previstos en zonas no pisables estarán instalados. En el caso de tendido a patio interior o patio de manzana sin acceso público, no será necesaria la protección de vistas.

El tendedero es uno de los caballos de batalla de la rehabilitación en cascos históricos.

Se echan en falta alternativas, como permitir tendaderos comunes en las entrecubiertas (solanas tradicionales) o secadoras en aquellas parcelas donde no existen patios interiores y esté prohibido tender en la fachada principal (Cascos históricos protegidos)

3. En viviendas de menos de 4 dormitorios toda habitación independiente de superficie mayor de 4 m² incluida en la vivienda y provista de hueco de iluminación deberá cumplir, al menos, las condiciones que se establecen para los dormitorios y como tal se considerará a todos los efectos. A estos efectos se excluyen, además de aseos y cocina, los oficios o despensas con acceso exclusivo desde la cocina.

Yo creo que debería de incluirse el tendedero dentro de las salvedades del **Artículo 15.3** . Por ejemplo, en rehabilitación una pieza muy estrecha (poca fachada) y profunda, puede solucionar el tema del tendedero, y sin embargo, no se permitiría porque no cumpliría con las condiciones de dormitorio.

4. Un baño tendrá acceso desde espacios de circulación de la vivienda. Si todos los dormitorios cuentan con baño de uso privativo será suficiente con un aseo con acceso desde elemento de circulación. El espacio que contenga el inodoro sólo podrá abrir directamente a anteaseo, espacio de circulación, o dormitorio, y estará siempre compartimentado.

Tal y como está redactado el Art. 16.4, en el caso de una vivienda con un solo dormitorio, es obligatorio colocar un aseo adicional con acceso desde elemento de circulación.

No sé si ese es el objetivo, pero si pensamos en “condiciones mínimas de habitabilidad”, para una vivienda de un solo dormitorio debería de ser suficiente un solo baño accesible desde el propio dormitorio

4. Las escaleras interiores de la vivienda tendrán una anchura mínima de 80 cm y una huella mínima de 27 cm, con una contrahuella máxima de 19 cm.
5. Los peldaños en trazado curvo deberán tener una huella mínima de 27 cm, medidos a 40 cm del borde interior del peldaño. No se permiten escaleras de trazado oblicuo.

ESCALERAS INTERIORES.

No se entiende porque no se sigue el criterio del CTE, como en el resto de los artículos.

Se puede entender que la escalera mínima del CTE se considere demasiado empinada, pero no deja de ser un criterio a nivel nacional y por coherencia con el resto del documento, se debería de tomar como referencia válida.

En rehabilitación supondría poder dar por buenas escaleras existentes que cumplen sobradamente con el CTE pero no con los actuales requisitos de habitabilidad y posibilitar el mejor aprovechamiento de edificios unifamiliares situados en parcelas que a veces tienen un tamaño muy reducido.

Sugiero que al menos en rehabilitación se permita aplicar el CTE en lo referente a escaleras en el interior de viviendas.

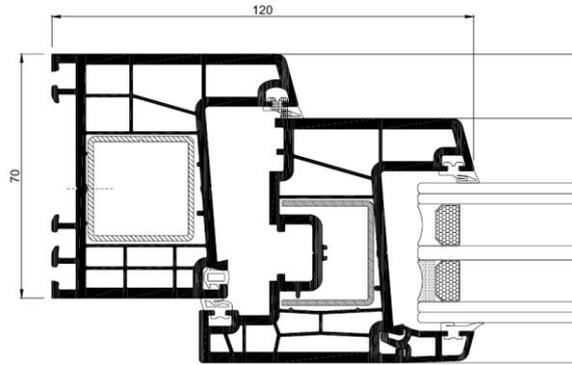
2. Las dimensiones mínimas de los huecos de iluminación será de 1 m² y el 10% de la superficie útil en planta de cada habitación, medida la dimensión de fábrica exterior. Si los huecos abren a espacio cubierto, mirador o patio interior de parcela, la superficie mínima de iluminación se incrementará en un 50%. El hueco abierto al exterior del espacio cubierto o mirador tendrá al menos un 10% de la superficie útil del mismo sumada a la de las habitaciones que a él abren. Asimismo, deberá cumplir el resto de las condiciones impuestas para los huecos de iluminación en general, como luces rectas y distancias a figuras inscribibles, entre otras.
3. Para el cálculo de la superficie mínima de iluminación sólo se considerarán los primeros 20 m² de cada habitación.
4. Para que la totalidad del hueco pueda considerarse como de iluminación deberá contar con una superficie de vidrio transparente no inferior al 70% de la del hueco. En proporciones inferiores a la citada, se computará exclusivamente la superficie con vidrio transparente.

En rehabilitación, debería de poderse aplicar el ANEXO I si se conserva la fachada, independientemente de si hay imposición administrativa o no.

En casas de pueblo, 15-20m² pueden tener muchos dormitorios, lo que obliga a huecos de 2m² que muy pocas tienen. Considero que merece la pena revisar este punto junto con los técnicos de las ORVES para adaptarse a la casuística existente en los pueblos y en todo caso, tener algún criterio de flexibilidad que posibilite incumplimientos puntuales.

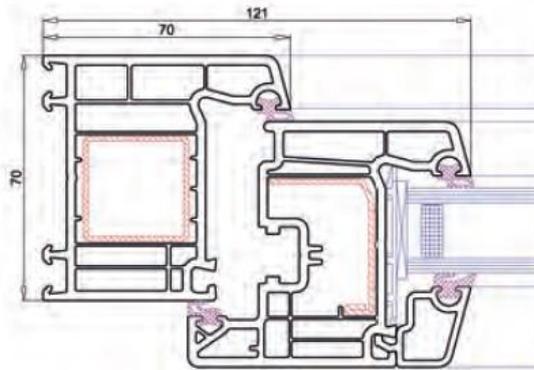
Por otro lado, bajo mi punto de vista el porcentaje del 70% de vidrio en un hueco de 1m² es irreal con las carpinterías actuales convencionales.

Tomare como ejemplo dos perfiles similares que se ponen mucho por su buena relación calidad/precio. Un perfil de Cortizo, el A70 y otro perfil de la casa Veka el SL/DJ 70

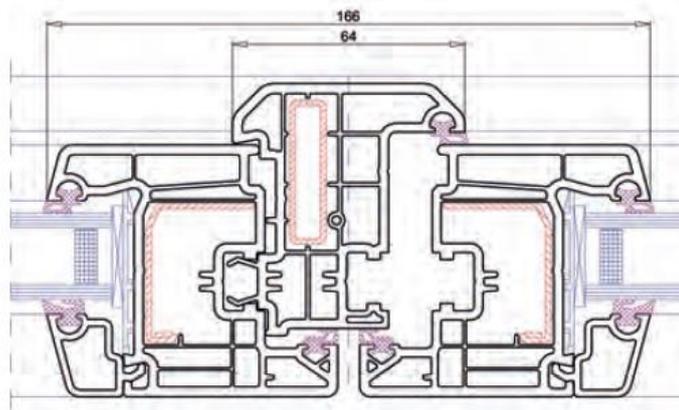


El perfil de Cortizo tiene 12cm de perfilería.

Sección Lateral



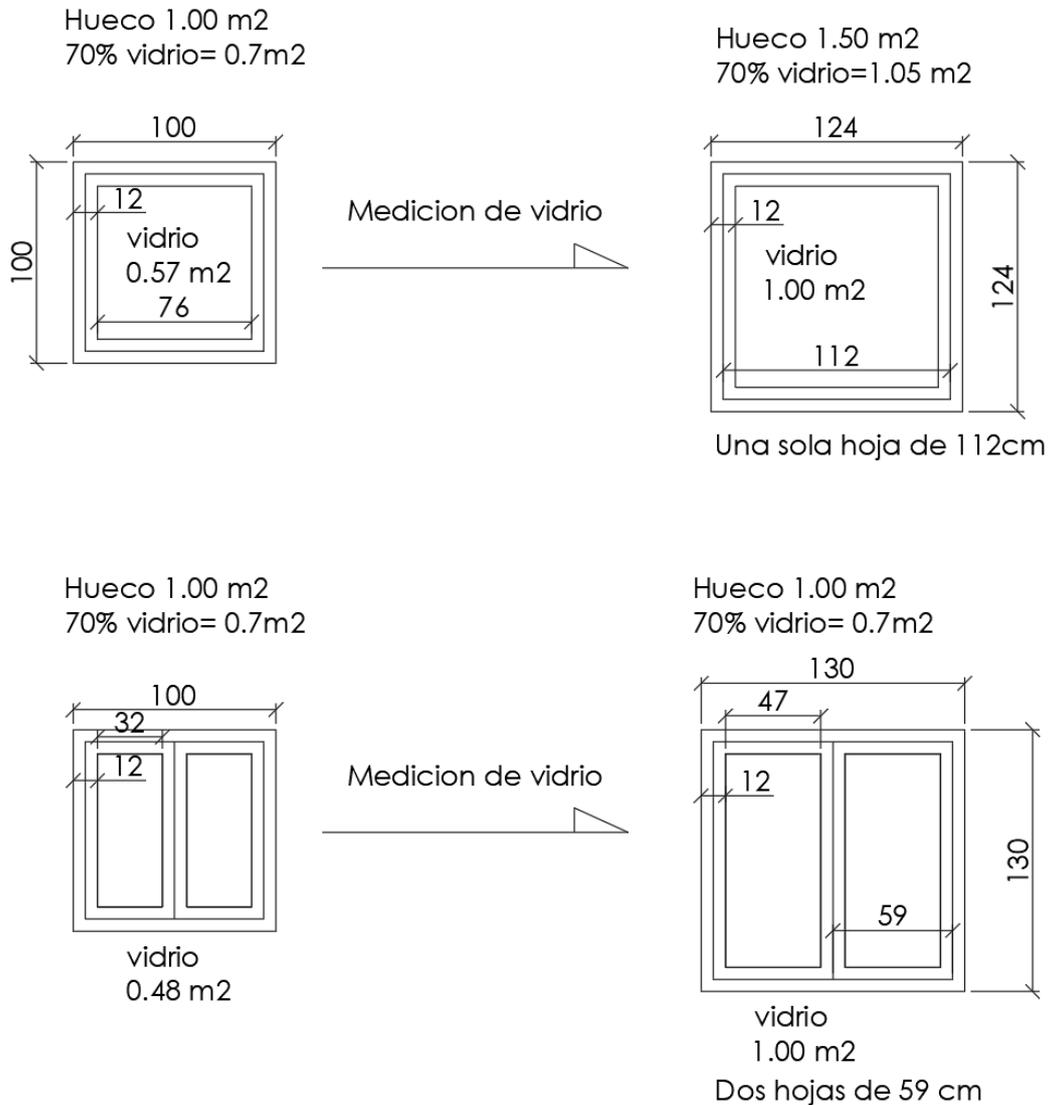
Sección Central



El de VeKa también, con 16.6 cm el central, en el caso de dos hojas.

Si tomamos como referencia un hueco de 100x100 no se llega ni de lejos a un 70% de vidrio. El hueco mínimo necesario para poder cumplir sería de 124x124cm, y eso suponiendo una ventana de una sola hoja de tamaño considerable: 112 cm.

Ni que decir tiene que si son dos hojas, el porcentaje de vidrio disminuye. Para conseguir un m² de vidrio, nos vamos a huecos necesarios de 130x130cm.



Creo que en rehabilitación, hablar de conseguir estas dimensiones es complicado. Se debería de eliminar la referencia a porcentaje de vidrio, al menos en rehabilitación, o aplicar directamente el ANEXO I.

PUNTO DUDA_REHABILITACION ENERGETICA

Este punto no forma parte del documento, pero aprovecho para transmitir mi preocupación con respecto a la rehabilitación energética de viviendas existentes con SATE.

En rehabilitación de viviendas existentes, los huecos muchas veces cumplen justamente. Cuando se rehabilita con SATE y en evitación de puentes térmicos hay que aislar siempre las mochetas con al menos dos cm de aislamiento (al final con mortero y acabados son 4cm). Eso significa una reducción del hueco en 8cm de anchura y 4cm de altura (el alfeizar se puede picar).

Eso significa que un hueco justo de $0.9\text{m} \times 0.9\text{m} = 0.81\text{ m}^2$, queda convertido en $0.82\text{m} \times 0.86\text{m} = 0.7\text{m}^2$, por lo que quedaría sin cumplir los requisitos de habitabilidad.

La realidad es que ese SATE lo que hace es ocultar parte del marco de la ventana, sin disminuir la superficie de vidrio, pero el resultado es que el "hueco" pasa de cumplir, a no cumplir la superficie mínima exigible.

No sé si se podría hacer alguna referencia a este tipo de actuaciones, en evitación de posibles problemas, permitiendo la reducción de huecos siempre y cuando no suponga una reducción de la superficie acristalada.