

APORTACIONES.

1.- Artículo 3 punto 3. Condiciones en función de la vivienda.

Dice el decreto:

Excepcionalmente, mediante resolución de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda se podrá eximir del cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Anexo II”.

COMENTARIO.

Esta redacción deja a la discrecionalidad de la Administración la solución de casos especiales ubicados en parcelarios góticos tipo casco viejo de Pamplona o edificaciones notables de gran dimensión en pueblos de configuración o ambiente especialmente valioso, etc. Que no acaban de poder cumplir con la normativa como veremos y que normalmente acaban en negativas de la Administración ante las excepciones a una norma.

Ocurre a veces en proyectos de Rehabilitación integral de edificios que es imposible cumplir toda la normativa que impone el Anexo II en cuanto a distribuciones interiores, superficies de iluminación, alturas libres de escaleras, vistas de tendederos, etc. Con lo cual se llega a situaciones de bloqueo de las iniciativas constructivas que impiden determinadas actuaciones de Renovación que en principio son lógicas y normales en la vida diaria.

Como norma general la seguridad de la viabilidad de los proyectos debe ser clara pues de lo contrario difícilmente se acometerán por ello tal vez debería darse mayor seguridad administrativa a un promotor que acometa estos casos límite.

Este comentario va unido de alguna manera a la Definición de Rehabilitación Integral expresada en el Anexo II, artículo 1.

2- ANEXO I, Artículo 2. Servicios e Instalaciones.

Habría que definir que las instalaciones generales, tanto conductos como contadores deberán cumplir con la normativa de las distintas compañías si bien en el caso de realizar exclusivamente obras de accesibilidad la instalación de distribución de agua potable no necesariamente debería ser renovada en su totalidad.

La razón es que el coste de ésta instalación supone un gasto desproporcionado para las Comunidades de Propietarios. Las dimensiones de los conductos son voluminosas y los contadores comunes precisan de un espacio notable del cual en muchas ocasiones no se dispone en los espacios comunes del edificio, se necesita nueva acometida desde la red general de la calle y saneamiento del recinto de contadores por lo cual resultan imposibles de instalar. Ante la exigencia de que debe construirse ésta instalación ¿Qué se puede hacer.?

Además, la renovación de la totalidad de la acometida general y de los conductos y contadores en los espacios comunes supone un aumento de la presión del agua en las instalaciones interiores de las viviendas y éstas comienzan a dar problemas de fugas, etc a partir de ese momento.

Es por ello que la exigencia de ésta instalación debería aplicarse únicamente a la rehabilitación integral. No a las obras exclusivamente de accesibilidad ya que, por otra parte, son obras totalmente ajenas y que no tienen nada que ver con la instalación de ascensores. No se pueden imponer unas obras desproporcionadas simplemente porque las Comunidades promueven la accesibilidad.

3.- ANEXO I, Artículo 7. Patios.

En una actitud de mejora de accesibilidad en un edificio mediante la instalación de ascensor en esos edificios existentes tan difíciles de actuar se podría contemplar un comentario parecido a éste:

“Si por causa de instalación de ascensor y obras de accesibilidad en el edificio fuese necesario intervenir en el patio estas superficies mínimas podrán reducirse hasta un 25 %.”

En numerosas ocasiones las dimensiones exigidas para éstos proyectos son imposibles de cumplir con lo cual y de rebote se imposibilita hacer las obras e instalar ascensor malográndose numerosas mejoras de vida que podrían realizarse.

4. ANEXO I, Artículos 12 al 18. Salto en la numeración entre los números.

Debería nominarse los artículos 18 y 19 como 13 y 14 respectivamente

5. ANEXO I, Artículo 18. (Definitivamente número 13) Espacios de circulación.

Numerosas viviendas existentes anteriores a 1980-1990, prácticamente en la totalidad, tienen las puertas de baños y aseos de 60 cm de anchura. Esto una costumbre muy consolidada hasta los años 1970-1980 y así se instalaban por lo cual las encontramos en numerosos edificios.

Tal vez la exigencia de 70 cm de anchura provoque en determinados casos dificultades en el mobiliario.

Debería estudiarse ésta consideración.

6. ANEXO II. Artículo 1, punto 2. Ambito de aplicación.

6.1.- En el Decreto de Habitabilidad de las Viviendas actualmente en consulta se define cuándo unas obras de Rehabilitación equivalen a obra nueva aplicándoles el Anexo II:

“Asimismo, se equiparará la rehabilitación a obra de nueva planta cuando se produzca el vaciado total del edificio preexistente o la demolición y reposición de más del 60% de las superficies de los forjados, excluida la cubierta, independientemente de su presupuesto.”.

Pues bien, se trata de una definición plasmada en varias versiones anteriores del Decreto de Habitabilidad que desde su creación ha resultado extraña y gratuita y, desde luego, no basada en criterios técnicos sólidos. Se ha ido aplicando durante 30 o 40 años por inercia y ha causado numerosas dificultades y situaciones comparativamente injustas respecto a diferentes actuaciones. Una definición creada de la nada sin apoyo de mayores argumentos y desde luego, una definición vergonzosa e indigna, indefendible en cualquier foro profesional.

Piénsese en el caso de una vivienda unifamiliar de Planta Baja y una planta más que tiene los forjados de madera. Normalmente con el paso del tiempo la estructura de la planta primera o la totalidad podrá entrar en colapso y deberá ser sustituida sin remedio.

Pues bien, como se elimina el 100% de los forjados no tiene acceso a los beneficios normales de la rehabilitación.

6.2.- Por otra parte esa definición tiene dos aspectos:

A.- ES CONTRADICTORIA. Señala que si se produce el vaciado total del edificio se supera el 60% de demolición de los forjados y, si se produce el vaciado del 61 % ó

mas, ya se considera obra nueva luego sobra y obvia la segunda condición de superar el 60%.

B.- Es motivo de grandes disgustos en la práctica diaria de las obras por las siguientes razones:

Cuando en una obra se da el deterioro del 60 % de los forjados hasta el punto de tener que ser sustituidos por otros nuevos, en numerosos casos y podría decirse que casi siempre, el resto de forjados se encontrará en unas condiciones de deterioro similares. Se dan casos de grandes humedades y ataque de xilófagos tales como termitas, etc. Que provocan que la totalidad de los forjados se encuentren en deterioro irrecuperable y deban ser renovados.

Tengamos en cuenta que el destino irremediable de una estructura de madera ordinaria es, con el paso del tiempo, su deterioro y destrucción hasta llegar al colapso. En ese momento deberá ser eliminada y sustituida en su totalidad.

El sentido común y unos criterios correctos de actuación normal aconsejan que sean eliminados en su totalidad y se reconstruya esa totalidad de los forjados.

La actuación más lógica y conveniente es la renovación total. En numerosas ocasiones es la única alternativa sensata sobre todo considerando que la estructura es el elemento fundamental, muchas veces invisible, que da seguridad y garantiza la estabilidad del edificio.

En estos casos de renovación total de la estructura la propiedad se encuentra, a veces, en una situación penosa:

Le resulta físicamente imposible cumplir la Normativa que exige el cumplimiento de aspectos referidos a una obra nueva pues está condicionado por dimensiones de la parcela, fachadas estrechas, muros perimetrales y otras circunstancias que le harán imposible cumplir con esa normativa, con lo cual pierde la habitabilidad sin que pueda hacer nada al respecto.

El promotor se encuentra involuntariamente imposibilitado para cumplir con las normativas legales y, por tanto, en un callejón sin salida. Por un lado debe eliminar todo el interior del edificio, no por su gusto sino por la realidad física que presenta, y, por otro, se ve abocado a una situación contradictoria de no poder cumplir con la legalidad vigente.

Pierde la calificación de Rehabilitación Protegida con una fuerte repercusión económica, tanto porque pierde todas las ayudas oficiales con que contaba como por el coste económico añadido que tiene que soportar con lo cual se para y encalla la promoción. Y no solo eso sino que no podrá obtener una nueva cédula de habitabilidad que el imposibilitará el uso del edificio.

Esta parcela quedará congelada sin ningún tipo de uso convertida en un solar o en un edificio abandonado fuente de suciedad y problemas sanitarios y de todo tipo para el entorno de la ciudad tal como ha ocurrido en varios casos sangrantes en Navarra. Y todo ello inútilmente. Disgustos e inconvenientes causados sin necesidad.

NUEVA DEFINICIÓN DE OBRAS DE REHABILITACION.

La definición actual de obras de rehabilitación para ser consideradas obras nuevas tal como se refleja en el segundo párrafo, debería evolucionar a unos criterios más

razonables que se basen en la conservación de aquellos elementos que le dan pervivencia al edificio, elementos y valores tales como fachadas, composición, materiales de las mismas y volumetría general de la edificación.

El volumen general viene muy definido por los muros de carga perimetrales y fachadas. Estos son los elementos que, al conformar los elementos esenciales del edificio, le van a dar esa pervivencia tan necesaria y por ello deberían ser conservados

Nunca el razonamiento puede basarse en una proporción determinada de forjados que, por otra parte, sería discutible si debería ser el 60 %, el 50 ó el 80%. Tal vez, en su momento se plasmó una definición un tanto improvisada que sorprendentemente ha sobrevivido tanto tiempo.

En mi opinión profesional, si en un edificio se mantienen la volumetría general, los muros perimetrales y los elementos que definen la envolvente y se mantienen las fachadas con sus huecos y composición con cierta dignidad, ese edificio existe todavía. Los forjados y las cubiertas pueden haber desaparecido por el paso del tiempo y por cualquier causa imaginable pues, normalmente, serán de vigas de madera destinadas a desaparecer, pero si existen los elementos señalados éste edificio existe y es digno de ser rehabilitado.

Finalmente, me permito proponer una nueva definición:

Asimismo, se equiparará la rehabilitación a obra nueva cuando se modifiquen sustancialmente la volumetría general del edificio, los muros perimetrales o las fachadas independientemente de su presupuesto.

En el resto de casos se cumplirá el contenido del Anexo I.

7. ANEXO II. Artículo 4, nuevo punto 9. Accesos.

Añadir que en caso de Rehabilitación con objeto de realizar obras de accesibilidad, si el edificio dispone de una o más plantas de oficina y si técnicamente es posible, se construirá parada del ascensor en dichas plantas.

Siempre será positivo que estas plantas de oficinas consigan las condiciones de accesibilidad tan convenientes y necesarias.

8. ANEXO II. Artículo 6, punto 2- Escaleras de uso común.

Sería conveniente aclarar que en el caso de realizar obras de Rehabilitación Integral deberá cumplirse en las escaleras de uso común todo lo señalado en el Anexo I.

9. ANEXO II. Artículo 8, punto 4. Garajes en edificios de viviendas.

Las dimensiones señaladas para las plazas de garaje son muy escasas para las necesidades actuales pues los vehículos son sensiblemente mayores de hace unos años.

Las plazas deberían tener una dimensión de mínima de 2,50x5.00 m.

Por favor, atiendan ésta dimensión pues las plazas menores provocan roces tanto en los vehículos como, y esto es lo más grave, en la convivencia de los vecinos. Unas dimensiones menores provocan problemas de maniobrabilidad que junto con la apertura de las puertas de los vehículos son el origen de éstas disputas vecinales.

10. ANEXO II. Artículo 9. Trasteros.

Sería conveniente recuperar la obligatoriedad de disponer de sistema de ventilación adecuada en los trasteros pues en mi opinión resulta imprescindible para el mantenimiento sano del ambiente, renovación del aire y control de la humedad.

11.- FINAL.

Me queda la duda de si es acertado recuperar como obligatoria la instalación de cuartos de bicis y similares que fueron olvidados porque se convirtieron en una fuente de problemas vecinales. Nadie dejaba en ellos las bicis nuevas y en buen estado y se fueron convirtiendo en espacios sucios, insanos y malolientes llenos de bicis averiadas y abandonadas y otros artilugios parecidos.