

**REFLEXIONES ACERCA DE LOS NIVELES DE CALIDAD EXIGIDOS EN EL DECRETO DE
HABITABILIDAD Y SU INCIDENCIA EN LA REGULACIÓN DE LA VIVIENDA
CONTEMPORÁNEA Y DE LA VIVIENDA HISTÓRICA**

En relación a la convocatoria de participación para consulta previa sobre la elaboración de un nuevo decreto de habitabilidad para las viviendas de Navarra, agradezco la oportunidad de aportar las siguientes reflexiones:

Por un lado es evidentemente positivo que el gobierno apueste por una vivienda de calidad en Navarra, y esto ha podido ser una buena estrategia en la época de desarrollo inmobiliario que hemos pasado. Por otro lado esta misma exigencia está dificultando la rehabilitación de las viviendas históricas situadas tanto en el entorno urbano como rural, pese a la existencia del Anexo 1, y esto tanto en lo que se refiere a la normativa de habitabilidad como a la posibilidad de recibir las subvenciones destinadas a la rehabilitación de los edificios y de las propias viviendas.

Además desde distintas áreas del mismo gobierno en este momento se está intentando fomentar tanto la regeneración y rehabilitación urbana, como el desarrollo rural, temas que necesitan una promoción y un impulso. Ya no se trata de controlar el desarrollo sino al contrario, de promoverlo, lo cual se puede entender como un concepto inverso, por lo que la estrategia tendría que ser necesariamente distinta.

Y en esta tesitura nos encontramos con que las normativas aplicables a la vivienda están concebidas más bien para un desarrollo extensivo, tanto los planes municipales como el código técnico o el decreto de habitabilidad, mostrándose ineficaces y relativamente limitantes cuando lo que se pretende es promover un desarrollo sostenible.

Esta consideración puede suponer un cambio de estrategia, y en ese sentido parece muy pertinente que se plantee una revisión o replanteamiento del decreto de habitabilidad en su profundidad, no vaya a ocurrir como con el código técnico, también

concebido para edificios de nueva construcción, que en un intento en principio loable de mantenerlo, para poder aplicarlo a la edificación existente dados los nuevos tiempos, nos estamos encontrando con unos documentos básicos que han tenido que incorporar en el cuerpo normativo cientos de comentarios interpretativos, más la necesidad de actualización anual de varios de ellos, más el “blogdelaunion” con 1.121 comentarios interpretativos a día de hoy. Esta es la consecuencia de creer que se puede regular con la misma estrategia una nueva construcción y una conservación del patrimonio, cuando más bien el esfuerzo sería el inverso en un caso respecto al otro. Y ambos necesarios, por otra parte.

En cuanto a los habitantes de las viviendas, en general tenemos claro las ventajas e inconvenientes de vivir en una vivienda contemporánea respecto a vivir en una antigua, o de vivir en una ciudad o vivir en un pueblo, y precisamente lo interesante es el poder elegir y que cada tipo de vivienda apueste por su idiosincrasia, y creo que no está siendo operativo el que ambas sean tramitadas y reguladas en un proceso común.

En este sentido propongo una distinción en la forma de regular y tramitar la vivienda de nueva construcción y la rehabilitación (dentro de la cual se puede valorar el integrar los casos de renovación en cascos históricos). Puede tener sentido el liderazgo en materias de regulación y control del servicio de vivienda del gobierno en materia de habitabilidad en el caso de nueva construcción, puesto que en general se puede hablar de viviendas contemporáneas para las que se pueden requerir estándares contemporáneos, pero en el de intervención en vivienda histórica veo más pertinente que el liderazgo lo desarrollen las oficinas de rehabilitación, o en su defecto los ayuntamientos, que por un lado son los que mejor conocen su parque de viviendas y por otro, los que justamente desarrollan esa sensibilidad a la conservación, mantenimiento y cuidado del patrimonio, y la atención al caso particular que los edificios históricos requieren. Con el gobierno abordaríamos la visión general y con las ORVES o ayuntamientos la visión local, ambas perfectamente complementarias y enriquecedoras.

Un planteamiento alternativo pero similar sería que las competencias en materia de vivienda para edificios mayores de 100 años las tuvieran las administraciones locales, en lugar de hablar de rehabilitación o nueva construcción.

En cualquier caso creo importante el generar una confianza en la gestión local que estos órganos pueden realizar de su ámbito correspondiente, puesto que su actividad está orientada precisamente a ello.

Por otro lado, incluso para vivienda de nueva creación, los estándares del actual decreto pueden ser desde mi punto de vista demasiado proteccionistas en un campo como es la innovación en modelos de vivienda.

Respetando la apuesta de calidad del gobierno, y la oportunidad de flexibilizar el diseño de vivienda, se podría crear un rango de calidades de habitabilidad que incorporaran las cédulas, algo similar a lo que propone la calificación energética. De esta forma cada vivienda tendría su calificación de habitabilidad, de modo que el propietario o promotor pudiera estar informado sobre este punto.

También en este sentido se podrían articular algunas determinaciones de la normativa con cierto grado de reversibilidad: una vivienda podría no tener un dormitorio independiente, pero se podría exigir que sí fuera independizable con una obra mínima, y esto además tener una ponderación en el grado de calidad reflejado en la cédula. Una medida de este tipo ya se contempla en el decreto actual con el siguiente extracto:

“Deberá existir reserva de espacio suficiente para sustituir el plato de ducha por una bañera de 1,40 x 0,70 m.”

Otro aspecto que creo interesante incorporar en la normativa de vivienda es el concepto de medidas compensatorias que ha incorporado de código técnico de la edificación: por ejemplo una secadora podría compensar la inexistencia de tendedero, o unas condiciones de ventilación insuficientes podrían ser compensadas por una instalación de ventilación forzada que garantizara una renovación mínima de aire. Con

esto quiero decir que creo necesario incorporar la flexibilidad y las propuestas alternativas que puedan garantizar de otra forma las exigencias normativas, justificadamente. Y con esto sustituimos en la medida de lo posible ciertas regulaciones del decreto basadas en soluciones concretas, por otras basadas en estándares, con lo que la eficacia sería la misma, teniendo más flexibilidad en la forma de cumplirla.

En cuanto a los nuevos modelos de vivienda, más experimentales pero que puede ser interesante promover y testar, como las viviendas con zonas comunes que pueden no necesitar el programa completo de la vivienda de forma privativa porque ya se contempla de forma compartida en las zonas comunes, viviendas mínimas para la emancipación de la gente joven, o viviendas tuteladas para los mayores, etc... sería interesante promover la posible implantación de los mismos aunque fuera de forma minoritaria y no extensiva. Esto responde al convencimiento de que una diversidad de modelos de vivienda aporta riqueza y una mejor adaptación a las necesidades de la diversidad de usuarios y también de adaptación a los nuevos tiempos y a las nuevas necesidades que se están generando.

Para ello se podrían utilizar criterios de excepcionalidad por motivos de interés social o de innovación, u otros, de la misma manera que se incorporaron en su día los criterios bioclimáticos para exceptuar la integración de invernaderos que desde el decreto de habitabilidad se podrían entender como galerías. Para ello se podría elaborar un decreto independiente que definiera qué criterios son de interés social para el desarrollo de nuevas tipologías de vivienda y cuál podría ser la manera de tramitar la posibilidad de excepción. Desde luego que en este caso sí sería importante que fuera la visión general del gobierno la que liderara su desarrollo. E incluso en caso de duda razonable sobre la concesión de cédula a un modelo realmente experimental, se podría explorar la posibilidad de una cédula temporal con objeto de realizar un seguimiento, y que a medio plazo tuviera que ser solicitada la cédula definitiva.

Cualquier instrumento o medida que encauce las múltiples posibilidades de desarrollo de la vivienda en toda su complejidad, creo que merece al menos ser

posibilitado, testado y evaluado antes de limitar su creación, salvo que existan motivos reales y conocidos para ello.

Por último el decreto necesita una actualización en cuanto a las nuevas normativas existentes, especialmente en lo que se refiere al código técnico, confiando a él desarrollo de determinaciones de todos los documentos básicos salvo que por motivos justificados sea necesario incorporar en el decreto de habitabilidad alguna determinación más exigente.

Todas estas propuestas van en la línea de la flexibilización, y quizás requieran una maduración, pero lo que sí creo necesario es lo siguiente: O que el nuevo decreto sea tan de mínimos que realmente se pueda hablar con propiedad de “medidas mínimas de habitabilidad” bajo las cuales se podría considerar inviable vivir, con un grado de objetividad lo cual permitiría el desarrollo de toda la casuística anterior, o que el nuevo decreto contemple la flexibilidad, y esta sea múltiple, de forma que no sólo de respuesta a las demandas actuales que comento y otras que quizás desconozca, sino que esté preparado para los nuevos tiempos que aún no podemos anticipar, ya que en general, los cambios normativos llegan lógicamente tarde, es decir, cuando ya se ha detectado la obsolescencia de la normativa.

Con esta oportunidad tan interesante que ha abierto el servicio de vivienda de realizar una reflexión sobre el decreto de habitabilidad, y el buen comienzo que supone el plantear un proceso participativo, aprovecho para añadir estas reflexiones a la gran riqueza de aportaciones que seguro que este proceso va a generar.

Firmado a 27 de Mayo del 2019



Isabel Herrero, arquitecta

687500958