

APORTACIÓN AL PROCESO PARTICIPATIVO DEL ANTEPROYECTO DEL DECRETO DE HABITABILIDAD DE NAVARRA.

En relación a la convocatoria de participación relativa a la modificación del decreto de habitabilidad, además de reiterar mi aportación al proceso participativo anterior, que adjunto como anexo, quiero ampliar las siguientes consideraciones en concreto sobre la aplicación del decreto a las viviendas existentes:

CONSIDERACIÓN 1: ¿MANTENIMIENTO O CREACIÓN DE PARQUE DE VIVIENDAS?

Por un lado tenemos el caso de las viviendas existentes con condicionantes del edificio en que se ubican o parcelarios. Abordando únicamente la trascendencia que este tema tiene en el Casco Viejo de Pamplona, en el 2006 el Ayuntamiento de Pamplona realizó un estudio en el que se identificaron únicamente en el Casco Antiguo de Pamplona 144 edificios que contenían 515 viviendas con dificultades para cumplir el anexo 1 del decreto de habitabilidad por condicionantes parcelarios (parcela gótica) o dimensiones de patios existentes. En ese estudio no se detectaban condicionantes de alturas libres de vigas y forjados existentes, los cuales son numerosos, y tampoco otros condicionantes no observables en un análisis de planos catastrales, como antiguas segregaciones de viviendas.

Para dimensionar el efecto de la aplicación del decreto en edificios de mayor edad de 100 años, por definir una edad relacionada con la obligatoriedad de redacción de un IEE, sería necesario tener datos numéricos de la afección de este tipo de condicionantes sobre todos los núcleos históricos e incluir los caseríos o viviendas con valor tipológico de toda Navarra.

Salvo error de cálculo por mi parte, puedo concluir que se ve afectado un parque de viviendas interesante en número y en valor histórico y de diversidad tipológica.

Por otro lado valoro y aprecio en gran medida el esfuerzo tanto económico como de otros recursos que está realizando la misma Dirección General de Vivienda en ampliar el parque de vivienda protegida u otras formas de protección vía subvenciones, y diversas formas de acompañamiento, liderazgo, coordinación con otros entes públicos y la difusión, que siempre incide en la concienciación colectiva.

Y planteo la siguiente cuestión: por un lado considero que estamos perdiendo parque de vivienda (caso de viviendas que no disponen de cédula y no cumplen el Anexo 1, por poner un ejemplo) por la obsolescencia que se deriva de la mi juicio excesiva exigencia normativa para la vivienda existente, y por otro sigue creciendo el problema de acceso a la vivienda, y además se invierte no poco esfuerzo, recursos y economía en crear un parque de vivienda accesible. Tampoco es desestimable la cantidad de rehabilitaciones o reformas que se quedan sin hacer por ser inviable el cumplimiento del decreto o no poder acceder a subvenciones por el mismo motivo. En muchas de las obras de actualización de las viviendas o edificios, la viabilidad de la obra es más que dudosa de por sí, y tampoco perdamos de vista que un edificio de 1800 debiera ser rehabilitado cada 15 años.

¿No sería mucho más económico y racional el fomentar la consolidación del uso de la vivienda existente y promover la rehabilitación y la adecuación progresiva con un decreto más flexible?

Me gustaría poner en una balanza las 515 viviendas del estudio del Casco Viejo con promoción la de 515 viviendas protegidas de nueva construcción que impulse el mismo gobierno, para defender el sentido común por encima de la normativa y particularmente como inspiración de la misma.

CONSIDERACIÓN 2: LA CÉDULA “CON COLETILLA”

Considero que la emisión de cédulas en las que pone que la vivienda NO CUMPLE (sin más información) mitiga parcialmente el problema derivado de la aplicación retroactiva de la ley en las viviendas existentes en edificios históricos.

Pero curiosamente el DF 142/2004 dice en su introducción lo siguiente:

“El documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad es la cédula de habitabilidad.”

Por lo tanto el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra está emitiendo documentos acreditativos de cumplimiento de una normativa en los que expresa literalmente que no la cumple. ¿...?. Paradójica solución.

Consecuencia, a mi juicio, de pretender resolver un problema sin afrontar las causas. Considero que la mera existencia de la “cédula con coletilla” debiera generar una profunda reflexión por parte del Servicio de Vivienda para intentar eliminarla sin generar las consecuencias jurídicas que conllevaría el privar a una vivienda de su condición por una aplicación retroactiva de la ley. Mi conclusión personal es que ese tipo de cédula evidencia un exceso de exigencia en el decreto existente y una carencia de flexibilidad en su aplicación.

SOLICITUD 1: LOS DATOS

Al margen de las reflexiones, me parece importante valorar la cuestión con datos concretos. En este sentido solicito la información pública de los datos de cuántas cédulas con declaración de incumplimiento se han emitido, a ser posible de cuáles son los motivos de incumplimiento, y de cuántas denegaciones de cédulas se han tramitado en los últimos 10 años. Esos números sería una primera aproximación del parque de viviendas perdido, y no perdido gracias a la curiosa “cédula con coletilla”, solución a mi juicio, válida únicamente como medida provisional.

SOLICITUD 2: LA PARTICIPACIÓN

Si bien la primera fase de participación a este proceso no fue muy efectiva, esperemos que ésta sí lo sea. Sería interesante para las personas, entidades o colectivos que hayamos participado, que una vez acabado el proceso podamos disponer de el resto de aportaciones de los demás participantes para compartir los

distintos puntos de vista y fomentar la profundidad del debate y la reflexión sobre la vivienda y su fomento desde la normativa.

AGRADECIMIENTO

Agradezco nuevamente al Servicio de Vivienda esta intención de escucha que espero que sea fructífera y se materialice en la incorporación de al menos parte de las aportaciones, lo cual confirmará la eficacia de la participación.

Firmado a 20 de Septiembre del 2020

A handwritten signature in black ink that reads "Isabel Herrero". The script is cursive and somewhat stylized.

Isabel Herrero, arquitecta