

CONSIDERACIONES HABITABILIDAD. ALGUNAS CONSIDERACIONES RÁPIDAS.

Sobre el PREÁMBULO no comentaremos nada por prudencia. Ya que lo que se desarrolla posteriormente nada tiene que ver con lo que dice. Ni el Covid, ni la OMS, ni en el resto. Si parece importante que se incorporen en lo que se dice “criterios de perspectiva de género en el diseño de los edificios y las viviendas, que hasta ahora no se habían contemplado y resultan a todas luces indispensables” tengan una consideración no de género sino de seguridad para todas, todos, las usuarias, usuarios.

También dice el preámbulo que: “.....*Así mismo, es preciso actualizar algunos parámetros de las nuevas viviendas a las exigencias actuales fomentando su flexibilidad, entendiéndola como la capacidad de adaptación a circunstancias y habitantes diferentes a lo largo del tiempo. En este sentido, se introducen variaciones en las alturas, superficies y dimensiones críticas tanto en las viviendas, como garajes y elementos comunes, ajustándose a las nuevas necesidades y retos del teletrabajo, la conciliación familiar o incluso a la nueva forma de vivir las viviendas.*”, lo que luego en lo desarrollado no se refleja.

Lo que se proyecta, no supone ninguna revisión ni avance, sobre lo existente en la actualidad, y en ese sentido es innecesario este nuevo marco normativo. Únicamente, introduce alguna cuestión menor en lo que a vivienda existente se refiere, pero con los criterios de la Normativa vigente, excesivamente reguladora y que no permite flexibilidad, ni se adecua a los nuevos modos de uso de las viviendas.

Del mismo modo que otras Comunidades autónomas el principio que debiera enfocar la regulación que se propone debiera permitir dotarnos de un tipo de Vivienda flexible.

“Vivienda flexible: la vivienda concebida de manera que facilite su adaptabilidad a las necesidades cambiantes de sus ocupantes y que quede abierta a la intervención de los usuarios en su compartimentación”

Los criterios que deben enfocar son a nuestro entender:

- Superficie mínima para vivienda, en la que no sea necesario diferenciar espacios estancos y con elementos fijos más allá de cocina y aseos. Art 11. Bastará en todo caso con regular la superficie del baño. Esto supone la eliminación de la forma de medir superficies útiles y construidas, bastando en todo caso, la aplicación de figuras inscribibles no superpuestas. Garantizando de esta forma, que puedan caber al “modo tradicional”, camas sofás, mesas..... Y regular las superficies de iluminación y ventilación del global, siendo estas últimas las que el CTE precise. No existe impedimento para que las separaciones entre distintas estancias sean de vidrio transparente, baños incluidos, aun con doble puerta, siempre que cumpla las condiciones que el CTE señale.
- Bastará por lo tanto con señalar en la vivienda, la superficie construida total, diferenciando abierta de cerrada, así como las superficies necesarias que se consideren de ventilación e iluminación. Distinguir en superficies útiles cuando éstas son susceptibles

de ser modificadas a lo largo del tiempo con reformas, es innecesario. Lo que difícilmente cambia es la superficie construida tanto interior, como exterior. Siendo el parámetro de superficie construida en el que en los distintos documentos, registro, catastro, propiedad horizontal, etc... el que se considera a todos los efectos.

- La compartimentación DEBE SER libre, con la única limitación de que los espacios destinados a las habitaciones “puedan” (si el usuario quiere) independizarse y que los destinados a cámaras higiénicas sean recintos independientes.
- La compartimentación de la vivienda DEBERÁ ser concebida con criterios de flexibilidad, siempre que se mantengan inalterables, conforme al proyecto técnico original: la dotación obligatoria de carácter fijo consistente en el equipo de cocina y las cámaras higiénicas, los elementos que tengan una función estructural o sean elementos comunes al edificio y los que conformen el cierre con el exterior.

Bien, sabiendo que lo que se plantea no va a ser considerado, si al menos hay cuestiones de carácter menor con respecto a lo que debiera ser lo principal afectos de habitabilidad, que en la experiencia nos hace ver que deben contemplarse.

- Mayor flexibilidad con carácter general en Centros Históricos, y más si estos han sido declarados BIC, sino queremos que se vacíen del todo.
- Permitir viviendas que den a patio de parcela (regular en todo caso esta dimensión en intermedio de patio de manzana, por ejemplo siempre que este patio sea mayor que la calle) y que se pueda acreditar la existencia de iluminación y ventilación por cubierta, en el mismo paño. Revisión **Art. 19**, haya calles de dimensiones inferiores al patio de parcela existente. O que en lugar de mansardas (prohibidas en muchos casos) pueda ser a través de huecos en paño de cubierta. Se garantiza una más que correcta ventilación e iluminación.
- Que la cubierta pueda tener la misma consideración que patio de manzana, o vía pública en cuanto a la existencia de ventilación e iluminación en el propio paño de la cubierta. Esto permite regularizar viviendas existentes en Centros Históricos, en los que la normativa no permite elementos por encima de la cubierta tipo las llamadas mansarda.

“Artículo 19. Iluminación y ventilación.

1 La sala de estar recibirá iluminación y ventilación de vía pública o patio de manzana, excepto en vivienda unifamiliar. Cocina, comedor y dormitorios podrán abrirse, asimismo, a patio de parcela.

¿Porque la sala de estar?

- Artículo 5.3. El cuarto para bicicletas y silleas es absolutamente innecesario. Y no existe justificación para que cuente con agua y desagüe, ni las dimensiones que ha de tener el

ascensor si se sitúa en sótano.....Si sería más necesario que la comunidad disponga de un cuarto para albergar útiles de limpieza de elementos comunes, con agua y desagüe.

- El aumento de altura libre en viviendas, parece perfecto, pero las alturas que en muchos planeamientos marcan como máximas, están en dimensiones que no se han revisado y limitan la actuación y aplicación incluso del CTE..lleva a situaciones comprometidas.
- Con carácter general Las referencias al CTE, son innecesarias, ya que son de obligado cumplimiento. Así como referencia a reglamentos como el de Baja Tensión, RITE y otros que también son como la gravedad de obligada consideración y cumplimiento. Por ejemplo la referencia en el Artículo 20.5

5. El parámetro de control solar ($q_{sol};jul$), en cada vivienda, no superará el valor de 2,00 kWh/m².mes de acuerdo con el DB_HE-1. Todos los dormitorios contarán con sistemas de oscurecimiento.

Si se modifica el CTE, en ese apartado habrá que modificar el punto 5 del Art.20, y así con otras referencias que se hacen.

- Redacción farragosa, en algún caso ininteligible, de artículos que pueden llevar interpretaciones erróneas. El Art 19.5 es para nota.

19.5 Los huecos necesarios para la iluminación y ventilación de cada dependencia no podrán situarse a una distancia superior a 2 m en planta del rectángulo mínimo inscribible en la dependencia. Cuando los huecos abran a terrazas cubiertas o miradores, se admitirá una distancia superior a 2 m, si es posible inscribir un ángulo de 90º en planta hasta el exterior, situando el vértice en el plano externo del hueco de iluminación. En este caso las figuras inscribibles se situarán a menos de 1 m de dicho plano.

O por ejemplo

4.6. El número de ascensores se determinará de modo que no se supere la relación de 20 viviendas por ascensor, incluidas las viviendas de planta baja. En caso de superarse la anterior relación al menos uno de los ascensores cumplirá las condiciones exigibles para los ascensores de edificios con viviendas accesibles a usuarios de silla de ruedas.

- Se prohíben las plazas de garaje en línea, en fondo de saco, sin posibilidad de aparcamiento marcha atrás.???

- Debe eliminarse esa referencia a la lavadora en la cocina, y en todo caso será una obligación de la vivienda. "Tener ropa sucia en la cocina no parece lo mejor". Puesto a regular sería más lógico que las viviendas estén dotadas zona de lavadero, con el tendedero incluido.

Artículo 20. *Instalaciones mínimas de las viviendas y ahorro de energía.*

1. *Toda vivienda contará con los servicios mínimos establecidos en el artículo 2 para edificios de vivienda y se canalizarán por su interior cumpliendo los reglamentos técnicos aplicables a cada instalación.*
2. *Las redes de agua fría y caliente en cocina, baños y aseos cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación. El equipo productor de agua caliente garantizará un consumo instantáneo de 13 litros por minuto a 40 °C o acumulado de 75 litros.*
3. *Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas. Las tomas de lavadora y lavavajillas dispondrán de llave de corte independiente. La red eléctrica empotrada y toma de tierra cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.*
4. *El número y disposición de tomas de TV, radio, telefonía, comunicaciones por cable y otras redes de telecomunicación se ajustará a la normativa de telecomunicaciones vigente.*
5. *El parámetro de control solar ($q_{sol;jul}$), en cada vivienda, no superará el valor de 2,00 kWh/m².mes de acuerdo con el DB_HE-1. Todos los dormitorios contarán con sistemas de oscurecimiento.*
6. *Toda vivienda estará dotada de sistema de calefacción que permita a la vivienda alcanzar un mínimo de 20 °C en todo su interior, en los términos establecidos en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios*

Cuando la cámara higiénica practicable disponga de una ducha enrasada con el suelo, su superficie computará a efectos de permitir el círculo de maniobra de 1,20 m.

De mantenerse el criterio del proyecto que se presenta, habremos vuelto a perder una oportunidad de abrir la normativa a los actuales conceptos y modos de vivienda, superando los criterios higienistas del siglo XIX.

Atentamente Juan Antonio Ascunce

