

APORTACIONES AL PROYECTO DE DECRETO FORAL XXX/2020, POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

1. Presentación

Accessibility Digest (AD) es una consultoría que asesora fundamentalmente a estudios de arquitectura en la aplicación de los criterios legales de accesibilidad.

Con base en nuestra experiencia con el personal técnico y con las personas con discapacidad, procedemos a hacer una serie de aportaciones al decreto foral de habitabilidad. Señalamos en amarillo los textos nuevos propuestos.

2. Aportaciones

En términos generales, consideramos que para facilitar la comprensión de la normativa de habitabilidad esta se debe acompañar de dibujos y gráficos aclaratorios. Dichos dibujos permiten ver medidas cuya aplicación en conjunto hacen muy difícil su aplicación en rehabilitaciones.

Por otra parte, como ayuda visual, también se propone disponerla en dos columnas, de manera que la columna de la izquierda esté destinada a obra nueva, mientras la columna de la derecha sea la de rehabilitaciones, donde se incluyan unas tolerancias y criterios de flexibilización para poder rehabilitar las viviendas existentes de una manera sostenible y accesible.

Sabemos que es necesaria una modificación urgente del decreto de habitabilidad, sin embargo, consideramos que esta urgencia no debe llevarnos al error de no plantear medidas que permitan nuevos tipos de vivienda y movilidad; es por esto, que sugerimos una revisión entera del texto donde se incluyan protocolos de higiene para combatir el COVID-19 y otras posibles futuras enfermedades. Por ejemplo, la necesidad de que haya dormitorios con aseos que se puedan aislar, materiales impermeables en el baño, materiales más higiénicos en la cocina, etc.

Por otro lado, si bien es una normativa de habitabilidad, es necesaria también la mención sobre las líneas mínimas a seguir en cuanto a sostenibilidad, economía circular y residuos, de la misma manera que se hacen unas menciones mínimas a la accesibilidad. Una vivienda digna, además de habitable debe ser accesible, adaptable, cómoda, higiénica, segura y sostenible.

Asimismo, para garantizar la comprensión de la normativa, sugerimos la inclusión de un glosario básico.

Finalmente, nos gustaría comentar que hemos tenido acceso al documento elaborado por el Ayuntamiento de Pamplona con sugerencias, de las cuales queremos destacar la siguiente medida con las que estamos completamente de acuerdo:

- CAPÍTULO II. – CONDICIONES DEL EDIFICIO. Artículo 4. Accesos.

Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio. En caso de que existan este tipo de ángulos o esquinas, se deberá disponer de espejos u otros sistemas visuales para que se visibilice.

Justificación: Es una medida con perspectiva de género que busca hacer espacios seguros.

APARTADO DEL DOCUMENTO	DONDE DICE:	SE PROPONE:	JUSTIFICACIÓN
ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 3. Condiciones de seguridad.	d) Cuando existan desniveles superiores a 60 cm deberá situarse un elemento de protección, antepecho o barandado con una altura mínima de 90 cm.	d) Cuando existan desniveles superiores a 55 cm deberá situarse un elemento de protección, antepecho o barandado no escalable con una altura mínima de 90 cm cuando la diferencia de cota que protege no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos.	Parámetros armonizados con el CTE DB SUA 1 y la Orden VIV/561/2010.
ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 4. Accesos.	3. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán con las condiciones que les resulten exigibles de las normas de protección contra incendios y de barreras físicas.	3. Los accesos al edificio y a las viviendas cumplirán con las condiciones que les resulten exigibles de las normas de protección contra incendios y de accesibilidad universal.	La normativa actual, tanto foral como estatal establece la accesibilidad universal como un requisito fundamental. Dicha accesibilidad no se limita a las barreras físicas, se extiende a las sensoriales y de comunicación, por lo que los accesos tendrán que cumplir estas condiciones.

<p>ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 10. Otras condiciones.</p>	<p>c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza.</p>	<p>c) Paredes. Las paredes en viviendas, elementos comunes de circulación, garajes y trasteros, se encontrarán revestidas de forma que no generen polvo, ni se desprenda material del elemento que las constituye. Las paredes que delimiten locales húmedos deberán tener un revestimiento impermeable de fácil limpieza. Las paredes que pertenezcan a los itinerarios accesibles contarán con contraste cromático respecto al suelo.</p>	<p>Consideramos que se deben introducir elementos de accesibilidad visual, ya que la accesibilidad no es solo lo referente a la eliminación de barreras físicas.</p> <p>El parámetro de contraste entre pavimento y paramento está recogido en la norma UNE-ISO 21542:2012. Edificación. Accesibilidad del entorno construido, que a su vez es una norma recomendada en los comentarios del Ministerio dentro del CTE DB SUA 9.</p>
<p>ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas. Artículos 13 a 17. Dormitorios.</p>			<p>Estos artículos no existen, no se sabe si es porque es un error en la numeración o porque no se han publicado en el borrador.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio.</p>	<p>2. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan.</p>	<p>2. Se instalarán casilleros postales en los portales según las disposiciones que los regulan. Se procurará que todos los buzones estén situados a una altura accesible, si esto no es posible por cuestiones de espacio, los casilleros correspondientes a las viviendas accesibles estarán dispuestos en una franja de alcance</p>	<p>Siendo conscientes de las dificultades para situar los buzones en franjas accesibles, especialmente en portales con área reducida producto de rehabilitaciones, se debe tender a exigir la accesibilidad máxima.</p>

<p>Artículo 2. Servicios e instalaciones.</p>		<p>desde la silla de ruedas, entre 80 a 120 cm respecto al suelo. No obstante, se deberán poner en la franja accesible el número máximo de casilleros posible.</p>	
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas. Artículo 11. Programa y superficies.</p>	<p>3.1 Contar con un programa mínimo consistente en, acceso, baño completo, cocina, estar y un dormitorio que, cuando se desarrolle en diferentes plantas o rasantes, el proyecto prevea, al menos dimensional y estructuralmente, la futura instalación hasta los mismos de rampas accesibles, o de ascensores o plataformas elevadoras según regulación específica, con dimensiones de cabina de 1 x 1,25, sin que la vivienda pierda su cédula de habitabilidad o calificación. En viviendas de nueva creación en edificio existente podrán aplicarse criterios de flexibilidad similares a los documentos de apoyo del DB SUA.</p>	<p>3.1 El acceso, el dormitorio y el baño estarán comunicados siempre mediante itinerario accesible. En el caso de viviendas a distintas alturas dichas estancias estarán situadas en planta accesible, la comunicación con otras estancias el proyecto preverá, al menos dimensional y estructuralmente, la futura instalación hasta los mismos de rampas accesibles, o de ascensores o plataformas elevadoras según regulación específica, con dimensiones de cabina de 1 x 1,25, sin que la vivienda pierda su cédula de habitabilidad o calificación.</p>	<p>No se puede hablar de vivienda accesible si de partida no cumple las condiciones de accesibilidad. Dejar la previsión de instalación de rampa o ascensor no garantiza que se cumpla. Si la vivienda es accesible ha de garantizar la comunicación de las estancias mínimas de habitabilidad en cualquier circunstancia y altura.</p> <p>No se consideran estancias imprescindibles para la accesibilidad la cocina o la sala de estar, ya que la vivienda puede estar en un edificio con servicios comunes. O las personas pueden por ejemplo pedir comida a domicilio, pero no se puede prescindir del espacio de descanso y de aseo.</p> <p>Esto no se debe interpretar como que la cocina no debe ser accesible, se debe procurar la accesibilidad total. Sin embargo, la realidad constructiva, especialmente en el ámbito de la rehabilitación, requiere criterios de flexibilización.</p> <p>La accesibilidad debe ser aplicada en obra nueva con el máximo rigor, los criterios de flexibilidad planteados en los documentos de apoyo del DB SUA están planteados para rehabilitaciones.</p>

<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas. Artículo 15. Dormitorios.</p>		<p>Añadir: 4. Las viviendas de un solo dormitorio tendrán la posibilidad de compartimentar alguna estancia para destinarla a espacio de trabajo u otro uso. Esta estancia puede ser el salón u otro dormitorio.</p>	<p>En las circunstancias actuales del COVID-19 y la previsión del aumento del teletrabajo, es recomendable introducir criterios de flexibilización que permitan la transformación de espacios.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas. Artículo 17. Tendederos.</p>		<p>Añadir: Las viviendas de nueva construcción contarán con un espacio exterior de al menos 4 m², mientras que en las rehabilitaciones se procurará, en la medida de lo posible, obtener un espacio exterior de al menos 2 m².</p>	<p>Las circunstancias actuales requieren viviendas más higiénicas y con espacios exteriores. Consideramos que más que exigir tendederos se deben exigir espacios que permitan comunicación exterior. Pensando en otros tipos de vivienda como el cohousing, los espacios de tendedero pueden ser comunitarios. Además, actualmente muchos ciudadanos disponen de secadora, por lo que la dimensión de los tendederos no es tan crítica. También pueden existir espacios de lavado y secado comunitario mediante la instalación de máquinas con certificación energética A+.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas.</p>	<p>1. La cocina, la sala de estar y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio, con al menos las luces rectas establecidas en el artículo 7.</p>	<p>1. La cocina, la sala de estar, al menos un aseo y los dormitorios tendrán iluminación y ventilación directas desde espacio exterior o patio, con al menos las luces rectas establecidas en el artículo 7.</p>	<p>Las circunstancias del COVID-19 obligan a implementar más medidas de higiene y ventilación.</p>

Artículo 19. Iluminación ventilación.			
ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO III: Condiciones de las viviendas. Artículo 19. Iluminación ventilación.		Añadir: 6. Se debe favorecer la ventilación cruzada.	Las circunstancias del COVID-19 obligan a implementar más medidas de higiene y ventilación.
ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 3. Condiciones de seguridad.	1. El edificio cumplirá las condiciones de seguridad de utilización establecidas en el Código técnico de la Edificación.	1. El edificio cumplirá las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en el Código técnico de la Edificación.	Armonizándolo con el DB SUA.
ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas.	3. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave y mirilla que permita la visión del exterior.	3. La puerta de acceso a las viviendas dispondrá de cerradura accionable mediante llave o mecanismo de apertura automática y mirilla que permita la visión del exterior.	Con el objetivo de favorecer la accesibilidad se plantean medidas de domótica y mejora tecnológica.

<p>CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 3. Condiciones de seguridad.</p>			
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 3. Condiciones de seguridad.</p>	<p>6. Los ascensores o sus accesos dispondrán de llave desde del garaje, o sistema similar, para evitar problemas de intrusión.</p>	<p>6. Los ascensores o sus accesos dispondrán de llave desde del garaje, o sistema similar, para evitar problemas de intrusión. Se garantizará que dicho sistema sea accesible y que no precise el giro de muñeca.</p>	<p>Hay ascensores que requieren el giro de la llave a la vez que se pulsa un botón, en general el giro no es accesible y si se añade una acción más es una barrera mayor.</p> <p>Se deben mezclar sistemas mecánicos con sistemas automáticos que faciliten el uso por parte de personas con discapacidad.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 4. Condiciones de acceso, y accesibilidad.</p>	<p>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.</p>	<p>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 de acuerdo con el CTE DB SUA.</p>	<p>Puntualización con el fin de evitar confusiones.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de</p>	<p>6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas</p>	<p>6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para personas con discapacidad y cuenten con garaje, a</p>	<p>El término “minusválido” está caduco y no figura en ninguna normativa de accesibilidad.</p>

<p>habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 8. Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.</p>	<p>viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones de acuerdo con el Código técnico de la Edificación.</p>	<p>dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones de acuerdo con el Código técnico de la Edificación.</p>	<p>Es necesario actualizar el lenguaje para respetar los derechos de las personas con discapacidad y que en las regulaciones no se incluyan términos peyorativos para mencionarlas.</p>
<p>ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas. CAPÍTULO II: Condiciones del edificio. Artículo 8. Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.</p>		<p>Añadir: 8. Se dispondrá de instalaciones o preinstalaciones para la carga de vehículos eléctricos.</p>	<p>Con el fin de facilitar la transición hacia este tipo de movilidad.</p>

Contacto

Quedamos a disposición del Gobierno de Navarra para aclarar o ampliar las propuestas aquí expuestas, asimismo nos gustaría tener una reunión para proponer herramientas que faciliten la comprensión de la normativa.

Miren León y Marcela Vega

Accessibility Digest

info@accessibilitydigest.com

www.accessibilitydigest.com

| +34 652 26 82 01 | +34 626 04 14 55 | +34 948 31 52 88