

REFLEXIONES PREVIAS

La regulación de las condiciones de habitabilidad surge como el instrumento para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la constitución.

Dicho derecho, unánimemente reconocido, debe conciliarse con otros como el derecho a la propiedad privada y con leyes tan diversas como la Ley de propiedad horizontal o la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

En una sociedad cambiante, en la que los usos urbanos están sufriendo profundas modificaciones en cuanto a oferta y demanda, así como en cuanto a la forma en que dichos usos se desarrollan, los instrumentos normativos deberían presentarse como documentos ágiles y vivos que permitan satisfacer esos cambios, presentes y futuros, intentando garantizar, en este caso, la dignidad de las viviendas.

Pero quizás, para que una vivienda sea digna, no tiene por qué estar totalmente compartimentada, ni a una vivienda existente se le puede negar la cédula por tener una cabezada, ni es una infravivienda.

Encontramos en el borrador actual tres grandes problemas, ya existentes en el anterior decreto y que siguen sin resolverse:

- Parte del **parque residencial construido** no cumple las condiciones establecidas en el Anexo I e incluso no pueden llegar a hacerlo.
- Existe una gran dificultad, incluso imposibilidad, en la **creación de vivienda en edificios existentes**, tanto en los cascos urbanos consolidados (locales vacíos en plantas bajas y en entreplantas) como en entornos rurales.
- En la actualidad existe una gran diversidad en la forma de habitar, ha evolucionado mucho en los últimos años y **requiere de flexibilidad y soluciones particulares en las viviendas de nueva creación**. Además, la crisis del Covid-19 nos ha enseñado que la vivienda debe estar preparada para muchas más actividades: tele-trabajo, tele-colegio, estudio, actividad física, acceso a un espacio exterior...

Hemos trabajado sobre el borrador de decreto propuesto marcando en gris los cambios que hemos introducido, intentando solucionar los problemas que hemos descrito y siguiendo estas líneas:

- Las **exenciones** de la norma deben existir y el procedimiento para conseguirlo debe ser más sencillo, por supuesto, siempre tienen que estar debidamente justificadas por inviabilidad técnica o económica.

Llevamos comprobando durante años que la casuística de vivienda existente es muy grande y que muchas veces, con la negación de la cédula, solo se consigue que éstos inmuebles queden fuera del mercado y lleguen a estados de ruina no deseados.

- El anexo I, que regula la **vivienda existente**, como está descrito, debe ser de mínimos y con posibilidad de eximir el cumplimiento de ciertos puntos.
- Nos parece un punto muy importante la flexibilidad en la **creación de vivienda en edificios existentes**. Debemos intentar dar una salida a la multitud de locales sin uso que hay en los cascos urbanos, tanto en planta baja como en entreplantas. También existe esta problemática en el medio rural, donde grandes edificios, que se corresponden a otras formas de habitar no pueden transformarse en varias viviendas. En ambos casos, la altura útil suele ser un problema. En el caso de cascos urbanos, el tener que llevar la extracción a cubierta, cuando existen otras alternativas técnicamente válidas, como las campanas de carbono o las salidas de ventilación a fachada.

Como dice la ley del suelo, cualquier iniciativa que no suponga transformación de más suelo debería fomentarse, son actuaciones que ayudan en la regeneración urbana y rural y mucho más sostenibles que la creación de una nueva edificación.

Siempre que la actuación no empeore las condiciones de la edificación, según lo dispuesto en CTE, no hay que penalizar cambios de uso con más ocupación que el residencial. Pero si ser exigente con todo lo que el propietario puede resolver en interior.

Con todo esto pensamos que las condiciones que deben ser exigidas a estas nuevas viviendas en edificios existentes, deben ser las básicas del anexo I como mínimo y todas las que se puedan cumplir del anexo II.

- En lo referente a **vivienda nueva**, nos parece que los grandes puntos a mejorar son la flexibilidad en su programa, que de manera sencilla puedan irse adaptando a los distintos programas necesarios, con el paso del tiempo, el cambio y la evolución de la unidad familiar. Incluso que esta flexibilidad sea aplicable en un mismo día, un mismo espacio bien iluminado y ventilado, perfectamente puede ser utilizado durante el día para actividades de ocio, trabajo o estudio y con una pequeña transformación convertirse en un espacio confortable de descanso nocturno.



Otro punto que creemos que hay que introducir en el programa mínimo de vivienda nueva es la existencia de un espacio exterior, terraza o balcón. Para facilitar la construcción de estos espacios exteriores, pensamos que no deberían consumir edificabilidad ni superficie útil.

Tenemos otras reflexiones, que no hemos recogido en el articulado, pero que nos parecen importantes y queremos transmitir:

- La habitabilidad está muy relacionada con el número de habitantes, convendría determinar en la cédula el número máximo de personas que pueden habitar en una vivienda. La normativa de habitabilidad del País Vasco recoge este concepto en el capítulo I, artículo 5.
- Los Ayuntamientos son la entidad más cercana a la realidad edificatoria de cada pueblo o ciudad, y es a la vez al que más le interesa mantener su patrimonio y favorecer la rehabilitación de sus edificios. Es por esto que debería tener más peso en toda esta tramitación. Podrían asumir el control de las condiciones de habitabilidad si lo solicitan o poder realizar un informe vinculante para poder eximir de la norma a ciertas viviendas o inmuebles.
- Valorar si resulta conveniente diferenciar la vivienda libre de la protegida en cuanto a las exigencias.
- Hay ciertas exigencias reguladas por el CTE, incendios, salubridad, seguridad de utilización... que no deberían regularse en el decreto de habitabilidad.
- Existen ciertos usos como viviendas asistenciales o conventos, no regulados por normativa sectorial, que se usan como vivienda habitual de personas que deberían estar regulados por el decreto de habitabilidad hasta que tengan normativa sectorial.

Burlada, a 18 de septiembre de 2020,

Los técnicos de la ORVE de la Comarca de Pamplona