

El objeto de este documento es el de recopilar las diferentes aportaciones presentada por algunos miembros del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Navarra.

PROPUESTA 1 RAMON LAKUNZA

1.- VISADO DE DOCUMENTACIÓN

Original:

Artículo 10. Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.

1. Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar del proyecto visado o memoria valorada, en formato electrónico.

Propuesta:

Artículo 10. Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.

2. Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar del proyecto o memoria valorada, en formato electrónico, con los visados que en cada caso corresponda.

Razones para este cambio:

No todos los proyectos requieren visado obligatorio.

Habrá documentación que será visada sin ser obligatorio.

2.- DOCUMENTACIÓN PARA OBTENER CÉDULA

Original:

1. Para obtener cédulas de clase A, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:

a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado.

b) Licencia municipal de primera utilización del edificio al que se refiera el proyecto objeto de informe favorable de habitabilidad. En municipios que no expidan licencias de primera utilización, será sustituida por la licencia de obras.

c) Certificado municipal relativo a la dirección postal completa de las viviendas y sus datos catastrales, cuando no consten en la licencia municipal.

d) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio.

Propuesta:

1. Para obtener cédulas de clase A, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:

a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado.

b) Certificados emitidos por los Colegios Oficiales correspondientes que acrediten que el Director de Obra y el Director de Ejecución de la Obra han depositado la documentación del seguimiento y la documentación del seguimiento del control de la obra, en cumplimiento de lo dispuesto en el anejo II del Código Técnico de la Edificación.

c) Licencia municipal de primera utilización del edificio al que se refiera el proyecto objeto de informe favorable de habitabilidad. En municipios que no expidan licencias de primera utilización, será sustituida por la licencia de obras.

d) Certificado municipal relativo a la dirección postal completa de las viviendas y sus datos catastrales, cuando no consten en la licencia municipal.

e) Fichas firmadas de datos generales del Libro del Edificio.

Razones para este cambio:

Forma parte de los requisitos de la obra, la recopilación de la documentación del seguimiento de la misma y del seguimiento del control. Ambas funciones están delegadas en el Director de Obra y en el Director de Ejecución Material de la Obra respectivamente.

El contenido de la “documentación del seguimiento” y del “seguimiento del control” queda reflejado en el Anejo II de la Parte I del Código Técnico de la Edificación.

De toda esta documentación, en el borrador de Decreto se exige exclusivamente la entrega del Certificado Final de Obra que es uno de los documentos que se incluye en la “documentación de seguimiento” de la obra. El resto de la documentación, que según recoge el Código Técnico de la Edificación se ha de presentar en los colegios profesionales una vez finalizada la obra, no es requerida en el borrador de Decreto ni está establecido el momento en que ha de presentarse por regulación alguna.

Navarra carece de Decreto Autonómico de Control de Calidad en la Edificación y ello genera un vacío legal en esta materia. Otras autonomías garantizan la recopilación de esta documentación mediante Decreto cuyo cumplimiento se ha de concretar en la solicitud de cédula de habitabilidad.

Con esta modificación propuesta del Decreto se definiría el momento de justificar la recopilación documental que de otra manera, sin el establecimiento de plazo alguno por la normativa, aboca a que un gran número de los expedientes tramitados en este Colegio no acaben depositando esta documentación con el consiguiente quebranto de garantías para el adquirente de la vivienda.

La “documentación del seguimiento del control” es una recopilación de documentos fundamental de la obra: resultados de ensayos, control de recepción en obra de suministros, distintivos de calidad, controles de ejecución y de obra terminada...

Es necesario para garantizar la calidad de la edificación, para garantizar la realización de los controles pertinentes y para garantizar la correcta recopilación y custodia de la documentación de la obra, establecer un hito límite para la entrega de esta documentación.

No menos importante es garantizar al adquirente de vivienda el depósito documental del control de calidad llevado a cabo en su edificio. En caso de futuras intervenciones en el edificio, para la resolución de patologías o para la determinación de responsabilidades en caso de siniestro, hay que establecer mecanismos para asegurar que la documentación es depositada en el Colegio Profesional correspondiente que, tal como exige la Ley, asegurará su tutela y pondrá a disposición de quienes acrediten un interés legítimo.

El CTE exige la recopilación de la documentación. Con esta modificación queda garantizado el proceso.

Similares requerimientos se incluyen en Decretos de Habitabilidad de otras CC.AA., entre ellas, el Decreto 28/2013, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja. Abajo se incluye el modelo de certificado de depósito.

CERTIFICADO DE DEPÓSITO

El Colegio Oficial _____

CERTIFICA:

Que el Director de la ejecución de la obra:

Nombre: _____ Titulación: _____
Coleg. N^o: _____ del Colegio de: _____

Ha depositado en sus dependencias, la documentación del seguimiento del control de la obra abajo reseñada, de conformidad con lo dispuesto en el anejo II del código técnico de la edificación.

EDIFICACIÓN

Denominación: _____
Emplazamiento: _____
Localidad: _____
Licencia de obras: N^o Expte.: _____ Fecha: _____

PROMOTOR: _____
CONSTRUCTOR: _____
PROYECTISTA: _____

Y se acepta el compromiso de mantener a cargo y bajo la responsabilidad colegial el depósito de dicha documentación y la disposición para emitir certificados sobre su contenido durante el plazo legal en el que se puedan interponer reclamaciones y ejercitar acciones judiciales

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente certificado en

Logroño, a _____

FIRMA Y SELLO COLEGIAL

PROPUESTA 2 COLEGIADO Nicolaus Milczynski Domínguez

Incorporación de **ANEXO III: Solicitud de CÉDULA DE HABITABILIDAD**

CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 9. *Solicitud.*

2. Para obtener cédulas de clase A, junto con una instancia por cada vivienda, se deberán aportar:
 - a) Certificado de final de obra firmado y visado conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, o norma que lo sustituya en el futuro, en modelo normalizado, en el que constará expresamente el número total de viviendas terminadas. En su caso, se adjuntarán al certificado final los planos de final de obra visados que recojan las modificaciones con respecto al proyecto inicialmente informado. **Se aceptará el visado digital en consonancia a lo expedido por los colegios de arquitectos y arquitectos técnicos.**

ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

Artículo 3. *Condiciones de seguridad.*

Son condiciones de seguridad con las que debe contar todo edificio:

- a) Estabilidad. La estructura del edificio permitirá la acción de las cargas y sobrecargas que, para los diferentes usos, dispone la normativa aplicable sobre acciones en la edificación **y normativa sismorresistente** sin que derive riesgo alguno para las personas y sin que las deformaciones que se produzcan lesionen los elementos constructivos o instalaciones, impidiéndoles cumplir correctamente su función.

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 eliminación de barreras físicas para personas con discapacidad.**

Artículo 9. *Trasteros.*

Los trasteros vinculados a las viviendas cumplirán las condiciones que les resulten aplicables de la normativa de protección contra incendios. **Se procurará un medio de ventilación eficaz para evitar presencia de humedad.**

Artículo 10. *Otras condiciones.*

- 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 **que no favorezca la proliferación de mohos y humedad.**

Artículo 11. *Programa y superficies.*

- d) Baño con superficie no menor de 1,5 m², provisto de inodoro con cierre hidráulico, lavabo y ducha o bañera. Ninguna dependencia que contenga el inodoro tendrá acceso directo a cocina ni servirá de paso obligado a ninguna dependencia, excepto al tendedero. El baño podrá constar de dos espacios diferenciados, en uno de los cuales se encuentre el inodoro y un lavabo, y ducha o bañera en el otro. **Para asegurar la higiene personal se dispondrá de espacio y tomas de agua fría y caliente sanitaria además de desagüe para la colocación de un bidet**

Artículo 19. Iluminación ventilación.

4. Los baños o aseos que no dispongan de ventilación directa, deberán estar provistos de un conducto de ventilación por tiro forzado **dimensionado de modo que evite la acumulación de humedad por condensación causantes de la proliferación de moho y bacterias.**

ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

Artículo 3. Condiciones de seguridad.

6. Los ascensores o sus accesos dispondrán de llave desde del garaje, o sistema similar, para evitar problemas de intrusión. **Se podrán instalar cámaras de CCTV (circuito cerrado de televisión) como elemento disuasorio para evitar hurtos y actos de vandalismo.**

Artículo 4. Condiciones de acceso, y accesibilidad.

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.ej.: nº viviendas > 40 = 2 ascensores; + 1 ascensor para usuarios de silla de ruedas.**

Artículo 5. Circulaciones interiores y equipamiento.

3. En los edificios de vivienda colectiva se dispondrá de un espacio para guardar bicicletas o silleas, a razón de 0,5 plazas de bicicleta por cada vivienda. Dicho espacio será cubierto, accesible y de uso privativo. Podrá estar situado en la planta de acceso del edificio o en las plantas destinadas a aparcamientos. Se justificará la cabida del espacio a razón de 1,5 m²/bicicleta, o 1,0 m²/bicicleta si se colocan elementos de cuelgue en techo o pared para lo que el espacio dispondrá de una altura libre de 2,40 m. Las dimensiones mínimas del espacio serán 1,2 m x 2,5 m. En caso de ubicarse en planta de sótano el acceso se realizará a través de ascensor con dimensión mínima de cabina de 1,10 x 1,40 m. Dispondrá de acometida de agua y desagüe **y al menos 1 enchufe tipo schuko habilitado para bicicletas de carga eléctrica por cada 10 plazas o espacios asignados a bicicletas**

Artículo 6. Escaleras de uso común.

3. Iluminación y ventilación.

a) El hueco central de la escalera tendrá, al menos, 1 m² superficie y se podrá inscribir en él un cilindro recto de 0,5 m de diámetro en la base. Si el hueco no está en posición central, su superficie mínima será de 1.3 m², el diámetro de la base del cilindro inscribible de y el lado mínimo de contacto del hueco con la escalera de 1.3 cualquier caso, el hueco deberá llegar siempre hasta la planta en **que** se sitúa el portal.

Artículo 8. Garajes de nueva creación en edificios de vivienda.

1. Condiciones generales.

5. Se dispondrán tomas de corriente específicas para carga de vehículos eléctricos conforme a los estándares de los fabricantes y para bicicletas eléctricas en al menos un 10% de las plazas vinculadas a viviendas favoreciendo la iniciativa y requerimientos de transición a una movilidad sostenible.

4. Dimensiones de las plazas y acceso.

6. En aquellos edificios en los que se prevean viviendas para minusválidos y cuenten con garaje, a dichas viviendas se vincularán plazas de garaje con unas dimensiones de acuerdo con el Código técnico de la Edificación. **Estas plazas se situarán de manera que se acceda a las mismas con el mínimo de giros y maniobras.**

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

7. Conforme al RITE, las condiciones interiores en verano deberán situarse entre los 23-25°C y con un 45-60% de humedad relativa. En invierno deberán encontrarse entre los 21-23°C y con un 40-50% de humedad relativa.¹

Artículo 21. Superficie de las viviendas y anejos.

1. Las superficies útiles y construidas de las viviendas o de sus habitaciones se medirán según los criterios que se establecen a continuación.

Las cifras resultantes deberán figurar de manera clara en todo documento que haga referencia a las mismas, así como en la publicidad para su venta o alquiler.

PROPUESTA 3 JOSE M ZUAZU CRISTO

El nuevo Decreto de Habitabilidad es una buena oportunidad para tratar de resolver determinados problemas a la hora de establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Es necesaria la armonización de todas las normativas y ordenanzas bien autonómicas bien municipales al Código Técnico de la Edificación y el borrador viene a confirmar este extremo en la parte que le corresponde.

El CTE como marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación ya contempla diferentes cuestiones a aplicar en los diferentes supuestos que se establecen en la LOE.

El CTE también determina que para justificar que un edificio cumple las exigencias básicas que se establecen en el mismo, podrá optarse por adoptar soluciones técnicas basadas en los DB o plantear soluciones alternativas, entendidas como aquéllas que se aparten total o parcialmente de los DB, de igual modo el Decreto foral debería establecer objetivos de mínimos sin “encorsetar” excesivamente los parámetros de las viviendas dejando la posibilidad de que los técnicos puedan resolver, según las necesidades de los usuarios, las diferentes soluciones de programa y distribución de las viviendas justificando tanto el cumplimiento del CTE como un programa de mínimos del propio Decreto.

Esto se justifica por ejemplo en la determinación del borrador de una altura interior libre en estancias de 2,50 m cuando en el anterior DF, se establecía 2,40 m. El asunto es que con las debidas justificaciones tal vez no todas las viviendas nuevas de determinados desarrollos urbanísticos, pueden cumplir con el mismo ya que los instrumentos de desarrollo establecen una serie de condiciones de alineaciones, alturas y volumetrías que impiden dar cumplimiento a este extremo. Máxime cuando existen convenios de desarrollo de unidades morfológicas con diferentes parcelas que podrían situar diferentes cotas de cornisas, rasantes etc, por lo que debidamente justificado se deberían poder mantener las alturas establecidas por el cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas del sector afectado.

Según la estructura del borrador, los anexos que incluye son los siguientes

ANEXO I. Condiciones de las viviendas existentes

ANEXO II. Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

El Anexo II, debería desdoblarse en dos grupos, separando y dejando en sección o Anexo aparte, el grupo de las nuevas viviendas que se puedan crear en edificios existentes.

Cada vez más se están tratando de resolver diferentes problemas habitacionales en espacios localizados en edificios existentes que provienen de usos terciarios y que por diferentes circunstancias están vacíos y sin solución de ocupación.

La habilitación de estos espacios en edificios de uso característico residencial necesitan de una regulación específica ya que al estar en edificios existentes el cumplimiento del propio Decreto Foral resulta e ocasiones imposible de poder aplicar debido a algunas carencias existentes en el propio edificio lo que puede suponer un coste desproporcionado si se tiene que adaptar y adecuar zonas comunes del edificio para poder cumplir con el DF además de la complejidad del acuerdo de vecinos necesario para efectuar dichas modificaciones.

Esto se observa claramente en diferentes solicitudes del Anexo II; artículo 4 relativo a “Condiciones de acceso y accesibilidad”; artículo 5 “Circulaciones interiores y equipamiento”, artículo 6 “Escaleras de uso común”, etc...

Por artículos

CAPÍTULO IV: Tramitación de la cédula de habitabilidad

Artículo 10. *Tramitación de los expedientes previos a la licencia de obras.*

Las solicitudes de informe previo de habitabilidad que tramiten las entidades locales deberán ir acompañadas de un ejemplar del **documento preceptivo** ~~proyecto visado o memoria valorada~~, en formato electrónico

ANEXO I: Condiciones de las viviendas existentes

Artículo 10. *Otras condiciones.*

1. No podrán considerarse habitables las viviendas situadas en planta sótano. **Las viviendas situadas en sótano pero con opción de “patio ingles” se podría aplicar la normativa de patio de manzana,**

ANEXO II: Condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas

Artículo 4. *Condiciones de acceso, y accesibilidad.*

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.

Este ratio de 1 ascensor cada 20 viviendas contando las de planta baja frente al ratio de 1 ascensor cada 24 viviendas del DF actual perjudica notablemente el rendimiento de m2 útiles de vivienda en las promociones actuales según los desarrollos de planeamiento vigentes.

Se debería aplicar el ratio a las viviendas de ficha, es decir de viviendas resultantes al dividir los m2 construidos por 110 m2 independientemente del número total de viviendas final.

Lo mismo se aplica en otros estudios urbanísticos por las empresas como Mancomunidad de Comarca Pamplona, Iberdrola etc... para establecer las previsiones de cálculos de los suministros, capacidades de abastecimiento, vertidos...

Luego los planeamientos ya ponen límite al número de viviendas bien por las piezas habitables u otros conceptos...

Las parcelas urbanas resultantes ya fueron objeto de una primera revisión mediante la Ley de Medidas Urgentes que vino a compensar los ratios de superficies construidas y útiles para mejorar la edificabilidad sin aumentar el aprovechamiento de las parcelas, esta propuesta perjudica este asunto.

Artículo 12. Altura mínima.

1. La altura libre vertical mínima en techos horizontales o con pendiente inferior al 30% será de 2,50 m, pudiendo reducirse a 2,30 m. en cocinas, y a 2,20 m. en espacios de circulación, aseos, baños y tendederos. En viviendas de nueva creación en edificios de vivienda existentes se admitirá una altura libre mínima de 2,40 m pudiendo reducirse a 2,20 m. en los casos anteriores.
2. En rehabilitación de viviendas existentes que no se sustituyan forjados, se admitirá una altura libre mínima de 2.20 m.

En el caso de desarrollos urbanísticos existentes parcialmente ejecutados se debería dar la opción de que se procure fijar la altura libre exigida de 2,50m siempre que sea posible o alternativamente 2,40 m cuando venga impuesta por las determinaciones geométricas del planeamiento en el que se localice dicho edificio.