

AL DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA,
PAISAJE Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

D. GABRIEL LABORRA ERDOZAIN como arquitecto colegiado en el COAVN, ante este Departamento comparece y dice:

Que por anuncio publicado en Gobierno Abierto de Navarra, en relación al “Proyecto de Decreto Foral por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra”, dentro del plazo establecido tras la prolongación para realizar aportaciones hasta el 21 de septiembre de 2020, formula las siguientes:

APORTACIONES

1.- Añadir un tercer Anexo para “VIVIENDAS DE NUEVA CREACIÓN EN EDIFICIOS REHABILITADOS” diferenciando de las “Viviendas de nueva planta”.

Soy un arquitecto que he dedicado gran parte de mis 34 años de ejercicio de la profesión a la rehabilitación de edificios en la zona de Baztan-Bidasoa, desde que el D. F. 142/2004 anuló uno de los 3 Anexos con los que contaba el D. F. 184/1988 me he encontrado con la imposibilidad de rehabilitar muchas de las casas de la zona por problemas de altura e iluminación interior exigida en el decreto de habitabilidad.

La consecuencia ha sido el abandono de la casa o el derribo para sustituirla por otra de nueva construcción.

En esta zona la tipología que más se repite en los pueblos es la de planta baja destinada al ganado, planta primera para vivienda y planta bajocubierta para la hierba, maíz y otros alimentos.

Los usos y espacios complementarios a la vivienda de las casas de la zona se han abandonado, por lo que el excesivo tamaño del edificio implica una dificultad para su mantenimiento por parte de una sola familia o vivienda. En los pueblos y barrios de Baztan, excepto en Elizondo, nos encontramos habitualmente con casas de planta de 11m. x 14m. (462m²), que junto con la necesidad de vivienda de los hijos de los propietarios cuyo interés es seguir viviendo en el pueblo parece que encaja, dado que los metros que les sobran a algunos, a otros les interesa.

De esta manera, los edificios que son parte de nuestro patrimonio, vuelven a tomar vida, evitando su destino de deterioro y abandono por la dificultad de mantenimiento, y los pueblos se revitalizan favoreciendo la vivienda a los jóvenes.

Estas circunstancias obligan a dividir el edificio en varias viviendas (2 o 3 viviendas) y por lo tanto nos encontramos con la “creación de nuevas viviendas”

Cuando nos llaman para la Reforma para “creación de una nueva vivienda” en una casa de 462m², del año 1.800, con una sólo vivienda y conservada adecuadamente, lo primero que nos encontramos es que el tamaño de las ventanas imposibilita el cumplimiento de las exigencias del Anexo I. Los huecos de ventanas pocas veces sobrepasan el 1,20m², eso significa que no podemos hacer estancias de más de 12 m², cuando el edificio tiene 462m² para 2 o 3 viviendas.

Pocas casas de más de 100 años en Baztan tienen las ventanas de semejante tamaño. Eso, sin tener en cuenta que si las habitaciones o la cocina tienen por ejemplo 18m² nos vamos a ventanas de 144cm. de ancho x 125cm. de alto, lo cual ya es imposible encontrar en Baztan ventanas de semejante tamaño en edificios de más de 100 años. Por lo tanto, si queremos cumplir la normativa, nos encontramos con la necesidad de ampliar la mayor parte de las ventanas de nuestro patrimonio. Semejantes ampliaciones de ventanas en muros de mampostería, teniendo en cuenta que abrir o ampliar una ventana a 1,20m² implica abrir un hueco de unos 7m², lo que supondría en la mayoría de los casos la total perforación de las fachadas, con el consiguiente derribo de las mismas, intentando mantener únicamente la fachada principal en la que los huecos suelen ser de mayor tamaño.

Una vez dentro comprobamos las alturas, 250cm. con forjado de madera y desniveles que nos obligan a hacer recrecidos para su nivelación, además de un aislamiento acústico, un nuevo pavimento y un falso techo para instalaciones, entre otras las de la ventilación mecánica y las del recuperador de calor que seguramente será necesario con el nuevo CTE en este tipo de edificios. Donde no hay desniveles ampliamos el espesor del forjado 20 cm. , pero como siempre hay desniveles, lo más habitual es que el incremento se conviertan en por lo menos 30cm.

La otra solución es la de sustituir los forjados por otros de hormigón y nos encontramos con el mismo problema, que es muy difícil conseguir realmente los 2,40 m. porque pocas viviendas en Baztan-Bidasoa tienen 270cm. de altura mínima

Con estas premisas ya damos por descartada la rehabilitación.

Para la iluminación mínima no es suficiente la excepcionalidad del art.19.7 puesto que la mayor parte de las casas de Baztan no tienen una imposición administrativa para mantener las 4 fachadas y solamente en algunas se le exige el mantenimiento de la fachada principal.

Por todo ello consideramos necesario añadir un nuevo Anexo para las viviendas de nueva creación en edificios existentes, donde se mantengan las 4 fachadas, aún cuando se abran o amplíen algunos huecos, independientemente de si se mantienen o no los forjados.

2.- Modificar el Art. 3.2 del Anexo II excluir o regular de otra forma, la necesidad del dispositivo de llamada con comunicación visual desde el exterior de la parcela en viviendas unifamiliares.

Los cierres de parcela en la mayor parte de los municipios de Baztan-Bidasoa tienen su altura limitada a 1m. . Si colocamos la cámara de video a esa altura, difícilmente podemos reconocer al que nos llama sin que comprobemos, como siempre hemos hecho, a través de la ventana.

3.- El Art.19.3 del Anexo I debería aclarar que la exigencia del tamaño mínimo de la superficie de iluminación de los huecos es de 0,8m² se refiere únicamente a los huecos de la cocina, salón y un dormitorio.

No se puede exigir que se tengan que anular o ampliar todos los huecos de iluminación de la vivienda. En las casas hay muchas estancias con huecos más pequeños que sirven de iluminación y ventilación, por ejemplo en los baños.

Se debería exigir ese tamaño, únicamente a las dependencias con las que debe contar la vivienda para considerarse como tal, es decir, cocina, sala y 1 dormitorio.

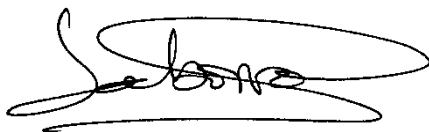
4.- Aclarar las discrepancias o dudas entre el Art.5 y el Art.12 del Anexo I

Art. 5: “Las dimensiones mínimas de los elementos de circulación ...Contarán con una altura libre mínima de **1,90m**...”

Art. 12: “Los elementos de circulación de la vivienda tendrán una altura mínima de **2 m.**”

Confiando en que se tengan en cuenta estas aportaciones

Baztan, 21 de septiembre de 2020



Firmado: Gabriel Laborra Erdozain