



MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE DECRETO FORAL POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA.

1. INTRODUCCIÓN

La Comunidad Foral de Navarra, competente en materia de vivienda según el artículo 44.1 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, debe establecer las condiciones que hagan posible el derecho a disfrutar de vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución.

Al respecto, se aprobó el Decreto Foral 184/88, de 17 de julio, por el que se regulaban las condiciones mínimas de habitabilidad que debían reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad. Este Decreto fue sustituido por el Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, modificado por el Decreto Foral 5/2006 de 16 de enero.

Tras más de quince años de vigencia, procede una revisión del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por la diversa normativa estatal que durante su vigencia ha regulado aspectos contemplados en el mismo. Además es necesario adaptar sus parámetros a las nuevas necesidades que la sociedad demanda a las viviendas tras la pandemia del COVID_19, y los nuevos retos que la accesibilidad, el teletrabajo, la conciliación familiar, la necesidad de viviendas más flexibles, el diseño con perspectiva de género o la nueva movilidad urbana, plantean.

Se mantiene la estructura del Decreto Foral 142/2004, con una primera parte que trata las cuestiones administrativas y la regulación de la cédula de habitabilidad de las viviendas, y dos anexos. El anexo 1 sobre las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas existentes y el anexo 2 sobre condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas nuevas.

2. PARTE ADMINISTRATIVA.

Se adapta el decreto a la realidad actual simplificando la documentación de los procedimientos administrativos y tramitación de las cédulas de habitabilidad, mejorando la posibilidad de tramitación telemática.

Se incluye un nuevo apartado de régimen legal para viviendas existentes.

Se incorpora un nuevo supuesto de excepcionalidad del anexo 2 para edificios con protección histórico artística.

Se eliminan las cédulas provisionales y los procedimientos no aplicables.



3. ANEXO 1. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES.

Se introducen muy pocas modificaciones. No se pretende endurecer las condiciones de las viviendas que ya tengan cédula de habitabilidad y que pudieran perderla ni al contrario, rebajar la exigencia para legalizar infraviviendas, pero si aclarar pequeños aspectos no regulados.

Se introduce una pequeña modificación en los patios de viviendas, se regula la comunicación entre salón cocina y se equipara la figura a inscribir en los dormitorios secundarios. Se elimina la necesidad de acreditación de servidumbre de huecos que abran sobre otras parcelas.

4. ANEXO 2. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS.

A continuación se resumen las modificaciones más destacables propuestas.

1.- Accesibilidad.

Se introduce un concepto claro, no poder crear nuevas viviendas que no tengan un cierto grado de accesibilidad, tanto para viviendas unifamiliares como colectivas. El objetivo es que todas las viviendas que se proyecten a futuro incorporen condiciones de accesibilidad y no se incremente el parque de viviendas con deficiencias de accesibilidad. Debe evitarse que las viviendas que se crean hoy tengan que ser rehabilitadas en el futuro con un importantísimo esfuerzo económico de particulares y administraciones.

Se obliga a que todas las viviendas de nueva creación tengan un nivel de accesibilidad practicable en su interior de forma que en el futuro puedan tener un programa mínimo de vivienda accesible con una pequeña reforma.

Se obliga a que si hay dos ascensores (para más de 20 viviendas) en un portal, uno sea apto para minusválidos. Anteriormente solo era obligatorio entre 16 y 24 viviendas pero no a partir de 24 viviendas. Se añade la obligación de tener accesos a las cubiertas de los edificios para su mantenimiento que no existía.

Se incorpora la obligación de video porteros favoreciendo la accesibilidad universal.

2.- Perspectiva de género.

Se incorporan medidas de diseño con perspectiva de género en los elementos comunes de los edificios de vivienda, evitando puntos ciegos y procurando la visibilización de los espacios de circulación, portales y escaleras.

3.- Nueva movilidad Urbana.

Se establece la obligación de cuarto para bicicletas y silleteras para niños en edificios de nueva construcción con una dotación mínima de 0,5 plazas por vivienda.



4.- Nuevos retos de las viviendas. Adecuación de parámetros para la flexibilidad, teletrabajo o conciliación.

Se aumenta la altura libre de las viviendas. Pasa de 2,40 a 2,50 como en el resto del Estado. Las viviendas de Navarra son las más bajas de España.

Se aumenta la superficie en salones y cocinas en función del nº de dormitorios. Actualmente salón de 12 m² y cocina de 5 m², se pasa a 14 y 7 m² respectivamente. Se aumenta la anchura de las cocinas 20 cm para que puedan ser usadas por personas en silla de ruedas sin necesidad de obra.

Se unifica la figura inscribible en dormitorios, cuadrado de 2,50 m de lado, manteniendo su superficie. Se permite un único dormitorio sencillo por vivienda de 4 x 2 m.

Se aumenta la superficie de baños a 3,5 m² y la de aseos a 2,5 m². Se modifica la denominación de baños, aseos y cuartos inodoros para lograr coherencia entre anexo 1 y 2.

5.- Adaptación del decreto al Código Técnico de la Edificación y otras modificaciones:

- Se disminuye la altura libre de los elementos de circulación de portales y vestíbulos de 2,40 m a 2,20 m para favorecer el paso de instalaciones.
- Se elimina la ventilación de distribuidores de planta de vivienda.
- Se elimina la regulación de apertura o altura de las ventanas de escaleras colectivas.
- Se obliga solo a las salidas de emergencia de garajes mancomunadas a salir directamente al exterior.
- Se rebaja la altura en el fondo de las plazas de garaje a 2 m.
- Se rebaja la exigencia de los zaguanes de los monta-coches.
- Se modifica la exigencia de las plazas de garaje que lindan con pared.
- En garajes de más de 100 vehículos se aumenta la anchura de las calles de 4,5 a 5 m. para posibilitar los cruces, salvo que tengan dos accesos.
- Se aumenta la el fondo de las plazas de 4,70 a 4,80 ya que el tamaño de los coches a aumentado.
- Se prohíben las plazas de garaje en línea, en fondo de saco, sin posibilidad de aparcamiento marcha atrás.
- Se rebaja la altura libre mínima computable en habitaciones con techo inclinado de 2,20 m a 2,10 m.
- Se elimina la exigencia de que las cocinas no puedan ser paso obligado a otras dependencias.
- Se rebaja la exigencia de que todas las habitaciones cumplan como dormitorio a todos los efectos, no obligando cuando existan 4 o más dormitorios.



En edificios con protección histórico artística en fachadas no se obliga cuando existan 3 o más dormitorios.

- Se rebaja la exigencia de los patios de manzana y en los de parcela se equipara al CTE.

- Se rebaja la exigencia de altura en los aparatos sanitarios con techos con pendiente inclinada de 2,00 m a 1,90 m.

- Se elimina la prohibición de que los tendederos cerrados puedan iluminar otras estancias.

- Se rebaja la anchura de las escaleras interiores de 90 a 80 cm.

- Se posibilita que, justificadamente, en viviendas de nueva creación, la ventilación de cocina y baños pueda realizarse por fachada.

- Se equipara la exigencia del Código Técnico de la Edificación en:

- Servicios e Instalaciones.
- Condiciones de seguridad, barandillas y protección de escaleras.
- Protección solar de las viviendas.
- Accesibilidad en obras de viviendas existentes.
- Dimensiones de cabinas de ascensores.
- Dimensiones de escaleras colectivas.
- Altura libre en escaleras y garajes.
- Dimensión del zaguán de garajes.
- Dimensión de plazas de garaje para minusválidos.
- Condiciones de ventilación de trasteros y viviendas.
- Exigencia de salubridad en forjados de planta baja.

En Pamplona a 30 de junio de 2020.

Diego González Martínez

Firma consta en original.

Jefe de la Sección de Edificación