

## PONENCIAS

---

# Habitabilidad, un concepto en crisis. Sobre su redefinición orientada hacia la rehabilitación

**Marina Casals Tres**

*Arquitectura, energía y medio ambiente (AIEM), Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)*  
marina.casals@upc.edu

**Joaquim Arcas Abella**

*Arquitectura, energía y medio ambiente (AIEM), Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)*  
joaquim.arcas@upc.edu

### RESUMEN

Frente al imperativo ecológico, y ahora ya social, de reducción del impacto ambiental del sector de la edificación, este artículo proporciona claves para redefinir el modelo de habitabilidad actual a partir de su interpretación evolutiva y diversa, con el fin de coadyuvar al desarrollo de la urgente tarea que supone la rehabilitación del parque edificatorio español.

La necesidad de poner en cuestión el concepto de habitabilidad, surge del análisis de la legislación vigente en esta materia y de sus negativas repercusiones sobre la rehabilitación: La presente normativa española, inscrita exclusivamente a escala de la vivienda y centrada en la especificación de unas condiciones materiales y espaciales dirigidas a dar respuesta a un abanico limitado de modelos de convivencia, genera, entre otras problemáticas, incapacidad de la rehabilitación para adecuar la edificación a las nuevas formas de vida urbana y a su evolución en el tiempo, y, en consecuencia, privación y merma de habitabilidad, y desaprovechamiento –uso ineficiente- de recursos.

La superación de la barrera que impone la legislación actual en el desarrollo de la rehabilitación como estrategia indispensable para la implementación de la sostenibilidad al sector de la edificación, se aborda en este artículo a partir del análisis de la habitabilidad desde su regulación normativa, planteando el origen y recorrido histórico de la legislación de vivienda y habitabilidad, y recopilando el amplio espectro de habilidades reconocidas por la reglamentación actual.

En primer lugar, el resultado del análisis diacrónico revela la habitabilidad como un concepto evolutivo y discontinuo, al mostrar que su regulación ha sufrido una reestructuración constante motivada por la falta de consenso histórico entorno a su significación. La escala de alcance de la habitabilidad representa uno de los planteamientos que contrastan entre las legislaciones derogadas y la situación normativa actual, y supone una alternativa válida para asumir los condicionantes impuestos desde la rehabilitación.

En segundo lugar, el estudio sincrónico de los modelos de habitabilidad hoy en día socialmente aceptados y normativamente regulados, pone de manifiesto su diversidad de acepciones y ofrece múltiples opciones en cuestiones como el grado de definición, el ámbito de aplicación, y la estructura de privacidad.

Para finalizar, el artículo argumenta que una nueva habitabilidad enfocada en los términos expuestos - mayor escala de aplicación y diversidad de planteamientos- aporta la perspectiva adecuada para el desarrollo de la rehabilitación de barrios, al contemplar todas las escalas de forma integrada y promover una interpretación óptima y elástica de la edificación existente que permita obtener la máxima habitabilidad en un escenario de fuertes restricciones a la emisión de gases de efecto invernadero.

## PONENCIAS

---

### 1. INTRODUCCIÓN

En el contexto actual de manifiesta crisis ambiental, consecuencia del impacto producido por los residuos generados por la nuestra sociedad industrializada y, en especial, por las emisiones de gases de efecto invernadero causantes del cambio climático, y de profunda crisis económica y financiera, la rehabilitación ha devenido súbitamente una prioridad política de primer orden y una de las posibles vías de reactivación del sector de la edificación español.

En este sentido, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (1) redactado por el Gobierno de España expone explícitamente la voluntad de velar por la sostenibilidad y eficiencia de la actividad económica española mediante la rehabilitación urbana como mecanismo de optimización del uso del parque ya existente de viviendas. Iniciativa recientemente refrendada por el Ministerio de la Vivienda en su intervención en el International Housing Conference 2010: *El reto de la Unión Europea está en incorporar la sostenibilidad en la ciudad existente por lo que durante el semestre de presidencia española el Gobierno promoverá y desarrollará la rehabilitación urbana integrada* (2). Simultáneamente, numerosos gremios, instituciones y profesionales pertenecientes al sector de la edificación señalan a la rehabilitación como futuro motor de actividad ahora que la nueva construcción parece agotada (3).

Ahora bien, el valor de la rehabilitación, más allá del nada despreciable papel de impulso a la economía y de creación de empleo, reside en que su actividad se localiza en el patrimonio construido, justamente la fuente principal de emisiones de gases de efecto invernadero asociados al sector de la edificación.

La reducción del total de emisiones imputables al sector de la edificación solo es posible mediante una intervención física en el parque existente que aumente su eficiencia para proveer la habitabilidad socialmente demandada, pues las actuaciones centradas en la nueva edificación –por muy eficientes que sean- no son, ni podrán ser nunca, condición suficiente para alcanzar dicha reducción (4).

El resultado de esta constatación conduce ineludiblemente a plantear la rehabilitación como un instrumento imprescindible en la consecución de los retos medioambientales actualmente ya incuestionables. Un instrumento que debería estar dirigido, como se ha argumentado, a actuar sobre el patrimonio construido recuperando y regenerando la habitabilidad en él contenida, de manera que se alcancen los niveles de eficiencia suficientes para garantizar este derecho a todas y cada una de las personas en un entorno de fuertes restricciones a la emisión de gases de efecto invernadero.

Expuesta y constatada la relevancia de la rehabilitación en la consecución de todos estos objetivos, surge la exigencia de plantear cual es el marco normativo en el que se desarrolla esta actividad y, en especial, el relacionado con la habitabilidad, entendida como el factor que establece los parámetros a los que debe dirigirse la rehabilitación. La necesidad de este análisis viene justificada por el fuerte papel que ejerce toda legislación sobre una actividad, pudiendo fomentar o, por el contrario, lastrar su desarrollo en función de si existe coherencia entre planteamientos y afinidad de objetivos.

### 2. EL ACTUAL MARCO NORMATIVO DE LA HABITABILIDAD

Entre todas las legislaciones que afectan a la rehabilitación, las normativas sobre condiciones de habitabilidad son las más relacionadas con su función principal, puesto que establecen los requisitos que deben garantizar que un espacio es hábil para el alojamiento, es decir que es apto como morada humana porque dispone de las condiciones socialmente aceptables para ser habitado.

El objetivo de la rehabilitación, dotar de habitabilidad, pasa en consecuencia por intervenir en la edificación existente con el fin de restablecer los requerimientos que la normativa pertinente establece. De manera que dicha normativa dirige y enmarca las acciones transformadoras que ejerce la rehabilitación a través de los parámetros de confort, funcionales y constructivos que dicta, y por tanto, actúa como un factor esencial de todo el proceso.

## **PONENCIAS**

---

Ahora bien, las normativas sobre condiciones de habitabilidad no han sido redactadas desde las lógicas propias de la rehabilitación, sino que responden mayoritariamente a la voluntad de encauzar la nueva construcción, y desde esta óptica, dictan unas condiciones mínimas para las nuevas viviendas que devienen la base legislativa de la habitabilidad. En algunos casos, la rehabilitación debe cumplir invariablemente estas mismas exigencias, y en otros, se establecen condiciones específicas resultado de modificaciones o reducciones del cuerpo dedicado a las nuevas viviendas.

El resultado de este enfoque centrado en la nueva construcción, como se expone a continuación, puede generar importantes disfunciones a la hora de desarrollar la urgente tarea de rehabilitar el parque de viviendas existente en España.

### **La vivienda como unidad de actuación de la habitabilidad**

En primer lugar, la actual concepción de la habitabilidad que emana de las normativas autonómicas se encuentra circunscrita a la vivienda, debido a que esta constituye la unidad de actuación de la edificación.

Esta unidad de actuación es coherente con la actividad del sector de la nueva construcción, puesto que se establece desde sus leyes funcionales y constructivas. Toda nueva construcción debe ejecutar todas y cada una de las piezas que forman una vivienda –las habitaciones, la cocina, el baño, el salón, etc.- puesto que debe ofrecer al mercado unidades funcionales completas; y al mismo tiempo, fabricar todas las partes y elementos que constituyen la vivienda o el edificio como artefacto –estructura, cerramientos, instalaciones, revestimientos, etc.- siguiendo las lógicas estructurales y constructivas.

Ahora bien, cuando se trata de rehabilitar la ciudad existente la vivienda como unidad de actuación puede carecer de sentido, puesto que a nivel funcional y constructivo no siempre es preciso intervenir sobre el conjunto de dicha unidad, sino que puede presentar más ventajas actuar simultáneamente sobre una fracción de un conjunto de viviendas. El ejemplo más claro lo constituyen las actuaciones integrales de fachadas de edificios plurifamiliares.

En este sentido, la vivienda como unidad única de la actual concepción de la habitabilidad puede devenir una dificultad en el desarrollo de la rehabilitación por varios motivos. Por un lado, puede representar una unidad demasiado extensa, ya que puede forzar a intervenir sobre un conjunto de elementos funcionales y constructivos, obstaculizando la actuación sistemática sobre unidades menores como son las instalaciones, las ventanas o las cubiertas, entre otros. En paralelo, el trabajo centrado en el marco de la vivienda puede impedir la adopción de soluciones que se desarrollen en escalas superiores, a saber el edificio, la manzana o el barrio. Estrategias que pueden ofrecer una mayor eficiencia, tanto en los procesos de rehabilitación, como en el consumo de recursos y la generación de residuos derivados del uso y mantenimiento de la solución adoptada.

### **Soluciones materiales como exigencias de la habitabilidad**

En segundo lugar, las condiciones de habitabilidad exigidas por las normativas actuales están expresadas sobre soluciones materiales concretas, de manera que se exigen siempre unos determinados bienes con unas características dimensionales, ambientales y constructivas concretas.

En este sentido, la habitabilidad no se plantea explícitamente desde las necesidades que debería cubrir como respuesta a las demandas sociales; en vez de reconocer actividades como el descanso, la higiene o la alimentación, se exigen directamente unas condiciones materiales concretas en forma de espacios -dormitorio, baño, cocina, etc.-, de equipos -muebles, sanitarios, electrodomésticos, etc.- y instalaciones y suministros -electricidad, agua caliente y fría, gas, etc.-.

Este planteamiento puede conducir a rigidizar la oferta de modelos de vivienda, mermando la capacidad de responder adecuadamente a los distintos modos de vida hoy en día presentes en nuestra sociedad,

## **PONENCIAS**

---

de manera que, no solo puede suponer el incumplimiento del mandato constitucional de extender el derecho a una vivienda digna y adecuada a todos los colectivos, sino que puede conllevar el uso inadecuado de los recursos, al ofrecer modelos con condiciones que exceden las demandadas.

Aun así, la concreción y rigidez de las condiciones físicas y materiales de la actual normativa de habitabilidad representan para el sector de la nueva construcción objetivos alcanzables, pero para la rehabilitación pueden suponer una manifiesta dificultad.

La acción de rehabilitar, a diferencia de la nueva construcción, implica considerar el patrimonio construido, es decir trabajar a partir de un estado previo de enorme complejidad a múltiples niveles: Físicos, legales, económicos, culturales, etc. En este escenario plagado de particularidades, la actual concepción monolítica de la habitabilidad puede reducir, en gran medida, la capacidad de interpretación -y por tanto de rehabilitación- del parque existente de viviendas y de la habitabilidad que contienen, pues esta capacidad está vinculada a la precisión y versatilidad del enfoque con que se contemplan.

### **Consecuencias para la rehabilitación**

El análisis del marco legislativo de la rehabilitación pone de manifiesto que el actual concepto normativo de habitabilidad y, en especial su enfoque centrado en la vivienda y su resolución material, puede representar un importante freno a la urgente tarea que supone la rehabilitación del patrimonio construido español. Un obstáculo, en este sentido, que no solo puede dificultar la extensión del derecho a una adecuada satisfacción de las necesidades de cobijo a toda la población, sino que puede impedir el desarrollo de las estrategias sostenibilistas vinculadas a la rehabilitación del parque de viviendas existente que exige el escenario actual de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y de lucha contra el cambio climático.

Tal constatación induce a plantear la necesidad de encontrar alternativas y estrategias para la redefinición del enfoque actual de la habitabilidad, que permitan un ágil y óptimo desarrollo de la rehabilitación.

### **3. ALTERNATIVAS DIPONIBLES EN EL CONTEXTO NORMATIVO**

Frente al actual concepto normativo de la habitabilidad, que puede dificultar la rehabilitación y especialmente su capacidad de dirigir al parque de viviendas existentes hacia la baja emisividad, se pueden encontrar planteamientos alternativos presentes en la misma legislación española. Por un lado, en las sucesivas normativas que han regulado la habitabilidad a lo largo de los últimos 150 años en España, y por el otro, en el conjunto de legislaciones vigentes referente al amplio abanico de alojamientos socialmente aceptados en la actualidad.

Las alternativas que pueden ser detectadas en este amplio contexto normativo, no solo permiten entender el origen del enfoque actual, sino que pueden aportar directrices para la redefinición del concepto de habitabilidad y del marco normativo vigente que demanda la rehabilitación.

### **Evolución histórica de la escala de actuación de la habitabilidad**

El análisis diacrónico del conjunto de legislaciones españolas que han definido históricamente el concepto de habitabilidad revela que, frente a la actual concepción que adopta la vivienda como unidad de actuación, han existido opciones normativas que abarcaban otras escalas.

En este sentido, dentro del complejo panorama legislativo español, formado tanto por las sucesivas leyes que han regulado las distintas categorías de viviendas protegidas, como por las normativas sobre requisitos mínimos de habitabilidad que deben reunir todas las viviendas, se pueden distinguir múltiples opciones de extensión del concepto de habitabilidad. Desde las que regulan únicamente condiciones de

## PONENCIAS

la vivienda, hasta las que sobrepasan esta escala para incluir exigencias sobre elementos propios del ámbito urbano, como son la calle, los servicios públicos, los comercios, etc.

En primer lugar, las normativas de habitabilidad que contemplaban un mayor número de escalas coinciden con las legislaciones relacionadas con las primeras categorías de viviendas protegidas: Casas Baratas (1912 y 1922) (5), Viviendas de Renta Limitada (1955) (6), Viviendas de Protección Oficial (1969) (7). En todas ellas, se explicita una concepción de la habitabilidad que vincula vivienda, entorno urbano y equipamientos y servicios, proporcionando indicaciones relativas a la presencia y características del emplazamiento, la vivienda, la calle, los patios y huertos, los comercios, los servicios públicos y privados o los medios de transporte.

Como muestra especialmente significativa de esta concepción amplia de la habitabilidad se pueden citar dos fragmentos pertenecientes a Ley de Casas Baratas de 1922 y a Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1955:

*Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasio, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia. (Reglamento provisional de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921)*

*Ordenanza 19ª. Servicios sociales. La agrupación de edificios en número considerable que dé lugar a un núcleo de viviendas importante, obligará a prever todos los servicios generales propios de la vida social, dentro de la escala apropiada a la dimensión de la unidad urbana resultante. Tales servicios son, entre otros: iglesia, escuelas, lugares de reunión, comercio, mercado, espectáculos, artesanía, parques y jardines, campos deportivos. (Orden de 12 de julio de 1955, por la que se aprueba el texto de las Ordenanzas Técnicas y Normas Constructivas para Viviendas de Renta Limitada)*

En segundo lugar, se detecta la presencia de otro conjunto de legislaciones formado por las Viviendas sociales (1976) (8) y las Viviendas de Protección Oficial (1981) (9) que, junto a las especificaciones sobre la vivienda y sus infraestructuras, exigen la presencia de determinados servicios urbanos. En estas normativas, la habitabilidad también excede la escala de la vivienda para involucrar otras funciones relacionadas con la vida urbana como son el comercio, el ocio, la educación, la sanidad, el trabajo o el transporte.

La dimensión urbana de la habitabilidad inherente a las normativas citadas, queda claramente explicitada en la ley de Viviendas Sociales de 1976, como refleja el fragmento expuesto a continuación donde se determina cuáles son los servicios y equipamientos mínimos y a que distancia deben estar ubicados en relación con la vivienda.

*Para que las familias que habiten en las Viviendas Sociales, puedan satisfacer de modo adecuado sus necesidades primarias de carácter social y comunitario, se establece como obligatoria para toda la promoción de Vivienda Social, la disponibilidad de equipamiento mínimo que a continuación se expresa, situado a distancias no superiores de las que figuran en el siguiente cuadro:*

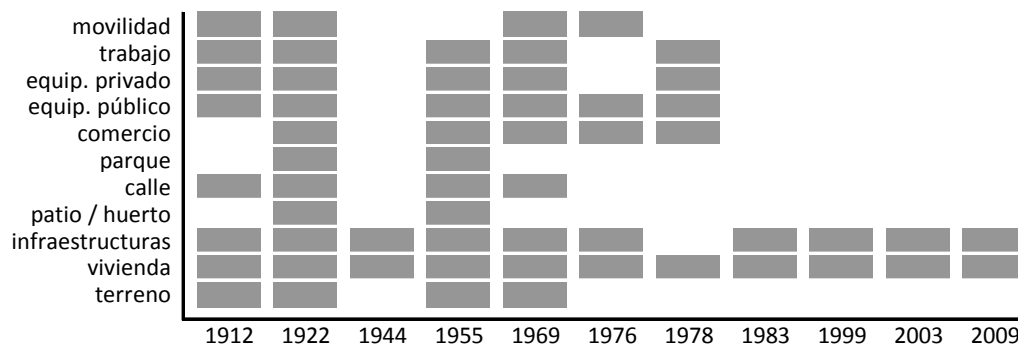
<i>Equipamiento social y comunitario</i>	<i>Distancia máxima en m</i>
<i>Comercio de uso diario</i>	<i>≤ 250</i>
<i>Guardería infantil</i>	<i>≤ 500</i>
<i>Centro de Educación General Básica</i>	<i>≤ 1.000</i>
<i>Aparcamiento o Garaje-aparcamiento</i>	<i>≤ 250</i>
<i>Parada de transporte colectivo</i>	<i>≤ 250</i>

(ORDEN de 24 de noviembre de 1976, de Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales)

## PONENCIAS

En tercer lugar, las normativas que interpretan la habitabilidad desde un punto de vista más restrictivo, incluyendo únicamente la vivienda y sus infraestructuras, corresponden a las legislaciones que regulan las condiciones mínimas de habitabilidad del conjunto de viviendas en España: Condiciones higiénicas mínimas (1944) (10), y el conjunto de normativas de habitabilidad aprobadas por las Comunidades Autónomas a raíz del traspaso de competencias en materia de vivienda, en el caso de Cataluña, Nivel de habitabilidad objetiva (1983) (11), Requisitos mínimos de habitabilidad (1995, 1996, 1999 y 2003) (12), Condiciones de habitabilidad (2009) (13). En todas ellas, se considera la habitabilidad como un término aplicable tan solo al ámbito doméstico, sin explicitar prácticamente ninguna característica de su inserción en el espacio urbano, como es su relación con los equipamientos, el transporte público o las condiciones de la calle.

La diversidad de escalas del concepto de habitabilidad presente en la historia de la legislación española puede ser ilustrada mediante el siguiente cuadro, donde se recogen los aspectos regulados por cada una de las normativas que establecen o han establecido las características precisas para un adecuado alojamiento humano.



Cuadro 1. Aspectos regulados por cada normativa española que ha establecido condiciones de habitabilidad.

El análisis diacrónico de la legislación pone de manifiesto que el actual enfoque de la habitabilidad, centrado básicamente en la vivienda, es el resultado de un proceso histórico de reducción de la escala del concepto de habitabilidad, es decir, de pérdida progresiva de aspectos del ámbito urbano que originariamente se consideraban imprescindibles para un alojamiento adecuado.

En este sentido, la limitación de la habitabilidad al ámbito doméstico ha ido acompañada de un proceso de cesión de competencias a otras normativas, a saber, normativas técnicas –CTE, RITE, etc.- planeamiento urbano y planeamiento territorial. Generando en consecuencia, un enfoque segregado que aborda cada escala desde múltiples normativas dictadas por distintas administraciones y desde escalas espaciales y geográficas muy diferentes.

Finalmente, el análisis histórico de la legislación de la habitabilidad revela que, en contraposición al enfoque actual, han existido legislaciones que han considerado la dimensión urbana de la habitabilidad. La visión aportada por estas legislaciones, que integra bajo una misma perspectiva el conjunto de necesidades básicas socialmente reconocidas –desde las domésticas a las urbanas-, puede representar una alternativa adecuada a las exigencias de la rehabilitación, entendida como la estrategia para transformar el parque de viviendas existentes hacia un modelo de baja emisividad, y ello por dos razones:

Por un lado, porque la rehabilitación a escala urbana puede permitir actuaciones sistemáticas sobre elementos funcionales o constructivos concretos del parque existente que hagan posible el desarrollo de métodos de intervención altamente eficientes. La ciudad puede ser leída, desde este punto de vista, no como una suma de viviendas, sino, por ejemplo, como miles de metros de fachadas, de cubiertas o instalaciones que pueden ser intervenidos sistemáticamente.

## PONENCIAS

---

Por el otro, porque la consideración de la dimensión urbana, a diferencia del enfoque centrado en la vivienda, puede permitir el desarrollo de estrategias de rehabilitación que contemplen la dotación de habitabilidad a escalas más adecuadas y óptimas desde la perspectiva social y ambiental. A nivel de recursos, tiempo hace que se ha demostrado que la intervención sobre la manzana o el barrio puede posibilitar la implantación de sistemas energéticos de elevada eficiencia, como es, por ejemplo, el district heating o la cogeneración. A nivel funcional, soluciones basadas en equipamientos colectivos que sirven a decenas o centenares de viviendas pueden facilitar servicios y acoger actividades imposibles de solventar dentro de cada uno de los espacios domésticos.

### **Diversificación actual de las exigencias de la habitabilidad**

El estudio sincrónico del conjunto de legislaciones que regulan los distintos alojamientos disponibles en la sociedad actual revela que, frente al dictado de soluciones materiales concretas como garantía de habitabilidad en la vivienda, existe una amplia diversidad de mecanismos para solventar la habitabilidad.

La vivienda representa el modelo de habitabilidad más extendido en nuestra sociedad y en el cual residimos la mayor parte de nuestra vida, pero no se puede obviar que junto a ella existe un amplio conjunto de alojamientos diversos que igualmente satisfacen la demanda social de cobijo, bien sea para ciertos colectivos, bien sea para determinados periodos de tiempo. Dentro de este grupo alternativo a la vivienda se puede identificar fácilmente a residencias –con todas sus variaciones-, apartamentos, hoteles y pensiones, alberges, campings, refugios, barcos, alojamientos de emergencia, hospitales, internados, monasterios, conventos, faros, cuarteles, prisiones, etc.

Todos ellos representan modelos social y legislativamente aceptados que, aunque legalmente no se les pueda aplicar el término *habitabilidad*, efectivamente cumplen la misma función social que el parque de viviendas de nuestro país –proporcionar cobijo- y, en este sentido, forman parte del fondo de espacios habitables disponibles para nuestra sociedad.

El análisis de cada uno de estos alojamientos y de sus normativas vigentes permite identificar planteamientos que amplían el ceñido campo de la normativa actual de vivienda, detectando múltiples opciones para garantizar la habitabilidad, desde definiciones altamente abiertas donde no se explicitan funciones ni condiciones materiales mínimas dejando en manos del usuario su determinación, hasta definiciones que fijan de forma precisa el tipo y número de espacios, equipos e infraestructuras que deben ser ofrecidos, limitando el margen de variación del alojamiento.

Las principales diferencias de planteamiento de la habitabilidad presentes en este amplio abanico de soluciones habitables se pueden enunciar bajo cuatro secciones:

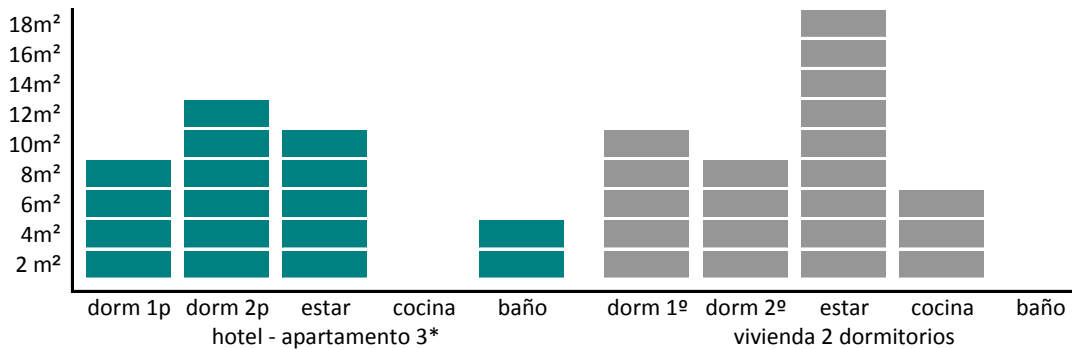
En primer lugar, se reconocen notables variaciones en los valores de los parámetros que caracterizan las soluciones materiales de cada alojamiento. De modo que, dentro del conjunto de normativas que coinciden en determinar unas mismas soluciones materiales se puede observar divergencias en las condiciones mínimas de estas, tanto con relación a las características dimensionales y ambientales de los espacios, como en los bienes y flujos materiales que los equipan. Así, las habitaciones de los hoteles pueden ser bien distintas a las de que legalmente puede disponer una pensión, aunque en ambos casos sean consideradas habitables para una misma función. Si se extiende la comparación al conjunto de funciones que acogen cada uno de los alojamientos mencionados se observa que existe cierta flexibilidad legislativa en cuanto cuáles son las condiciones materiales mínimas que garantizan la habitabilidad.

Ciertamente se podría alegar que la vivienda estándar está destinada a segmentos sociales y a situaciones vitales distintas del resto de tipos de alojamiento, y que sus precisas características materiales son las adecuadas a estas demandas. Ahora bien, la comparación de la vivienda con una unidad de residencia estructuralmente idéntica como es el hotel-apartamento, pone de manifiesto que



## PONENCIAS

la legislación española establece marcadas diferencias en relación con uno de los parámetros esenciales de la concepción actual de la habitabilidad, la superficie de los espacios. Como muestra el cuadro 2, en contraposición a la tendencia histórica de la vivienda de progresiva priorización de la superficie de la pieza de estar frente al espacio individual, el hotel-apartamento presenta una distribución de superficies más homogénea, ofreciendo la posibilidad de obtener cierta indiferenciación espacial que conlleve un uso menos condicionado de cada espacio.



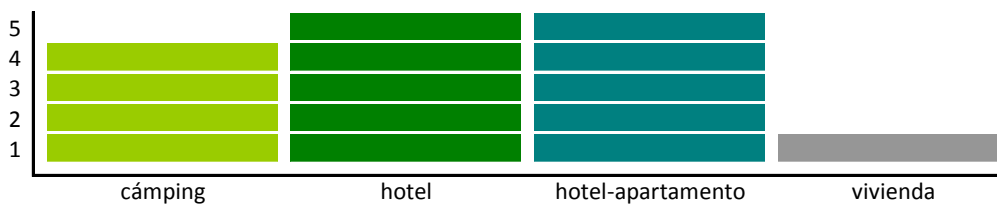
Cuadro 2. Superficie de las piezas principales regulada por la normativa vigente de establecimientos hoteleros (14) y de vivienda en Cataluña (13).

En segundo lugar, se detectan distintos grados de habitabilidad expresados por categorías de alojamiento de manera que, en lugar de disponer tan sólo una única conformación de la habitabilidad - como actualmente considera la normativa de vivienda-, se establecen múltiples niveles de habitabilidad en función de la amplitud de las prestaciones que ofrece un espacio. Los incrementos de habitabilidad que suponen el ascenso de categoría se obtienen mediante la mejora de las condiciones espaciales – principalmente mayor superficie útil-, el aumento del número y calidad de los equipos, la ampliación de los flujos materiales, y la multiplicación de los servicios ofrecidos al habitante. En general, a mayor nivel de habitabilidad más demandas son cubiertas y en mayor grado.

Bien ejemplifica esta concepción progresiva de la habitabilidad, el fragmento perteneciente a la normativa de establecimientos hoteleros pionera en España (15) que a continuación se presenta:

*Los establecimientos hoteleros se clasificarán, en atención a sus características y a la calidad de las instalaciones y servicios que ofrezcan, en los siguientes grupos y categorías: Grupo 1º Hoteles, de cinco, cuatro, tres, dos y una estrellas. Grupo 2º Hostales y Pensiones de tres, dos y una estrellas. Grupo 3º Fondas. Grupo 4º Hoteles-apartamentos, de cuatro, tres y una estrellas. (Orden de 19 julio 1968, por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros)*

Actualmente este proceder continúa vigente y se encuentra plenamente aceptado social y legislativamente en la mayoría de alojamientos turísticos de nuestro país, llegando a distinguir hasta 5 categorías de ofertas de habitabilidad frente a la categoría única de la normativa de vivienda actual.



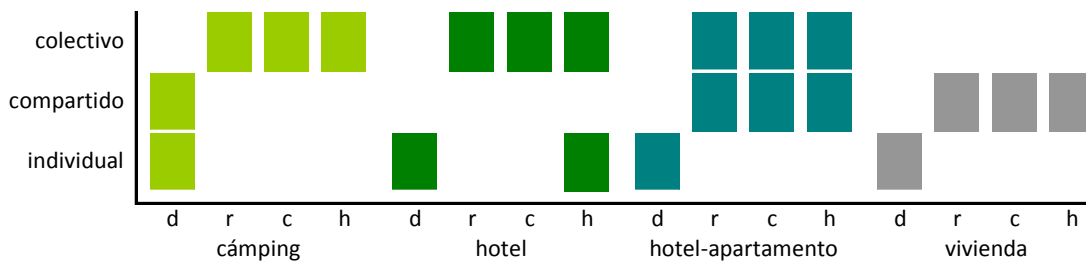
Cuadro 3. Numero de categorías que establece la normativa vigente de cámpings (16), establecimientos hoteleros (14) y vivienda (13).



## PONENCIAS

En tercer lugar, se advierten diferentes disposiciones de los espacios en niveles de privacidad, de modo que contrariamente a la normativa de vivienda vigente que sitúa todas las funciones dentro del ámbito doméstico, ciertas actividades son desplazadas a una escala menos privada donde las condiciones que permiten satisfacer una necesidad son compartidas por colectivos mayores. Así, frente al funcionamiento de la casa, prácticamente todos los alojamientos mencionados –residencias, establecimientos turísticos y religiosos, cuarteles, prisiones, etc.- incorporan espacios donde las actividades son resueltas en común, es decir con personas que no necesariamente forman parte del grupo más próximo.

A continuación se muestran las diferentes opciones de organización de las principales funciones que debe solventar la habitabilidad que contemplan las normativas de los distintos alojamientos turísticos y la normativa de vivienda, como muestra especialmente significativa de la amplitud de planteamientos vigentes en nuestro país.



Cuadro 4. Posición en la escala de privacidad de las funciones de dormir (d), relación social (r), comer (c) y higiene (h) que establece la normativa vigente de cámpings (16), establecimientos hoteleros (14) y vivienda (13).

En cuarto lugar, se identifican diversas soluciones habitables basadas en servicios en lugar de ser expresadas sobre condiciones materiales, de manera que en lugar de especificar directamente y sin margen de variación las características de unos espacios, bienes e infraestructuras, se reconoce de forma genérica la necesidad de poder solventar unas funciones, dejando abiertas sus posibles soluciones materiales. Así, la concreción y rigidez de las condiciones físicas y materiales de la actual normativa de la vivienda, contrasta fuertemente con el enunciado exigencial de la mayoría de las legislaciones alojamientos que se limitan a especificar la presencia de determinados servicios. Servicios que, en muchos casos, no son anexos sino que son considerados básicos para la habitabilidad, como son la alimentación –resuelta en los establecimientos hoteleros-, la limpieza de la ropa –contemplado en el camping- o el mantenimiento del propio espacio habitable –considerado en la mayoría de establecimientos turísticos-.

Entre todos los alojamientos expuestos el camping aporta la mejor muestra de la capacidad de la legislación de establecer las condiciones de habitabilidad mediante la especificación de servicios. Para un establecimiento de máxima categoría, la normativa catalana vigente (16) señala:

*Servicio de asistencia médica con visita diaria y servicio asegurado de ATS o enfermero. Servicio telefónico. Servicio de lavandería y plancha. Servicio de lavado de coches. Servicio de vigilancia diurna y nocturna. Servicio de custodia de valores con caja fuerte. Servicio de recogida y distribución diaria de correspondencia. Servicio de camping-gas.* (Orden de 11 de julio de 1986, por la que se establecen los requisitos para la instalación y el funcionamiento de los campings.)

El estudio sincrónico del presente panorama legislativo español proporciona un amplio abanico de estrategias de satisfacción de necesidades alternativas a las de la vivienda que, en lugar de garantizar la habitabilidad mediante la disposición de unas soluciones materiales muy concretas, se basan en soluciones diversificadas que pueden presentar grados, que pueden formularse a la escala colectiva, o

## **PONENCIAS**

---

que pueden enunciarse bajo el formato de funciones y servicios, de manera que la acción de la rehabilitación para garantizar la habitabilidad no necesariamente tenga que basarse en obtener unas condiciones materiales en el ámbito de la vivienda, sino observado que ciertas necesidades pueden ser satisfechas mediante servicios externos –como lavar la ropa o disponer de alimentos- o espacios compartidos con la vecindad –como salas de estudio o habitaciones para invitados-.

El resultado de estos planteamientos conduce a posibilitar una apertura del actual concepto de habitabilidad que emana de la normativa de vivienda que pueda proporcionar la diversidad de modelos habitables que hoy en día demanda nuestra sociedad.

Finalmente, la plastificación de la habitabilidad que autoriza la propia legislación de nuestro país debería suponer una oportunidad para superar la barrera que impone el concepto normativo actual en el desarrollo de la rehabilitación.

Por un lado, porque una habitabilidad plural y diversificada puede responder de forma más adaptada a las demandas de todas las personas y, en consecuencia, fomentar una rehabilitación que proporcione las condiciones de habitabilidad ajustadas a las necesidades, sin el uso excesivo o inadecuado de los recursos. En este sentido, el reconocimiento de la variedad de modos de vidas debería funcionar como una herramienta de optimización de los recursos invertidos en cada proceso de rehabilitación.

Por el otro, porque el desarrollo de una visión normativa de la habitabilidad más flexible debería permitir una lectura más atenta, más precisa, y, por lo tanto, más efectiva del patrimonio existente que agilizara y optimizara esta urgente actividad que supone la rehabilitación en la consecución de los retos medioambientales hoy ineludibles para nuestra sociedad. Debería ser posible, en este sentido, que la legislación, en lugar de aceptar que ciertas viviendas existentes no disponen de las condiciones mínimas de habitabilidad, fuera capaz de reconocer qué grado de habitabilidad ofrecen o pueden ofrecer una vez rehabilitadas y dotadas de servicios y equipamientos colectivos, y en consecuencia, estableciera para quien, o en qué situación, son habitables.

### **Opciones para la rehabilitación**

El análisis del amplio contexto legislativo sobre habitabilidad evidencia que, frente a las características de la concepción normativa actual que pueden suponer un freno a la rehabilitación, existen visiones alternativas disponibles contenidas tanto en la legislación histórica de vivienda, como en el conjunto de regulaciones vigentes sobre alojamientos disponibles para nuestra sociedad.

En síntesis, las estrategias que pueden proporcionar dichas legislaciones se centran en extender la escala de la habitabilidad a la dimensión urbana –tal y como planteaban las primeras legislaciones españolas de vivienda- y en observar mecanismos para garantizar la habitabilidad más allá de su definición material –de la misma manera que actualmente actúan la mayoría de normativas sobre alojamientos-; estrategias que, como se ha expuesto, inducen a obtener un marco legislativo coherente con las exigencias de la rehabilitación, y, en especial, de la que debería intervenir para reducir el impacto ambiental del sector de la edificación, y de forma urgente, las emisiones de gases de efecto invernadero.

En último término, la legitimidad de plantear estas opciones viene avalada por la propia legislación, en primer lugar porque el hecho de que todas pertenecen a normativas españolas significa que las mismas administraciones de nuestro país disponen de criterios flexibles y admiten pluralidad de concepciones de la habitabilidad; en segundo lugar porque el análisis histórico de normativa de vivienda desvela que el concepto de habitabilidad ha ido cambiando a lo largo de los años y, en consecuencia, es factible contemplar un estadio más dentro de su evolución.

## PONENCIAS

---

### 4. CONCLUSIONES

La rehabilitación dispone de un papel clave dentro del sector de la edificación, puesto que constituye la principal estrategia para garantizar que, en el futuro escenario de fuertes restricciones a las emisiones de gases efecto invernadero, nuestra sociedad dispondrá de la habitabilidad socialmente demandada, paralelamente supone el único instrumento para alcanzar dicha reducción del impacto ambiental y dirigir al sector hacia un escenario sostenible.

Asegurar el cumplimiento de la función social de la rehabilitación de transformar el parque existente para que pueda satisfacer las necesidades de cobijo dentro de una dinámica sostenible, representa una tarea ineludible ahora que las administraciones y ciertos sectores productivos están dispuestos a potenciarla y desarrollarla para que actúe como uno de los motores económicos del país.

Bajo esta exigencia surge la necesidad de replantear el marco legislativo actual, y redefinir los objetivos y las formas de operar de la normativa de habitabilidad, en cuanto esta representa el principal elemento encauzador de las acciones de la rehabilitación.

Una nueva concepción de la habitabilidad que, legitimada por las alternativas contenidas en la propia legislación española, debería, en primer lugar considerar la escala a la que se satisfacen el conjunto real de necesidades de nuestra sociedad y que ofrece mayores oportunidades de intervención para la rehabilitación, la escala urbana; y, en segundo lugar devenir plural y flexible para proporcionar las condiciones ajustadas a las demandas sociales mediante la lectura y rehabilitación precisa del potencial que contiene el patrimonio construido como fondo irrenunciable de habitabilidad.

### REFERENCIAS

- (1) Ministerio de la Vivienda: "Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012". *Boletín Oficial del Estado*, nº 309 (2008).
- (2) Corredor, B.: "The Spanish Presidency of the European Union: Urban Sustainability and Integrated Urban Regeneration Policies". International Housing Conference 2010. Singapur, 2010.
- (3) Confederación Nacional de la Construcción (CNC): "La confederación nacional de la construcción considera positivo para el sector el anunciado plan de apoyo a la rehabilitación". Comunicado de prensa. Madrid, 3 de marzo de 2010.  
  
Ludevid, J. Presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE). Rueda de prensa. Madrid, 15 de enero de 2010.  
  
Aymat, C. Director del Gabinete Técnico del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE). Madrid, 23 de diciembre de 2009
- (4) Cuchí, A.; Pagès, A.: "Sobre una estrategia para dirigir al sector de la edificación hacia la eficiencia en la emisión de gases de efecto invernadero". Ministerio de la Vivienda. Madrid, 2008.
- (5) Ministerio de Gobernación: "Real Decreto de 15 de abril, aprobatorio del reglamento de la ley de 12 de junio de 1911 de Casa Baratas". *Gaceta de Madrid*, nº 106 (1912).  
  
Ministerio de Trabajo, Comercio e Industria: "Decreto de 8 de julio, aprobatorio del reglamento de Casa Baratas". *Gaceta de Madrid*, nº 209 (1922).
- (6) Ministerio de Trabajo: "Real Decreto de 12 de julio, de ordenanzas técnicas y normas constructivas para viviendas de renta limitada". *Boletín Oficial del Estado*, nº 197 (1955).

## PONENCIAS

---

- (7) Ministerio de la Vivienda: "Orden Ministerial de 20 de mayo, adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas de viviendas de protección oficial". *Boletín Oficial del Estado*, nº 123 (1969).
- (8) Ministerio de la Vivienda: "Orden de 24 de noviembre de 1976, por la que se aprueban las normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales". *Boletín Oficial del Estado*, nº 296 (1976).
- (9) Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo: "Orden ministerial de 21 de febrero de 1981, por la que se modifican las ordenanzas técnicas y normas constructivas novena, undécima, decimotercera, decimoséptima y trigésimo cuarta aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969". *Boletín Oficial del Estado*, nº 53 (1981).
- (10) Ministerio de Gobernación: "Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas". *Boletín Oficial del Estado*, nº 61 (1944).
- (11) Departament de Política Territorial i Obres Públiques: "Decreto 346/1983 de 8 de julio, sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 357 (1983).
- (12) Departament de Política Territorial i Obres Públiques: "Decreto 274/1995 de 11 de julio, sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 2116 (1995).
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques: "Decreto 314/1996 de 17 de julio, de modificación del Decreto 274/1995, sobre el nivel de habitabilidad objetiva exigido a las viviendas". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 2259 (1996).
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques: "Decreto 28/1999 de 9 de febrero, sobre requisitos mínimos de habitabilidad a los edificios de viviendas". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 2828 (1999).
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques: "Decreto 274/2003 de 11 de julio, sobre requisitos mínimos de habitabilidad a los edificios de viviendas y la cédula de habitabilidad". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 3999 (2003).
- (13) Departament de Medi Ambient i Habitatge: "Decreto 55/2009, de 7 de abril, sobre las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 5357 (2009).
- (14) Departament de Treball, Indústria, Comerç i Turisme: "Orden TIC/313/2003, de 8 de julio, por la cual se modifica la Orden de 6 de octubre de 1987 por la cual se establecen los requisitos técnicos y los servicios mínimos exigibles a los establecimientos hoteleros en sus diferentes grupos, modalidades, categorías y especialidades". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 3925 (2003).
- (15) Ministerio de Información y Turismo: "Orden de 19 de junio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de los establecimientos hoteleros". *Boletín Oficial del Estado*, nº 189 (1968).
- (16) Departament de Comerç, Consum i Turisme: "Orden de 11 de julio de 1986, por la que se establecen los requisitos para la instalación y el funcionamiento de los campings". *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, nº 717 (1986).