

REFLEXIONES SOBRE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD

1.- REFLEXIÓN GENERAL

Desde el año 2007 han pasado 13 años y, sobre todo, muchas cosas. Una crisis económica brutal de la que todavía no nos hemos recuperado completamente; un cambio de actitud en cuanto al consumo energético y la sostenibilidad ambiental; la exigencia ineludible de aplicar perspectiva de género en el trabajo, en las viviendas, en las ciudades, etc...; una nueva forma de mirar la discapacidad y entender la singularidad; la obligación y la necesidad de acoger emigrantes y refugiados; y, finalmente, esta pandemia de la COVID 19 que va a obligarnos a reconsiderar muchas cosas, en muchos temas.

Por lo tanto, **la reflexión sobre la habitabilidad no puede limitarse a una modificación menor de la normativa anterior sino que debe provocar, a mi entender, una reflexión en profundidad que derive en un cambio estructural como muchos de los que vamos a ver en los próximos años.**

Es más, me atrevo a decir que los cambios que se hagan ahora habrá que revisarlos en un periodo corto de tiempo, cuando seamos capaces de ver, y sobre todo entender, con suficiente claridad la transformación que anuncia un nuevo periodo en la historia de la humanidad.

Por este motivo, como inicio y siendo consciente de que estas reflexiones necesitan de un desarrollo posterior, voy a incidir en temas que me parecen fundamentales en una nueva normativa que pretende reglamentar las viviendas, que se van a construir y vivir, en la primera parte del siglo XXI, sin perder nunca de vista el reconocido derecho de nuestra Constitución, en su artículo 47, “a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”.

2.- NECESIDAD DE NORMATIVA

Lo primero que habría que cuestionar, o al menos repensar, es la necesidad de esta normativa en una sociedad como la nuestra, que a estas alturas debería tener la madurez suficiente como para exigirla, y en un mercado, que debería actuar con la suficiente responsabilidad como para garantizarla.

Sin embargo, acepto la realidad de no haber llegado a estos niveles y, por tanto, la conveniencia de proteger un bien de primera necesidad como es la vivienda.

La segunda cuestión es el alcance de esta normativa. Y ahí sí que mi opinión es muy clara: **cuanta menos mejor.** Los excesivos proteccionismos son señales de sociedades muy precarias, culturalmente hablando, y que necesitan que alguien defienda lo que ellas no son capaces de defender. No me gustaría pensar que ese es el caso de nuestra sociedad. Además, un exceso de normativa confunde y no deja ver lo fundamental entre lo accesorio, el grano entre la paja.

En ningún caso, una Normativa de Habitabilidad puede coartar formas de vida voluntarias (siempre que éstas no sean punibles, por supuesto), por lo que debería ceñirse, casi exclusivamente, a garantizar la seguridad y la salubridad de las personas. Y como estos temas ya están contemplados en el Código Técnico de la Edificación, nunca debería entrar en contradicción con dicho CTE sino, en todo caso, complementarlo en aquellos aspectos específicos que alguna situación concreta pueda plantear.

3.- CUESTIONES A CONSIDERAR

Dicho esto, a modo de definición de principios, enumero las cuestiones que, a mi entender, debería reflexionar e incorporar una nueva Normativa de Habitabilidad:

3.1.- FLEXIBILIDAD

Si algo caracteriza a la vida de hoy es la rapidez con la que se suceden los cambios. No nos hemos acostumbrado a una situación cuando tenemos que dejarla para habituarnos a otra, mejor o peor, pero nueva.

Lo mismo pasa con las formas de vida y las situaciones personales, **cambian** constantemente.

Las viviendas, si admitimos que son el escenario de las vidas íntimas de cada uno de nosotros y que las necesitamos como colaboradoras en nuestros proyectos vitales, también deberían evolucionar con dichos cambios.

Esta necesidad de movimiento podría solucionarse de dos maneras, cambiando **DE** vivienda o cambiando **LA** vivienda.

Dado que en el Estado Español, por cultura y costumbre, existen más viviendas en propiedad que viviendas en alquiler, parece lógico permitir y apoyar el cambio de **LAS** viviendas, dotándolas de flexibilidad desde su inicio.

El concepto de flexibilidad habría que introducirlo en varios aspectos:

- **Flexibilidad de diseño**

Habría que definir los **elementos estrictamente necesarios y fijos de una vivienda para dejar en el resto libertad de configuración.**

Yo consideraría fijos: el equipo de cocina (que no cocina) y los baños (recintos independientes).

El resto de la superficie de la vivienda podría ser libre con la única condición de que la distribución debería permitir la implantación de dormitorios de manera sencilla y cumpliendo la iluminación y ventilación exigida como mínima.

- **Flexibilidad de uso**

Creo que la **no excesiva especialización** de las compartimentaciones contribuiría a un mejor uso de la vivienda. Los espacios valen para múltiples funciones y condenarlos a uno único hace perder metros de posible utilización en viviendas pequeñas.

- **Flexibilidad de aplicación de la norma**

La norma general debe servir para regular la mayor parte de las situaciones pero como "la excepción confirma la regla" siempre **debe existir la posibilidad de dicha excepción.**

Por otra parte, al aplicar una nueva normativa a un parque de viviendas existente no se puede pretender su adaptación inmediata sino que **parece lógico permitirla en el tiempo y en la medida de lo posible.**

A la nueva Normativa de Habitabilidad le correspondería regular todas estas situaciones.

3.2.- DIVERSIDAD

Además de cambiante todo en nuestro mundo es diverso. Cada hombre, cada ser humano, tiene su idiosincrasia y cada agrupación su diferencia. Vivimos una realidad compleja y plural, lejos de la uniformidad que se pretende, muchas veces, desde leyes y normativas.

Por este motivo, **el producto final, ofertado en el mundo residencial, no puede dirigirse a un único tipo de habitante, ni a un solo grupo, ni mucho menos a un solo tipo de forma de vida.** La multiplicidad es otra de las características de nuestro tiempo y nosotros mismos pasamos de un grupo a otro en función de las necesidades, los gustos o los tiempos.

3.3.- ACCESIBILIDAD

Hoy en día no se concibe no proporcionar (o aproximarse a) la accesibilidad universal, es decir, de todos los lugares públicos y privados (por supuesto, no me refiero a la naturaleza) y para todas las personas, tengan la diversidad funcional que tengan.

3.4.- SOSTENIBILIDAD

Este aspecto está desarrollado por el CTE pero, en este caso, la Normativa de Habitabilidad podría complementar lo allí previsto.

3.5.- TECNOLOGÍA Y ECOEFICIENCIA

Nuestro mundo es tecnológico. Es absurdo no incorporar la tecnología disponible a nuestro entorno más inmediato. Nuestras viviendas deben ser, cada día, energéticamente más eficientes, con medidas activas pero sobre todo con pasivas, y también más inteligentes.

Entonces ¿por qué seguir negando la realidad y continuar insistiendo en algunos criterios de diseño, ya obsoletos, que están frenando e impidiendo muchas intervenciones, especialmente en el patrimonio construido? **¿por qué no aceptar que la técnica de HOY, no ya de mañana, los tiene solucionados?**

3.6.- INCLUSIÓN

El equilibrio entre sexos, el papel activo de la mujer en el terreno laboral, la conciliación familiar, la co-participación en la educación de los hijos, la co-participación en las tareas del hogar, etc... son temas que influyen en el entorno residencial y que necesitan nuestra reflexión para su reflejo en la arquitectura doméstica.

3.7.- INNOVACIÓN

Nuestro mundo también es investigación e innovación. La Normativa de Habitabilidad tiene que dejar la **puerta abierta a la excepcionalidad** derivada de estos trabajos.

4.- APLICACIONES CONCRETAS

Sin pretender ser las únicas, algunas aplicaciones concretas podrían ser las siguientes:

4.1.- FLEXIBILIDAD

4.1.1.- Flexibilidad de diseño y de uso

- **Programa mínimo de la vivienda**

Debería constar de:

- **Una estancia multiuso** cuya distribución permita la implantación de dormitorio/os de manera sencilla, cumpliendo la iluminación y ventilación exigida como mínima.
- **Un baño** (recinto independiente)
- **Un equipamiento de cocina** (que no es lo mismo que cocina)

- **Superficies**

- No sería necesario compartimentar las viviendas y mucho menos las viviendas de 1 dormitorio. Alguien puede comprar una vivienda de 65 m², que puede albergar hasta 2 dormitorios, y quererla, de momento, sin divisiones. **El diseño deberá garantizar la posibilidad de la subdivisión pero nada más.** ¿Por qué teniendo 65 m² hay que vivir en 35 m²?

En cualquier caso, esta opción de “vivienda libre” no parece motivo para denegar la Cédula de Habitabilidad.

Además, es necesario recordar que existen en el mercado multitud de elementos constructivos y muebles móviles que resuelven estas situaciones.

- Está claro que, al menos, un baño debe estar en recinto independiente. Sin embargo, **para facilitar simultaneidades de uso se puede admitir que los lavabos**, o al menos alguno de ellos, **se sitúen fuera de estos recintos**, en pasillos o espacios comunes.

Por otra parte, la existencia de espacio para sustituir el plato de ducha por bañera parece más una cuestión voluntaria que obligatoria.

En cualquier caso, no es razonable denegar una Cédula de Habitabilidad por este motivo.

- **La cocina, como estancia, no es una pieza necesaria** en toda vivienda ya que depende de los modos de vida. **Sí que lo es un equipamiento de cocina** que puede estar integrado en un mueble en cualquier zona o estancia de la vivienda.

Por supuesto, en el caso de las cocinas integradas no es necesario inscribir ninguna figura. Es más que suficiente la regulación de superficie y de comunicación.

- **Las escaleras interiores de viviendas no tienen nada que ver con las escaleras de uso común de un inmueble**, ni por su uso, ni por dimensiones, ni por condiciones de evacuación, etc.... Por tanto, se les debe liberar de condiciones similares en aras de una mayor libertad de diseño y funcionamiento.
- **Iluminación y ventilación**
- **Las dimensiones mínimas de iluminación deberían regularse en función de la profundidad de las estancias y no solo de su superficie.** Este criterio sería aplicable a los casos con terrazas y elementos interiores-exteriores de gran profundidad, como los que el mercado está demandando. En estos momentos, existe un vacío de regulación importante.
- Es importante mencionar las **posibles modificaciones de los Planeamientos Locales, en referencia a las peculiaridades de su patrimonio edificado**, ya que, lógicamente, la dimensión de los huecos de iluminación es uno de los mayores obstáculos para la rehabilitación de conjuntos históricos y edificaciones tipológicas, en algunos cascos de determinadas zonas de Navarra.

4.1.2.- Flexibilidad de aplicación de la norma

- Sería conveniente aplicar “**Criterios de compatibilidad**” (concepto ya utilizado por el CTE) con el alcance de una obra y las características de un inmueble (ya sea nuevo o construido).
- Parece lógica una “**aplicación progresiva**” y coherente de condiciones crecientes de habitabilidad en el tiempo de adaptación de una construcción.
- Parece coherente la “**definición de exenciones**” de la norma, debidamente justificadas o, incluso, “**particularizaciones**” para casos concretos.

4.2.- DIVERSIDAD

Una nueva Normativa de Habitabilidad debería atender diferenciadamente, en estos momentos y como mínimo, a los siguientes grupos:

- **Personas**, solas o en compañía.
- **Familias**, englobando en este concepto **desde las más tradicionales hasta los nuevos tipos** que han surgido e irán surgiendo en nuestra sociedad.

- **Agrupaciones** que no necesariamente tienen que tener relación de parentesco ya que su conexión puede estar en la **tenencia de intereses o necesidades comunes**:
 - Edades y/o situaciones similares (apartamentos dotacionales, apartamentos para mayores, etc...)
 - Nuevos modos de vida (viviendas colaborativas, co-living, etc...)

4.3.- ACCESIBILIDAD

Al ser de obligado cumplimiento y estar reglamentado por el CTE, no tiene sentido tener un desarrollo específico en esta Normativa de Habitabilidad, salvo casos excepcionales.

4.4.- SOSTENIBILIDAD

Sería conveniente definir algunos espacios, entre el dentro y el fuera, que, además de enriquecer la vida de los residentes, pudieran proporcionar una respuesta sostenible a algunos requerimientos climáticos.

Es el caso de **terrazas, galerías, invernaderos, miradores**, etc... que podrían estar apoyados, e incluso promovidos, por la Normativa de Habitabilidad.

4.5.- TECNOLOGÍA Y ECOEFICIENCIA

Es necesario integrar la tecnología en la resolución de los problemas domésticos.

4.5.1.- Tendederos

- Debería permitirse como opción el **secado mecánico** que, con una buena ventilación, funciona y no quita ni superficie ni longitud de fachadas a las viviendas. A nadie se le ocurre pensar, hoy día, plantear como obligatorio un lavadero cuando existen las máquinas lavadoras. Pues con los tendederos y las secadoras sucede algo similar. ¡Admitámoslo!

Además, este es un tema que imposibilita algunas rehabilitaciones y/o divisiones de viviendas como las que se están apoyando desde el Pepri del II Ensanche.

Cuando menos, deberían existir posibilidades de exención, de manera justificada, en casos de imposibilidad de cumplimiento y de conjuntos urbanos en los que puede afectar sustancialmente a la imagen de los mismos.

4.5.2.- Ventilaciones

- Se debería valorar la posibilidad de **admitir determinadas ventilaciones por fachada**, respetando las condiciones de separación con las ventanas y aperturas de ventilación de terceros y propias, especialmente en patios. Este tema puede facilitar algunas operaciones de rehabilitación utilizando tecnologías de mecanismos con filtros que eliminen contaminación, olores, etc....

4.5.3.- Campanas de extracción de cocinas

- Deberían permitirse como opción las **campanas en recirculación que limpian el aire gracias a su filtro de carbono activo y lo devuelven al interior de la cocina libre de humo, grasa y olores**. Las campanas con salida de humos a cubierta no son, actualmente, la única posibilidad que ofrece la tecnología y el mercado para la evacuación de humos. ¿Por qué no contar con ellas en nuestras viviendas?

4.5.4.- Ventilación mecánica controlada

- La ventilación mecánica controlada (con posibilidad de doble flujo, con filtro de carbón y recuperador de calor) es una buena opción para sustituir a de los tradicionales shunts. Pero **para que estos nuevos sistemas de ventilación, necesarios para conseguir una buena certificación energética, funcionen adecuadamente se deben reducir las salidas y/o ventilaciones incontroladas que no hacen sino desequilibrar el sistema**. Por ejemplo, las campanas extractoras con salida a cubierta son incompatibles con una certificación Passive.

4.6.- INCLUSIÓN

El diseño de la vivienda debe contribuir a la desaparición de roles tradicionales. Muy al contrario, debe incentivar la participación de todos los miembros de la unidad familiar en las tareas domésticas y en las costumbres familiares.

Es necesario **repensar algunas funciones** que, hasta ahora se producían en espacios cerrados y aislados, para hacerlas más colaborativas, sin necesidad de segregarse, aunque solo sea temporalmente, a ningún miembro de la familia. Este es el caso de cocinar, fregar, planchar, etc...

4.7.- INNOVACIÓN

Aunque no sea de forma masiva, debe permitir la entrada a proyectos que supongan un avance, un paso adelante, una **búsqueda de lo excelente, una investigación de lo nuevo hacia lo mejor**. ¡Aunque en algunos casos puedan equivocarse!

5.- CONCLUSIÓN

Es el momento de plantear una reflexión abierta, participativa y ambiciosa respecto a la VIVIENDA como bien necesario y garantizado por nuestra Constitución.

Dicha reflexión deberá comprender las formas de vida actuales, pero no para limitarlas sino para permitir las y crear el marco espacial en el que sea posible desarrollarlas en libertad.

Y de esta reflexión podrá surgir una nueva Normativa de Habitabilidad de carácter positivo, alejada de las restricciones a las que conduce una actitud temerosa y defensiva que, quizás tuvo sentido en algún momento, pero que hoy ha dejado de tenerlo.

Pamplona a 17 de septiembre

Fdo. Maite Apezteguía Elso, arquitecta