



Elementos de una vivienda adecuada

La superficie habitacional como variable.

Autor

Verónica de la Paz M.
Email: ydelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 123592

Resumen

En el marco de definir la vivienda adecuada y el derecho a su acceso, se ha establecido que las condiciones de habitabilidad es uno de los aspectos centrales que esta debe proporcionar.

En ese contexto, se señala la importancia de que el espacio disponible brinde seguridad física, disponga de la protecciones contra condiciones ambientales y otras, y además tenga una superficie suficiente para el adecuado desarrollo de quienes la habitan.

Se revisan cuatro legislaciones: Cataluña, España; Francia; Reino Unido y Buenos Aires, Argentina.

De esta se observa lo siguiente:

- En España, Francia y Reino Unido se regula como una condición de habitabilidad en el marco de la calidad de la vivienda, en el caso de Argentina el parámetro corresponde a una indicación de diseño y no es excluyente respecto de la ocupación.
- En el caso de España, se establece una Cédula de Habitabilidad, certificación que acredita el cumplimiento de las condiciones mínimas de cada vivienda por la vigencia de los mismos (15 años) exigible para cualquier transferencia de la propiedad, ya sea por venta o arrendamiento. En relación a la superficie solo se establece un parámetro y el número de personas por habitación (similar al indicador de hacinamiento en la legislación nacional) y no constituye un parámetro excluyente para un mayor número de habitantes.
- En Francia se establecen una serie de parámetros de habitabilidad, cuyo objeto es definir a una “vivienda digna”. En relación a la superficie se establece que la vivienda digna debe tener al menos una habitación cuya superficie habitable sea de 9 metros cuadrados y cuya altura libre sea de al menos 2,20 m. La referencia técnica al respecto establece que la superficie mínima

habitable es de 14 m² y el volumen mínimo de 33 m³ por habitante y con un incremento de 10 m² y 23 m³ por cada habitante adicional.

- En el caso de Argentina, la norma técnica de edificación establece los recintos básicos de que debe disponer una vivienda, la superficie y lado mínimo de cada uno de ellos. Esta medida se evalúa respecto del diseño de los recintos y no desde su habitabilidad.

Introducción

La Declaración de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconoce la vivienda adecuada como un derecho humano y elemento básico para un nivel de vida adecuado.

Una vivienda adecuada, de acuerdo a la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2018), es aquella que puede proporcionar los siguientes aspectos mínimos¹:

- a) Seguridad en la tenencia: Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica frente a desalojos, hostigamiento y otras amenazas.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para cocinar, calefacción y alumbrado, así como para la conservación de los alimentos y eliminación de residuos.
- c) Asequibilidad: El costo de la vivienda debe ser tal que permita que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básico o del ejercicio de otros derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de sus ingresos a gastos asociados a la vivienda.

¹ Elementos de una vivienda adecuada. Disponible en <https://www.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada> (Enero 2020)

- d) Habitabilidad: Condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporciona un espacio habitable, suficiente, así como la protección contra las condiciones ambientales y otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- e) Accesibilidad: El diseño y materialidad de la vivienda deben considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de las personas con discapacidad.
- f) Ubicación: La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
- g) Adecuación cultural: referido a si la ubicación de la vivienda respeta y toma en cuenta la expresión de la identidad cultural.

Desde esta perspectiva, los distintos parámetros que regulan el ejercicio de este derecho serán mediados por este objetivo central, esto es el acceso a la vivienda como un derecho. Entre estos la habitabilidad repara entre otros aspectos en las características físicas de la vivienda, entre las que se considera la superficie.

A la pregunta que mandata este trabajo respecto de los parámetros de superficie de la vivienda, se detallan cuatro legislaciones en que se aborda la superficie de la vivienda. Se advierte que las traducciones son propias.

Legislación comparada

Cataluña, España

El Estatuto de autonomía de Cataluña, dispone en su artículo 137 que la *Generalitat* tiene competencias exclusivas en materia de vivienda. En este marco, se dictó la ley N° 18 de 2007 sobre el derecho a la vivienda y la ley N° 9 de 2011 sobre promoción de la actividad económica.

En el marco de la regulación de la Ley sobre el derecho a la vivienda, se establecieron condiciones sobre la calidad de esta lo que motivó la dictación de un reglamento para regular las condiciones mínimas de habitabilidad y las características de la cédula de habitabilidad.

La cédula de habitabilidad, acredita que una vivienda cumple las condiciones de calidad establecidas por el artículo 22 y que es apto para ser destinado a residencia. Además, se precisa que en caso de cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso se debe acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente.

Esta cédula de habitabilidad, es el documento que deben exigir las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, para la contratación de servicios y suministros a la vivienda y tiene una vigencia de 15 años. En el caso de viviendas de protección oficial destinadas a primera ocupación, el documento exigible es la calificación definitiva. Los niveles de habitabilidad requeridos se determinarán por reglamento y serán acordes a la condición de las viviendas y será otorgada por los entes locales encargados de la materia.

Los contenidos de esta cédula son:

- los datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda,
- la superficie útil de la vivienda y de las habitaciones,
- las estancias y los espacios que componen la vivienda,
- el umbral máximo de ocupación,
- la identificación y titulación de la persona técnica que certifica la habitabilidad.

En el caso de una propiedad que no cumpla los parámetros de habitabilidad, dicha condición deberá constar en la cedula respectiva, de la misma forma la perdida de la habitabilidad implica la revocación de la cedula otorgada. Esta obligación también aplica a viviendas en donde también se desarrolle alguna actividad económica complementaria.

El artículo 22 en tanto señala lo que se entenderá por calidad de la vivienda. Como tal se establece un conjunto de características y prestaciones necesarias para cumplir la función social de la propiedad y los estándares de seguridad y confort. Aplica tanto a las viviendas nuevas, como a las resultantes de procesos de reconversión o rehabilitación de inmuebles, y se refiere a parámetros de funcionalidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad. Además, los edificios en que se integren estas viviendas deben cumplir las condiciones de solidez estructural, seguridad, accesibilidad y diseño para todas las personas establecidas por la Ley del Estado N° 51/2003 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y las de sostenibilidad e integración en el entorno urbano.

El Decreto N° 141 de 2012 establece las condiciones mínimas que debe reunir las viviendas de nueva construcción como las preexistentes (ajustadas a cada condición), relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad confortabilidad y sostenibilidad.

Estas condiciones dicen relación con los siguientes aspectos²:

1. Categorías de viviendas sobre las que aplica el reglamento, según la siguiente clasificación: Viviendas de nueva construcción; viviendas preexistentes anteriores al 11 de agosto de 1984; viviendas posteriores al 11 de agosto de 1984; viviendas dotacionales públicas; viviendas sometidas a un proceso de rehabilitación o gran rehabilitación.
2. En relación a la superficie de las viviendas se señalan los siguientes parámetros:

Número de personas por habitación.	Superficie de la habitación (m ²)
1 persona	Igual o mayor que 5
2 personas	Igual o mayor que 8
3 personas	Igual o mayor que 12

Fuente: Decreto N° 141 de 2012

² Decreto N° 141 de 2012. (Enero 2020). Disponible en http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ca-d141-2012.html (Enero 2020)

El objetivo de estos parámetros es determinar la capacidad máxima de una vivienda, y se exceptúan de su aplicación los lazos de parentesco si un mayor número de habitantes habita una vivienda, siempre que no se afecten las condiciones de salubridad e higiene, ni se generalicen impactos en el entorno.

El parentesco se define como la relación entre cónyuges, personas unidas por relación de consanguinidad y afinidad hasta cuarto grado o por adopción y las que cumplan las condiciones establecidas para reconocerse como convivencia estable en pareja.

En caso de detectarse una vivienda que incumpla estos parámetros se solicitará a la Agencia de Vivienda de Cataluña la cedula de habitabilidad respectiva, para su intervención.

Francia

En Francia el Decreto N° 2002-120 de fecha 30 de enero de 2002³, sobre las características de la vivienda digna adoptada para la aplicación del artículo 187 de la Ley N° 2000-1208 de fecha 13 de diciembre de 2000 sobre solidaridad y renovación urbana. (Texto actualizado al 1 de septiembre de 2019)

Dicho decreto define que una vivienda digna debe cumplir las exigencias de este reglamento, con las siguientes condiciones:

- a) La estructura principal del alojamiento y sus accesos se encuentra en buen estado de mantenimiento, solidez y protege las instalaciones contra la escorrentía y el aumento del agua. La carpintería exterior y la cubierta brindan protección contra la infiltración de agua en el hogar.
- b) Los dispositivos de seguridad como barandas para ventanas, escaleras, logias y balcones, se encuentran en un estado compatible con su uso;
- c) La naturaleza, estado de conservación y mantenimiento de los materiales de construcción, tuberías y revestimientos del alojamiento no presentan ningún riesgo manifiesto para la salud y la seguridad física de sus habitantes;
- d) Las redes y conexiones de electricidad, gas y los equipos de producción de calefacción y agua caliente cumplen con los estándares de seguridad definidos por las leyes y reglamentos y están en buenas condiciones de funcionamiento y funcionamiento;
- e) Los dispositivos de apertura y ventilación del alojamiento permiten la renovación del aire adaptada a las necesidades de ocupación normal del alojamiento y la operación del equipo;

³ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005632175&dateTexte=20110729> (Enero 2020)

- f) Las habitaciones principales, tienen suficiente luz natural y una abertura que se abre al aire libre o en un volumen de vidrio que da al aire libre.
- g) Se dispone de las siguientes instalaciones: un sistema de calefacción; una instalación de agua potable que garantice la distribución, presión y flujo al interior de la vivienda; instalaciones de evacuación de aguas grises y aguas residuales, evitando olores y efluentes; una cocina o área de cocina dispuesta para recibir un aparato de cocina y un fregadero conectado a las redes respectivas; una instalación sanitaria interior que comprende un inodoro, independiente y equipamiento para el higiene personal conectado a las redes de agua caliente y fría y con salida de aguas residuales (puede estar fuera del recinto en caso de habitaciones colectivas), y una red eléctrica que permita la iluminación suficiente en todas las habitaciones así como el funcionamiento de los electrodomésticos de uso común.
- h) Respecto de la superficie, la vivienda debe tener al menos una habitación cuya superficie habitable sea del al menos 9 metros cuadrados y cuya altura libre sea de al menos 2,20 m; o un volumen habitable de 20 metros cúbicos. La norma hacer referencia a los parámetros establecidos en el artículo R-111-2 del Código de construcción y vivienda⁴ que señala que la superficie habitable y el volumen debe ser de al menos 14 m² y 33m³ por habitante respectivamente para los primeros cuatro habitantes y de 10m² y 23 m³ por cada habitante adicional. Esta área habitable se calcula después de descontar del área total aquellas destinada a paredes, tabiques, escalones y escaleras, vainas, aberturas de puertas y ventanas; el espacio habitable corresponde al espacio habitable total así definido multiplicado por las alturas del techo.

En este cálculo no se consideraran los áticos sin desarrollar, bodegas, sótanos, cobertizos, garajes, terrazas, logias, balcones, secadoras fuera del alojamiento, terrazas, recintos vidriados, locales comunes y otras dependencias del edificio o conjunto, ni partes de locales con una altura inferior a 1,80 metros.

Reino Unido

En este caso, se dispone de un estándar a nivel nacional, modificado en mayo de 2016, con objeto de racionalizar las condiciones de las viviendas y proporcionar orientación sobre la potestad de las autoridades locales para fijar este tipo de estándares.

Las dimensiones se refieren espacialmente al espacio interior de las nuevas viviendas, aplicable a todos los tipos de tenencia, y establece dimensiones sobre el área interna total de la vivienda; cantidad de ocupantes así como dimensiones para algunos recintos como por ejemplo, dormitorios, áreas de almacenamiento o altura libre (de piso a techo).

La aplicación de estos estándares no pueden ser utilizados automáticamente sino que requieren ser incluidos en una política local, que puede considerar otros aspectos, para su aplicación y no

⁴Código de construcción y vivienda. Artículo R-111-2 Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006896333&dateTexte=&categorieLien=cid> (Enero 2020)

condicionan la ocupación máxima de las viviendas, su utilización solo corresponde a estándares de diseño.

Los parámetros en relación al área total de los recintos (área bruta), área de almacenamiento corresponden a la siguiente tabla:

Tabla N°1: Superficie estándar mínima (GIS) de las viviendas y de las áreas de almacenamiento.

Número de habitaciones (recintos)	Numero de espacios para dormir	Un piso	Dos pisos	Tres pisos	Almacenamiento incorporado
1 habitación	1 persona	39 m ²	-	-	1,0 m ²
	2 personas	50 m ²	58 m ²	-	1,5 m ²
2 habitaciones	3 personas	61 m ²	70 m ²	-	2,0 m ²
	4 personas	70 m ²	79 m ²	-	
3 habitaciones	4 personas	74 m ²	84 m ²	90 m ²	2,5 m ²
	5 personas	86 m ²	93 m ²	99 m ²	
	6 personas	95 m ²	102 m ²	108 m ²	
4 habitaciones	5 personas	90 m ²	97 m ²	103 m ²	3,0 m ²
	6 personas	99 m ²	106 m ²	112 m ²	
	7 personas	108 m ²	115 m ²	121 m ²	
	8 personas	117 m ²	124 m ²	130 m ²	
5 habitaciones	6 personas	103 m ²	110 m ²	116 m ²	3,5 m ²
	7 personas	112 m ²	119 m ²	125 m ²	
	8 personas	121 m ²	128 m ²	134 m ²	
6 habitaciones	7 personas	116 m ²	123 m ²	129 m ²	4,0 m ²
	8 personas	125 m ²	132 m ²	138 m ²	

Fuente: *Department for communities and local government*⁵

⁵Technical housing standards – nationally. Described space standard Disponible en https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/524531/16051_9_Nationally_Described_Space_Standard_Final_Web_version.pdf (Enero 2020)

Buenos Aires, Argentina

El nuevo Código de Edificación de Buenos Aires⁶, dictado en diciembre del año 2018, establece entre otros aspectos los recintos que deben disponer las viviendas. Para la vivienda mínima se establece un recinto previsto para estar- comedor, dormitorio y cocina; más un baño. Para las otras viviendas, se debe contemplar como áreas: estar comedor; dormitorio; cocina y baño (locales de primera clase).

La superficie y lado mínimo de estos recintos se detalla en la tabla a continuación:

Tabla N° 2: Áreas y lados mínimos de viviendas individuales y colectivas

Locales	Lado mínimo	Superficie mínima
Estar	2,80 m	9,0 m ²
Estar- comedor	2,80 m	9,0 m ²
Estar- comedor- dormitorio	2,80 m	15,0 m ²
Estar- comedor- dormitorio cocina	2,80 m	18,0 m ²
Comedor	2,80 m	9,0 v
Dormitorio	2,50 m	7,50 m ²
Expansión	1,00 m	1,0 m ²

Fuente: Código de Edificación de Buenos Aires, Argentina.

En edificaciones colectivas, las unidades de superficie mínima no pueden exceder más del 50% del total de unidades de la edificación, además en las viviendas que contemplen más de dos recintos de primera clase se deberá adicionar un espacio de guardado de 1 m².

Respecto de otros recintos, se establecen las siguientes condiciones:

- La cocina debe tener un área mínima de 3 m² y el lado mínimo debe ser de 1,50 m. Además puede corresponder a un espacio integrado con otros recintos. Cocina y lavadero pueden emplazarse en un solo recinto con similares parámetros.
- Los baños son obligatorios para todas las viviendas, con un acceso de mínimo 0,80 m de paso libre, con las siguientes dimensiones:

⁶ Disponible en <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PL-LEY-LCABA-LCBA-6100-18-ANX.pdf> (Enero 2020)

Tabla N° 3: Dimensiones de los baños.

Locales	Lado mínimo	Superficie mínima
Lugar de guardado		
Baño 1° (In ⁷ -lo ⁸ -Du con Ba ⁹)	1,50 m	3,00 m ²
Baño 2° (In- lo- Du sin Ba ¹⁰)	1,50 m	2,50 m ²
Baño 3° (In- lo- Du)	0,90 m	1,40 m ²
Baño 4° (In- Du)	0,90 m	1,20 m ²
Toilette 1° (In- Lo –Be)	0,90 m	-
Toilette 2° (In- Lo)	0,90 m	-
Toilette 3° (In) o de servicio	0,75 m	-

Fuente: Código de Edificación de Buenos Aires, Argentina.

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)

⁷ Inodoro

⁸ Lavabo

⁹ Ducha con bañera

¹⁰ Ducha sin bañera