

Manifiesto

El reto de la Rehabilitación

El gran coste económico y social de la urbanización expansiva, la antigüedad y el estado del parque de viviendas, los requerimientos de mejores prestaciones y accesibilidad, el compromiso medioambiental y frente al cambio climático, y muchas otras amenazas, muestran la importancia que ha de tener la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios en todo país desarrollado. La rehabilitación y el mantenimiento deben de ser piezas clave y prioritarias de la política de vivienda a corto y medio plazo y ni en Cataluña ni en el Estado español, hasta hoy, lo han sido. Por este motivo las entidades abajo firmantes han decidido preparar el presente Manifiesto y dar a conocer a las autoridades nuestra inquietud y la gran preocupación social por el distanciamiento existente entre las necesidades de la población y las políticas públicas de la vivienda.

Para poder corregir las carencias comentadas y hacer frente al reto de la rehabilitación, consideramos que de manera urgente y prioritaria se han de activar las 10 medidas siguientes:

A

La rehabilitación debe ser el resultado de una política activa de las administraciones, con el soporte de los instrumentos específicos de gestión que, más allá de los programas públicos de ayudas económicas, la existencia de los cuales debe valorarse muy positivamente, permitan dar el apoyo que el ciudadano necesita y detectar las carencias legislativas o de aplicación que dificultan una verdadera implementación acorde a las necesidades reales.

B

Resulta imprescindible disponer de un organismo público (Agencia, Instituto, Centro,...) aglutinador de la información y responsable del conocimiento del parque, del análisis de las necesidades y de la promoción y potenciación de la rehabilitación. Se trata de un instrumento, con presencia en todo el territorio, que deber ser fuertemente pro-activo y dinamizador social, participado por todos los agentes del sector y capaz de promover y desarrollar políticas de rehabilitación innovadoras en los aspectos sociales, económicos y medioambientales.

C

Hay que poner al día y hacer un seguimiento detallado de los diferentes planes de vivienda de las administraciones públicas, haciendo especial incidencia en las políticas de rehabilitación y mantenimiento. Se deben buscar formulas innovadoras de impulso a las actuaciones de rehabilitación mediante nuevas políticas de los gobiernos del Estado, de las Comunidades autónomas y locales.

D

Hay que adaptarse y flexibilizar la legislación y la normativa técnica y urbanística a la realidad del parque edificado para permitir su mejora y rehabilitación, para dar respuesta a las nuevas necesidades residenciales. No se trata de reducir las exigencias de calidad, seguridad, habitabilidad o medioambientales, sino de ser más flexibles en su aplicación en los edificios existentes.

E

Hay que articular una serie de medidas financieras y fiscales con el objetivo de dinamizar el sector de la rehabilitación y el mantenimiento. Aplicación del IVA reducido en todas las actuaciones, desgravaciones fiscales, financiación de bajo interés y subvenciones a fondo perdido son algunas de estas medidas que se deben activar desde unos procedimientos de tramitación y gestión ágiles y eficaces con todo el soporte y la asistencia necesarias en la gestión. Encontrar el punto idóneo en estas medidas contribuirá muy eficazmente a reducir y aflorar la economía sumergida de este sector.

F

Es necesario hacer más atractivo el esfuerzo de especialización que están haciendo las empresas constructoras en este campo y se debe potenciar su uso, así como el mantenimiento de bases de datos de empresas homologadas. El éxito de este reto contribuirá a garantizar la calidad de las intervenciones de rehabilitación y mantenimiento hacia el consumidor a precios razonables.

G

Se debe incrementar la formación especializada de los profesionales (aparejadores, arquitectos, administradores, APIs,...) para introducirlos en los aspectos específicos y formarlos en los diversos ámbitos de experiencia, tanto en la parte técnica como de gestión de la rehabilitación urbana y de los edificios.

H

Hay que impulsar la investigación aplicada en el campo de la rehabilitación y el mantenimiento para disponer del mejor conocimiento y de los instrumentos adecuados para desarrollar las tareas de la manera más innovadora y competitiva posible. Las administraciones, las universidades y el propio sector han de tirar adelante conjuntamente este compromiso.

I

Se ha de impulsar la mejora del comportamiento medioambiental y de eficiencia energética de los edificios existentes mediante la aplicación de nuevas exigencias que incorporen los parámetros sostenibilistas en el parque edificado.

J

Es necesario incidir en la sensibilización y en la concienciación social de la importancia de hacer mantenimiento de las viviendas y de mejorar sus prestaciones, como mejor vía para incrementar la calidad de vida de los habitantes. La inspección técnica de los edificios y las campañas de sensibilización pueden ayudar bastante a que los ciudadanos sean conscientes de las posibilidades y limitaciones de sus edificios.

Para que conste a los efectos oportunos, los abajo firmantes ratifican los contenidos del presente manifiesto y se hacen partícipes en Barcelona, a 23 de abril de 2009.

Sr. Néstor Turró i Homedes
Presidente del Gremi de Constructors
d'Obres de Barcelona i Comarques

Sr. Rafael Romero Fernandez
Presidente de la Cambra Oficial de
Contractistes d'Obres de Catalunya

Sr. Joan Ollé Bertran
Presidente del Col·legi d'Agents de la
Propietat Immobiliària

Sr. Josep M. Gual i Banú
Presidente del Col·legi
d'Administradors de Finques

Sra. Montserrat Torrent i Robledo
Directora de L'Organització de
Consumidors i Usuaris de Catalunya

Sr. Joan Martinez León
Presidente de la Federació
d'Associacions de Veïns de Catalunya

Sr. Jordi Ludevid i Anglada
Decano del Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya

Sra. Rosa Remolà i Ferrer
Presidenta del Col·legi d'Aparelladors,
Arquitectes Tècnics i Enginyers
d'Edificació de Barcelona

Consideraciones y reflexiones entorno al reto de la Rehabilitación

Antecedentes y proceso histórico de implantación

1

La importancia de incorporar la rehabilitación de los edificios existentes en la política de la vivienda viene de lejos. Los primeros países europeos en desarrollar iniciativas en este sentido, empezaron en los años '60 tomando cuerpo a inicios de la década de los '70. En España no fue hasta mediados los '80 cuando se hicieron los primeros pasos. Pasados los primeros años de entusiasmo y euforia, que se mostraron muy prometedores, la rehabilitación se estancó y ha tenido un papel siempre menor en la política de vivienda.

2

Tanto es así que si hacemos un comparativo entre la situación de este sector entre el global de Europa y el Estado español, vemos como la rehabilitación de viviendas en nuestro país es una verdadera Cenicienta al lado de la obra de nueva construcción. Los datos hablan por si mismos, mientras que son muchos los países europeos donde el peso de la rehabilitación residencial ha superado con creces al de la obra nueva a lo largo de los últimos 30 años, en el Estado español estábamos por debajo del 10% en los años '80 y nunca hemos superado el 25% de rehabilitación respecto a la obra nueva, ni siquiera ahora con la grave crisis del sector.

3

El agravio comparativo resulta especialmente inquietante, en lo que se refiere al estado de conservación de nuestros edificios y a la calidad de sus prestaciones, si pensamos que esta desviación, este distanciamiento entre las dos realidades, no es puntual de hoy o de una época ya superada, se trata de una divergencia endémica, de mas de 30 años y no hay ninguna razón de peso para que esto sea así, más allá de una política inadecuada y una falta de consideración por parte de nuestra sociedad.

4

Podríamos atribuir la gran diferencia a la modernidad relativa de nuestro parque edificado, pero nada más lejos de la realidad, la edad del parque es bastante similar, incluso más joven que en algunos países europeos. Cerca de la mitad de las viviendas españolas, más de seis millones y medio, se construyeron antes del 1970, es decir, ya tienen cuarenta años de antigüedad o más y muchas son centenarias. Todas ellas requieren hoy mejoras estructurales, funcionales, de habitabilidad, de confort, de accesibilidad, de eficiencia energética, ... así como la adaptación a nuevos requerimientos y a nuevos modelos sociales.

5

A menudo encontramos que en los edificios más antiguos y más degradados se encuentran los hogares más envejecidos y/o con menos recursos. La

inadecuación de estas viviendas a las necesidades de sus usuarios queda patente en lo referente a dimensiones, dificultades de accesibilidad o riesgos inherentes al mal estado del edificio. La falta de recursos económicos y/o de capacidad de gestión excluye muchos de estos edificios de una rehabilitación que debería ser prioritaria.

6

Hay que valorar muy positivamente tanto los incentivos estatales y autonómicos como los locales en la rehabilitación, así como iniciativas integrales como la “Llei de Barris”¹. Pero estas iniciativas públicas se han mostrado insuficientes para activar la acción de mantenimiento y rehabilitación que el parque edificado requiere, teniendo en cuenta tanto su antigüedad y su estado, como los aspectos económicos, sociales y medioambientales vinculados. La complejidad de los procedimientos establecidos, la abrumadora tramitación y el tiempo de espera para el cobro de las ayudas han hecho inoperantes algunos de estos incentivos, que llegan tarde haciendo inviable su aprovechamiento en los trabajos de rehabilitación no siendo útiles a los objetivos iniciales y, a menudo, no yendo a quien más lo necesita.

7

La actual situación de crisis global, con un impacto especial en el sector de la construcción residencial, ha puesto en boca a todos la rehabilitación. Se piensa en la rehabilitación como la tabla de salvación en medio del naufragio, cuando durante el boom interesaba poco. La realidad es que esta actividad ha sufrido también un descenso, no tan importante como la obra nueva, pero incapaz de sostener el sector. Nunca se tomaron las medidas estructurales necesarias para consolidar la rehabilitación como una garantía de estabilidad en el sector de la edificación y recientemente tampoco se han tomado medidas de emergencia para alcanzar su potenciación efectiva. Pero no se debe unir la rehabilitación a la crisis y olvidarla de nuevo una vez superada esta.

8

El *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 - 2012*², fija como dos de sus seis ejes básicos las Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana y las Ayudas RENOVE de rehabilitación y eficiencia energética, poniendo de manifiesto el necesario cambio de modelo de apuesta por la rehabilitación frente a la edificación de obra nueva. Hará falta esperar si este nuevo Plan nos da los frutos esperados que permita a la rehabilitación asumir el papel que desde hace muchos años debería tener en España, siguiendo el modelo de los países desarrollados, con el apoyo de las administraciones públicas.

¹ Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, de la Generalitat de Catalunya

² REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Valores y potencialidades de la rehabilitación y el mantenimiento

9

A pesar del poco peso que tiene la rehabilitación y el mantenimiento del parque de edificios residencial en España, todo el mundo, está de acuerdo en que se trata de un campo de actuación con grandes valores y grandes potencialidades.

10

Se trata de un gran dinamizador de la actividad del sector y de la economía local. La rehabilitación, a menudo la realizan pequeñas y medianas empresas muy vinculadas al territorio, y se trata de una actividad intensiva de mano de obra. Una buena política pública de subvenciones e impuestos, puede contribuir a hacer más transparente un mercado que a menudo se puede ver inclinado hacia la economía sumergida.

11

La rehabilitación incrementa, o como mínimo garantiza el mantenimiento del valor del patrimonio inmobiliario público y privado dentro del mercado. En este sentido garantiza la seguridad y la salubridad de los edificios de viviendas, al mismo tiempo que mejora el confort, la habitabilidad, la accesibilidad, la eficiencia energética de los edificios, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

12

La realización de un buen mantenimiento de los edificios es siempre una gran inversión, ya que permite que estos den las mejores prestaciones a sus usuarios, los hace más eficientes y alarga su vida útil.

13

En muchos casos, la rehabilitación incide sobre edificios representativos de la cultura y del patrimonio de cada lugar, contribuyendo a la preservación de sus valores culturales y a incrementar el atractivo turístico del lugar.

14

El compromiso medioambiental tiene uno de sus pilares fundamentales en la rehabilitación y el mantenimiento de los edificios. La rehabilitación reduce el consumo de materiales y la producción de residuos, mejora el comportamiento energético reduciendo las emisiones de CO₂ y el cambio climático, alarga la vida de los edificios haciéndolos más eficientes ... El gran reto medioambiental del planeta, en lo que se refiere al sector de la construcción, no se puede plantear sin una propuesta clara para los edificios existentes que debe pasar forzosamente por su mantenimiento adecuado a lo largo de su vida útil y por su rehabilitación cuando sean obsoletos.

15

Des de el punto de vista presupuestario, la rehabilitación es una política de vivienda más eficiente que la de nueva construcción. Con un coste menor contribuye a la mejora de las prestaciones de las viviendas y además, puede

incidir en las capas de población menos favorecidas que tienen dificultades para acceder a una vivienda social.

16

La rehabilitación, desde una escala urbana, es un factor clave en la revitalización de la ciudad y en el camino sostenibilista que, más allá de los aspectos físicos y medioambientales comentados, afronte el desarrollo económico, la cohesión social, la relación de vecindad, la solidaridad intergeneracional y de género, y las consecuencias de los profundos cambios sociales, culturales y demográficos recientes, consolidando un modelo de ciudad compacta y diversa.

17

Los beneficios sociales y económicos de rehabilitación son inmediatos y tangibles, ya que mejora la calidad de vida de la población, arraiga a sus residentes en su entorno, mantiene la ciudad viva, crea actividad económica, preserva el patrimonio y garantiza la pervivencia de los espacios públicos como lugar de encuentro, de intercambio, de cultura y de relación.