

MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN TIEMPOS DE CRISIS (parte III)

José Fernández Salas. Arquitecto, Aparejador y Profesor Titular de Construcción.

8. DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y MANTENIMIENTO

8.1. Cuestiones previas: ¿para quién se proyecta y para quién se construye?

Lo que se proyecta y se construye debe satisfacer las necesidades del usuario. Los fabricantes de electrodomésticos, automóviles, o telefonía móvil, por citar algunos productos de gran consumo, lo saben perfectamente. Su éxito en el mercado depende del grado de satisfacción de los compradores, por lo que cuidan el diseño, la calidad y las prestaciones hasta el máximo refinamiento, lo que se anuncia machaconamente como reclamo publicitario. En la edificación, por el contrario, los intereses del consumidor suelen quedar en segundo plano, mientras los vendedores le deslumbran con bañeras de hidromasaje que habitualmente carecen de caudal y presión adecuados para su correcto funcionamiento; calefacción eléctrica por tarifa nocturna (hace unos años) que les garantizaba un calor insoportable durante las horas de sueño y un frío más insoportable aun cuando la familia regresaba a casa por la tarde; secadores de pelo integrados en el mobiliario del baño; revestimientos cerámicos anunciados en televisión por gente guapa de las revistas del corazón y un sinfín de engaños, mientras se descuidaban aspectos esenciales de calidad en la construcción e instalaciones. Los defectos y dificultades para los compradores de bienes inmuebles se presentan al cabo de unos años de uso, cuando ya no hay vuelta atrás y sólo les queda el recurso de exigir judicialmente la reparación de los daños y perjuicios que, casi siempre, acaba con resultado incierto e innumerables costes. Lo cual suele ocurrir, no nos engañemos, con nuestra colaboración complaciente, aunque difícil de eludir, por aquello de *“ni quito ni pongo rey pero ayudo a mi señor”*. De este modo, **la codicia del promotor, cuyo derecho**

a un beneficio legítimo nadie discute, suele prevalecer sobre las necesidades de los destinatarios que tienen igual derecho a disfrutar de algo tan trascendente como la adquisición y el uso posterior de sus vivienda o locales de negocio que tanto les ha costado adquirir.

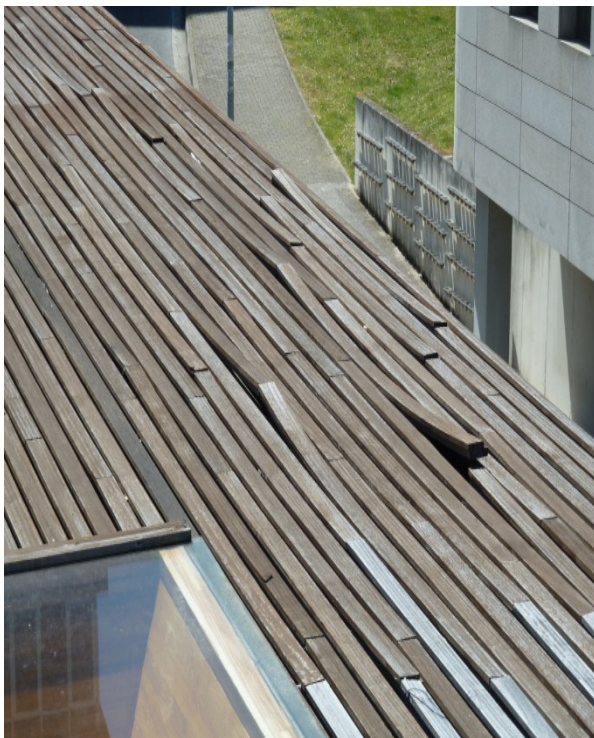
En tales condiciones, el concepto de mantenimiento importa poco y desde el proyecto suele relegarse a una justificación mínima legal y sin reflexión, incluso en edificios de autor que se premian y publican en revistas especializadas. De este modo, el planteamiento constructivo que resuelve el detalle de la forma arquitectónica no suele ir más allá de lo visible, es decir, no se mete “en las tripas” de la construcción que afectan al uso racional del edificio. Se echa de menos un mayor compromiso de los arquitectos con la creatividad del diseño constructivo que va más allá de simple forma compositiva. Pero no sólo ellos, todos los técnicos cualificados de la edificación, deberíamos convencernos y convencer a los demás de que **nuestra máxima prioridad ha de ser la calidad de vida del usuario porque es él quien paga realmente y no el promotor (que sólo invierte)**. El usuario tiene todo el derecho a exigir que el inmueble que habita sea un lugar gratificante y no una pesadilla. Es una cuestión de ética elemental, concepto que parece obsoleto en ciertos ambientes.

8.2. El mantenimiento bien entendido comienza por el proyecto y la dirección de obra

Si hubiera que elegir una construcción, instalación, o equipo ideales, serían aquellos que no necesitaran mantenimiento, lo cual es una utopía. Pero la búsqueda de ésta como objetivo conduce al perfeccionamiento constante, por ello no se puede perder de vista como referencia. Decía Napoleón: *“Yo pido a*

mis hombres cosas imposibles para conseguir que hagan todo lo posible”.

Se puede afirmar, rotundamente, que **el mejor plan de mantenimiento es el que se evita o minimiza con un racional proyecto constructivo**, mediante la simplicidad de formas, evitando soluciones complejas innecesarias, facilitando al máximo la accesibilidad a todo cuanto elemento haya de ser inspeccionado y mantenido, disponiendo espacios técnicos para instalaciones y cosas así. No es tanto cuestión de normas sino de sentido común que, por cierto, debería ser también de obligado cumplimiento. Un buen plan de mantenimiento conseguirá la óptima conservación de los edificios y evitará cuantiosos gastos por averías evitables. Pero si el sistema constructivo y la elección de materiales son disparatados, fracasará el mejor sistema de mantenimiento posible porque resultará inaplicable o causará unos costes insostenibles.



Imposibilidad de mantenimiento por inadecuación al uso. Errores de proyecto y de ejecución.

Incompatibilidad en estado puro. La madera deformada, que sirve de revestimiento a una cubierta invertida, se entumece por la humedad del sustrato mientras el soleamiento provoca una violenta retracción en la cara visible. El único mantenimiento posible sería la sustitución del sistema.



Imposibilidad de mantenimiento por inadecuación al uso.

El revestimiento de cinc, a nivel de calle resulta demasiado blando para soportar las agresiones a las que se encuentra sometido, a lo que hay que añadir defectos de ejecución en el presente caso.

No se trata de plantear mantenimientos complicados, sino de conseguir la simplicidad de uso de los edificios porque *no es más limpio quien más limpia, sino quien menos ensucia*, según el dicho popular.

Un edificio en el que no se puede vivir dignamente porque llueve dentro, o cuyo mantenimiento ruinoso exige unos costes desmesurados, pone en entredicho la profesionalidad de quienes lo han proyectado y construido, aparte de amargar –y mucho– la vida a sus habitantes. **La buena arquitectura es compatible –y debe serlo porque, en otro caso, no será buena– con un correcto diseño constructivo que optimice el mantenimiento de los edificios de modo que el diseño esté al servicio de los usuarios y no al revés.** A ningún diseñador se le va a caer su corona de laurel por ser riguroso con la tecnología constructiva y el mantenimiento. El concepto vitrubiano de *“utilitas”* exige que la arquitectura sea confortable, además de sólida y bella.

A diferencia de la escultura o la pintura, que son artes para la contemplación, la arquitectura se usa, por tanto no puede concebirse de espaldas a las necesidades de quienes la habitan. Sin embargo, **viendo algunos edificios, da la impresión de que han sido proyectados para satisfacer el narcisismo del proyectista, con desprecio de la más elemen-**

tal racionalidad. ¿Qué ocurriría si a quien proyecta le exigiera el promotor, o la normativa de obligado cumplimiento, la funcionalidad de uso y la optimización del mantenimiento del edificio? Seguro que encontraría la forma de conseguirlo, como lo hace, asiduamente, para cumplir con otras normas sumamente complejas.



Las rozas o el velo de Penélope.

No hay justificación técnica para continuar, en pleno siglo XXI, con semejante disparate constructivo, que pone en evidencia la falta de imaginación de quienes lo siguen aplicando.



Edificio del BBVA en Madrid.

Arquitecto: Francisco Javier Sáenz de Oiza.

Paradigmática transformación de la necesidad en virtud. Las bandejas exteriores, descaradamente visibles, solucionan el mantenimiento exterior del edificio y constituyen sus señas de identidad con un diseño arquitectónico y constructivo de gran originalidad y brillantez.

Parangonando a quienes hablan de “voluntad política” para adoptar ciertas decisiones de gobierno, podríamos hablar de “voluntad profesional” para hacer bien las cosas. **Sí se puede**, como reza algún exitoso eslogan de actualidad. Es cuestión de proponérselo, como decía John Duns Scotus en disputas teológicas: *“potuit, deuit, ergo fecit”*: pudo, quiso, luego lo hizo.

Hay que cambiar el chip, como se dice ahora y enfocar el proyecto con nuevos planteamientos constructivos y una buena dosis de imaginación y humildad. **No hacen falta genios, sino técnicos con sentido común y capacidad de valorar pequeños detalles que habitualmente se desprecian:** encuentros de carpintería exterior con los cerramientos, espacios técnicos para canalización de instalaciones (y suprimir las absurdas rozas), arquetas de saneamiento, accesibilidad de cubiertas, etc. La revisión y/o reposición de instalaciones debería realizarse sin obras auxiliares de albañilería. Son partes esenciales de un proyecto, necesarias para facilitar el uso y conservación del edificio aunque tal vez no se publiquen en las revistas de arquitectura que, dicho sea de paso, prestan poca o nula atención a estos aspectos. Sin

embargo, **estas tareas se siguen encomendando al electricista, al fontanero o al calefactor, a quienes se avisa para que vayan a la obra “a marcar”, a falta de una verdadera arquitectura de instalaciones**, con evidente dejación de responsabilidades técnicas en manos de operarios no cualificados.

¿Cómo no va a ser posible resolver estos problemas tan burdos en la era de la Arquitectura de Ordenadores, circuitos impresos, microchips, telefonía móvil, etc.? Es evidente que los técnicos hemos descuidado este tipo de responsabilidades –que no corresponden a la mano de obra– porque resulta excepcional encontrar un proyecto que analice los detalles necesarios para la eficiencia funcional de los edificios y los resuelva, satisfactoriamente. Pero si no se hace así en el proyecto, que es lo deseable, habría que abordarlo con rigor y sin improvisaciones en el curso de la obra, con un serio trabajo de campo y especificaciones técnicas precisas. **Sería deseable que la Administración se implicara de lleno añadiendo nuevos documentos básicos al CTE para que estas condiciones se apliquen con carácter general.** De este modo, los técnicos se verían obligados a proyectar y construir edificios más eficientes y de fácil mantenimiento, mientras que la industria del sector tendría una motivación clara para desarrollar procedimientos que lo facilitaran.

8.3. Plan integral de fiabilidad y eficiencia funcional del edificio

No se trata de una disposición oficial, o sistema patentado, sino de una reflexión y propuesta del autor de este artículo. El Plan Integral de Fiabilidad y Eficiencia Funcional del Edificio podría definirse como el conjunto de disposiciones constructivas y calidad de ejecución capaces de optimizar y garantizar la idoneidad técnica, satisfacción de uso y economía de mantenimiento del inmueble.

Tales condiciones exigirían del proyectista y de la dirección soluciones técnicas que minimicen los fallos de los sistemas constructivos, mecanismos e instalaciones; que reduzcan el consumo energético y permitan reparaciones simples y económicas con la mínima o nula pérdida de funcionalidad del edificio. El Plan Integral de Fiabilidad y Eficiencia Funcional del Edificio va más allá del Plan de Mantenimiento. Debe

ser una parte esencial del proyecto técnico, un punto de partida que obligará a concebir la edificación subordinándola a tales necesidades y no un simple anexo genérico y estándar que puede generar el ordenador con cualquier base de datos. Estas condiciones se deberían asumir del mismo modo que las de cualquier otra norma obligatoria.

No se trata de complicar la documentación de las obras, sino de establecer criterios claros, en lugar de farragosos documentos que nadie lee. ¿Por qué hemos de detallar exhaustivamente cómo se mantiene una instalación empotrada, por ejemplo, cuando lo más simple sería evitar el empotramiento y disponerla de modo accesible para que su revisión o reparación de averías no provoque costes adicionales evitables? ¿Acaso es tan difícil resolver estos pequeños problemas técnicos cuando se pueden enviar naves espaciales a la Luna?

8.4. El libro del edificio

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre, establece en su artículo 7 la obligación de aportar a los usuarios el Libro del Edificio con la documentación de la obra ejecutada, lo que les permitirá conocer las condiciones de uso del edificio y de sus elementos constructivos e instalaciones; emprender las necesarias operaciones de mantenimiento para prolongar su vida útil y evitar deterioros irreversibles; o llevar a cabo obras de reforma o rehabilitación con conocimiento cierto de cómo se efectuó su construcción y de las condiciones en que se encuentra.

El Libro del Edificio es, por tanto, un excelente instrumento para la inclusión nuevos sistemas de mantenimiento avanzado o planes de fiabilidad y eficiencia como los descritos en el párrafo anterior. Para que ello sea posible habría que establecer un procedimiento de actualización permanente acorde con la dinámica de los cambios tecnológicos y de modos de vida a lo largo del tiempo. Paralelamente, sería deseable que el Código Técnico no quedara estancado y estableciera, también, una regulación precisa y coherente de estos aspectos para conseguir los fines referidos.

9. LA REHABILITACIÓN

Una forma de mantenimiento avanzado es la rehabilitación, que resulta imprescindible cuando los edificios están degradados y no es posible resolver sus disfunciones con pequeñas reparaciones. Rehabilitar es habilitar de nuevo, restablecer la utilidad de algo. La rehabilitación de edificios supone, además, su adecuación a las exigencias de habitabilidad, seguridad, confort y economía de la vida actual.

La rehabilitación se destinó inicialmente a obras de promoción pública y posteriormente a obras privadas de cierta exclusividad, en medios socioeconómicos altos. Las mejores rehabilitaciones se han realizado en edificios institucionales, en donde podemos encontrar notables ejemplos. No obstante, en los últimos tiempos, ha adquirido una cierta generalización y relevancia en el ordenamiento jurídico que la sitúa entre las actuaciones públicas necesarias para lograr un medio urbano sostenible. No se puede perder de vista lo que dispone el artículo 47 de la Constitución:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”

Tal mandato es exigible a los poderes públicos, aun cuando los resultados hasta la fecha resulten decepcionantes. En las circunstancias actuales la rehabilitación universal que se propone se orienta hacia actuaciones más modestas, no por ello exentas de interés. Su principal objetivo consiste en dotar a los edificios intervenidos de condiciones similares a las que tienen los actuales: ascensores, condiciones térmicas y de ahorro energético, accesibilidad, habitabilidad, ventilación, etc., sin excluir los elementos comunes: portal, escaleras, ascensor; y, por supuesto, el entorno: calles, plazas, etc. Es el único modo de mantener su competitividad en el mercado y de evitar su

devaluación. Para los propietarios, que han empleado el ahorro y sacrificio de tantos años en conseguir tal patrimonio no es, ni mucho menos, una inversión a fondo perdido, sino sumamente rentable. Sí serían a fondo perdido la desidia y el abandono. En este tipo de intervenciones debería excluirse cualquier coste innecesario, sin caer en el error –o la trampa– de ahorrar con la mala calidad de los materiales o de la ejecución. La fiabilidad de funcionamiento de los sistemas constructivos e instalaciones debe ser una línea roja que no se traspase, lo cual no significa que tengan que ser caros. Un conducto de calefacción o de agua sanitaria puede tener dimensiones generosas sin que ello aumente significativamente el coste. Aumentar el espesor del aislamiento térmico es barato. Unos herrajes robustos de carpintería cuestan algo más que los “de obra”, pero son perfectamente asumibles en un presupuesto ajustado. Y así sucesivamente. El problema no es el coste, sino la rutina y la mediocridad. Es aquí donde los técnicos hemos de tirar de imaginación y buen oficio, lo que requiere un cambio de mentalidad, la misma que nos aconseja zurcir una prenda de ropa o remendar unos zapatos usados antes de tirarlos porque no hay dinero para comprar otros nuevos.

La rehabilitación, por consiguiente, habría de fomentarse con carácter universal y al alcance de cualquier economía, por lo que su ámbito debería incluir, además, zonas urbanas en las que se concentran edificios y barrios degradados habitados por los grupos sociales de rentas más bajas. Se trata de inmuebles antiguos, o relativamente actuales, entre veinticinco y cincuenta años en muchos casos; envejecidos o con mala calidad de construcción; deficiente aislamiento o carencia total del mismo; problemas de accesibilidad, ventilación, habitabilidad, etc. que requieren una atención especial por la incapacidad económica de sus usuarios para abordar las reformas necesarias. Estos casos requieren una especial protección de los organismos públicos locales, autonómicos o del Estado.

9.1. Interés social de la rehabilitación

La vigente normativa de rehabilitación no contempla muchas intervenciones parciales o de pequeña entidad necesarias y, como consecuencia, los edificios no se actualizan. La LOE y el CTE que la desarrolla, sólo abordan la rehabilitación de modo integral, lo que viene a ser un tratamiento similar al de obra nueva. Esto genera una discriminación negativa para los edificios antiguos respecto a los nuevos, lo que conduce a su pérdida de calidad y a su degradación; desincentiva la inversión y el interés por los mismos; favorece la especulación para que sean vendidos a precio de saldo y posteriormente demolidos y sustituidos por grandes edificios que se construyen, habitualmente sobre un conjunto de solares resultantes de derribos.

Hasta ahora, lo más habitual y rentable ha sido rehabilitar edificios antiguos de los centros históricos, cuyo precio de venta, una vez rehabilitados, resulta inasequible para la gente común y sólo está al alcance de la clase social más alta, o de instituciones, bancos y grandes empresas.

A CORUÑA: ARQUITECTURA DESAPARECIDA



Cantón Grande con el hotel Palace al fondo.

A Coruña: Cantón Grande.

“A Coruña Inolvidable (1920-1940)”, publicada por La Opinión. Fondo fotográfico del Sporting Club Casino de la Coruña.

Los conjuntos tradicionales forman parte de la identidad colectiva en la que se reconocen los habitantes de la ciudad. Son lugares para la relación y la convivencia durante las veinticuatro horas del día, todos los días del año. Estos conjuntos hay que renovarlos y rehabilitarlos, para que sean viables y compatibles con la vida actual, pero evitando su demolición, excepto en casos excepcionales.



A Coruña: Cantón Grande.

Estado actual.

En comparación con la foto anterior se observa la alteración del parcelario fragmentado original ocupado por edificios a escala humana. Se ha modificado, también, la fisonomía urbana en donde la calle actual resulta un elemento separador y disuasorio entre sus dos orillas. Al transformar el uso de residencial de la edificación en terciario, se han eliminado viviendas ocupando su lugar grandes edificios representativos.

Tales actuaciones han sido excluyentes, al desalojar de estos ámbitos urbanos a las familias con nivel de renta más modesto, destruyendo así el tejido social en el que podían convivir unos y otros, transformándolos en sectores terciarios, administrativos y comerciales, que se vacían por la noche, carentes de convivencia ciudadana.

¿Por qué no plantearse, como posible, otro tipo de rehabilitación más integradora y apta para otros destinatarios? **La rehabilitación de edificios permitiría recomponer el sector económico de la construcción**, hoy por hoy carente de una orientación clara frente a los nuevos tiempos, aunque durante décadas fuera un importante motor de crecimiento en España. Pero no sólo orientada a los edificios con valor histórico, o ubicados en barrios emblemáticos, sino también a los más modestos, situados en barrios periféricos, en los que la degradación afecta tanto al inmueble como a su entorno urbano. De este modo podría evitarse la demolición innecesaria, se revalorizarían los inmuebles usados y se mejoraría la calidad de vida de los ciudadanos con menor nivel de

renta, que son los usuarios de los edificios de peor calidad. Este tipo de intervenciones podrían ofrecer soluciones sostenibles, medioambientales y menos especulativas, aunque más ambiciosas.

9.2. Pobreza energética

Pobreza energética es la incapacidad de que una vivienda pueda satisfacer la cantidad mínima de energía para sus necesidades básicas, como mantener en unas condiciones de climatización adecuadas para la salud (18 a 20° C en invierno y 25° C en verano). Según el informe sobre la pobreza energética en España 2012, elaborado por la Asociación de Ciencias Ambientales, **la mayoría de los edificios antiguos sufren una situación de pobreza energética. Esta situación afecta de forma diferencial a la población desempleada.**

El aumento de los precios de la energía y la caída de los ingresos de las familias, provocada por la crisis, han disparado el número de personas en pobreza energética hasta el punto de que los 2,7 millones de 2008 alcanzan en 2012 un total de 4,2 millones, lo que supone un incremento del 55%. **Este tipo de pobreza provoca más de 2.300 muertes al año, más que los accidentes de tráfico** (Diario Público: 26-02-2014).

La pobreza energética se produce mediante la concurrencia de tres factores:

- Bajo nivel de renta familiar,
- Elevado precio de la energía y
- Baja calidad de la edificación y deficiente eficiencia energética de la vivienda.

Las consecuencias de la pobreza energética en el bienestar y la salud son múltiples:

- Despilfarro de energía, emisiones, etc.
- Humedades, moho y ambiente insalubre.
- Utilización de fuentes de calor peligrosas, con riesgos de intoxicación o incendios.
- Endeudamiento familiar progresivo.
- Desconexión de suministros.
- Degradación de los edificios.
- Daños para la salud física y mental.

- Mortalidad prematura de ancianos y personas débiles
- Mayor susceptibilidad de enfermedades en los niños.

9.3. Marco legislativo de la rehabilitación.

Actualmente en España la rehabilitación de edificios se regula por las siguientes disposiciones:

- Texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio).
- Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Ley de Ordenación de la Edificación
- Ley de Economía Sostenible.
- R.D. Legislativo 8/2011 de 1 de julio.
- Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Pacto de Alcaldes, cambios del Reglamento de los Fondos FEDER en relación a la eficiencia energética,
- Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios.
- Directivas 2009/72/CE y 2009/73/CE sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y el gas, etc.).
- RD 235/2013, de 5 de abril, BOE nº 89 (13/04/2013) que establece el procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.

Aunque sobre el papel existen muchas posibilidades de actuación rehabilitadora, las condiciones económicas, por una parte, y la carencia de un enfoque institucional amplio que incluya los edificios y conjuntos degradados así como intervenciones parciales menos pretenciosas en los mismos hacen que la regulación actual resulte insuficiente para muchos usuarios.

9.4. ¿Qué se puede hacer?

Las Directivas 2009/72/CE y 2009/73/CE del mercado interior de electricidad y gas obligan a los Estados Miembros de la CEE a desarrollar planes para abordar esta situación. Para lograr los objetivos de la LOE y de la Ley de Economía Sostenible es preciso am-

pliar el contenido del simple deber de conservación y ornato de los edificios. Hay que ir, por tanto, más allá de la ITE y abordar, con carácter amplio, la regeneración de lo construido, eliminando la degradación existente. Es importante involucrar a los propietarios, a los técnicos, a los gestores y a todos los agentes en el proceso continuo de conservación y mejora de los inmuebles. Sería importante un acuerdo amplio para establecer criterios de recuperación del patrimonio que tenemos y evitar el despilfarro.

En España no se han adoptado medidas políticas para abordar y resolver eficazmente el problema de la pobreza energética. La Certificación de Eficiencia Energética que garantiza al comprador o arrendatario la calificación correspondiente a la vivienda que piensa adquirir o alquilar, no va más allá de su cometido. Por tanto, si se pretende, en serio, actuar contra la pobreza energética habrá que establecer una normativa que empiece por definir y asumir dicho concepto. Posteriormente habrá que facilitar ayudas para afrontar la necesaria rehabilitación, ya que los habitantes de los edificios afectados suelen pertenecer a las clases más desfavorecidas y con menos recursos.

9.5. La rehabilitación soluciona la pobreza energética y genera empleo

Como se decía al principio, la ITE sólo garantiza un aceptable estado de conservación de algunos edificios, pero no de todos pues aunque la edad tenga mucho que ver con el deterioro, hay otros muchos factores que no se tienen en cuenta. La ITE está orientada, fundamentalmente, a la seguridad pero no a la rehabilitación ni, mucho menos, a resolver problemas de degradación o de pobreza energética.

En las circunstancias actuales sobran edificios. En efecto, podemos observar grandes promociones totalmente vacías mientras los conjuntos añosos y tradicionales se encuentran en estado de abandono o de ruina en muchos casos. Hoy por hoy, resulta más que discutible invertir en obra nueva, salvo casos excepcionales. Sí, por el contrario, hay mucho que reparar y corregir en lo ya construido. En resumen, hay que rehabilitar y hemos de hacerlo por dos razones fundamentales: porque la lógica lo aconseja y porque no nos queda otra alternativa.



Estado de abandono y ruina de edificios en un barrio tradicional de Ferrol



Edificio degradado con menos de cincuenta años.

Para solucionar las filtraciones los vecinos han forrado con fibrocemento la esquina, además de “parchar” con distintos sellados juntas, fisuras y desprendimientos varios.

Pero la necesidad de rehabilitar puede ser rentable porque se estima que cada 1.000 m² rehabilitados pueden generar entre cuarenta y cincuenta puestos de trabajo, lo que no es despreciable en los tiempos

que corren. Se trataría de una rehabilitación sostenible y austera, basada en la utilidad de aprovechar cuanto valga y eludir lo superfluo. Es una falacia interesada afirmar que este tipo de actuaciones son más costosas que derribar y hacer obra nueva, salvo en casos excepcionales. Si, además, se añade el argumento de resolver la pobreza energética habrá razones de más para su justificación. De todos modos **la reconversión del sector de la edificación hacia la rehabilitación no será posible sin un sólido apoyo administrativo y financiero.**

9.6. Cambiar el modelo

No queda más remedio porque nada volverá a ser como antes. Aquí puede estar la clave de un tipo de construcción viable que requerirá una buena dosis de imaginación, finura técnica y también ayudas institucionales. ¿Por qué no reflexionar sobre el tipo de asistencia técnica que necesitan y pueden pagar los ciudadanos de a pie?

Si fuéramos capaces de interpretar lo que realmente demanda la sociedad a los profesionales de la construcción, tal vez llegaríamos a la conclusión de que no es exactamente lo que estábamos haciendo hasta ahora. Tal vez se podrían generar posibilidades de trabajo profesional con un enfoque técnico más fino y riguroso en donde la reflexión y el buen hacer se impusieran a la rutina, con sosiego y sin prisas. Las crisis sirven, sobre todo, para cambiar la mentalidad. Si hay que rehabilitar, habrá que hacerlo en función de las necesidades de los usuarios, con criterios y

técnicas que requieran menos rutina y más sentido común, es decir, más sabiduría y profesionalidad.

10. EL SELLO BÁSICO DEL EDIFICIO

Se trata de una propuesta presentada en el 12º Congreso Nacional de Medio Ambiente, (Noviembre 2012) para impulsar y generalizar la rehabilitación arquitectónica y reactivar así el sector de la edificación y habitabilidad. Es un manifiesto de particular interés como reflexión para establecer ciertos criterios en los momentos actuales. Se transcriben, a continuación sus objetivos, que pueden servir de conclusiones al presente trabajo.

"OBJETIVOS

El Sello Básico del edificio nace con dos objetivos claros: ser un instrumento integrador para la mejora de la calidad de vida de los usuarios de los edificios, y contribuir a la reconversión del sector de la edificación hacia un modelo económicamente viable, por lo que debe ser una herramienta útil para todos los agentes involucrados:

- 1. **A los propietarios y usuarios de los edificios** para conocer el estado del mismo, su potencial de mejora y el desglose de sus consumos, de manera que los ahorros obtenidos tras la rehabilitación se hagan tangibles. De esta forma se logra una mayor conciencia de la necesidad de un buen uso y mantenimiento de los edificios, y se fomenta el interés por llevar a cabo intervenciones de rehabilitación con criterios de sostenibilidad, eficiencia, calidad e innovación.*
- 2. **A las administraciones** para determinar la cuantía de las subvenciones e incentivos fiscales o incluso, la de las posibles sanciones. La financiación es una cuestión clave en esta reconversión del sector y requerirá de mucho debate y de políticas como las de construcción de VPO, pero orientadas a la rehabilitación. La información del Sello, también permite a la Administración conocer el estado real de los edificios existentes.*
- 3. **A los profesionales** para que la mejora objetiva de los edificios se traduzca en un incentivo económico al que ligar la calidad de su trabajo, pudiendo constituir una oportunidad para recuperar el prestigio social del colectivo, que en los últimos tiempos*

ha estado más ligado a los excesos de la burbuja inmobiliaria que al compromiso con la ciudad, los ciudadanos y el medio ambiente.

4. A los constructores para reorientar su negocio hacia una actividad que precisa de una gran creatividad e innovación, lo que implica una mejora de la cualificación profesional de los operarios y de los medios que se emplean. Esto a su vez repercute en toda la industria asociada de materiales, herramienta y medios auxiliares, que deberán atender las nuevas demandas, innovar y desarrollar nuevas líneas de trabajo e investigación.

5. Por último, de cara a las ESES y compañías suministradoras puede ser un mecanismo de control y reorganización del consumo con un impacto positivo en las redes de distribución que les permita mejorar la eficiencia de sus sistemas.

El Sello Básico nunca debe ser una traba burocrática

que encarezca, duplique y complique los procesos administrativos, al contrario debe integrar y simplificar la actuación de todos los agentes.

La rehabilitación arquitectónica integral de edificios con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad es una tarea compleja, no tanto por cuestiones técnicas, para las que hay una excelente formación, como por la dificultad de gestionar y coordinar a los usuarios de los edificios con el mantenimiento de los usos en el momento de intervenir, sobre todo en el caso de viviendas, así como por la actual escasez de financiación y la falta de un marco legal que potencie la coordinación sectorial y propicie que la rehabilitación se aborde desde una visión integral de las necesidades de los edificios y sus usuarios."

http://www.conama11.vsf.es/conama10/download/files/conama11//GTs%202010/23_final.pdf