



Les cases del Onyar de Girona, l'any 1965.

HANNIS REICH

Rehabilitar, un repte per als constructors

**JOSEP CAPDEFERRO
i MAURETA**

Sistematitzar tot el que es relaciona amb la rehabilitació en l'àmbit de la construcció és una feina laboriosa que cal fer, i s'està fent. En aquestes notes, però, ens limitarem a deixar constància d'uns quants punts de vista i circumstàncies que hi fan referència.

El terme rehabilitació, aplicat a la construcció, és relativament nou i engloba tot el seguit d'actuacions que cal portar a terme, en els diferents àmbits del sector, per tornar a posar a to allò que s'ha degradat per l'ús,

l'envelliment o la manca d'adaptació a les noves necessitats, nascudes del canvi d'hàbits i els nous criteris sobre qualitat de vida, al ritme del procés accelerat de canvi tecnològic dels darrers temps. La rehabilitació ha de contemplar, doncs, tant l'envelliment com la obsolescència dels elements constructius.

El terme és recent tota vegada que la seva necessitat també ho és. Fins fa molt poc, el procés de rehabilitació, en construcció, era implícit. Les ciutats, pobles i cases es renovaven continuament, a ritme vital i de forma ben respectuosa, en general, amb els elements precedents i circumdants. Els seus autors es movien en un àmbit

tradicional, tant de formes com de materials: morters de calç grassa, colorants naturals, ocres, mangres, blaus, etc... els quals incorporats a la massa del morter o enlluït, en forma d'estucat o esgrafiats, produïen resultats ben adaptables fins en els casos on predominava l'interès del decorativisme. D'altra banda, els mestres d'obres i els artesans, guiats per un coneixement elemental de les necessitats i convivències de cada regió, col·laboraven a la saviesa i equilibri que reflecteixen la major part dels nostres pobles vells i les nostres masies, fets al llarg de segles i que presenten, en canvi, un deix d'harmonia generalment admirable.



Les cases de l'Onyar de Girona, l'any 1985.

La pèrdua de les arrels

Amb l'aparició de la industrialització de l'edificació, al ritme d'una demanda creixent de nous habitatges, es perden les arrels, s'incorpora l'especialització en perjudici del sentit d'unitat i es guanya en rapidesa, però es perd en qualitat.

S'incorporen, sense prèvia crítica, tècniques d'importació; s'experimenta en nous processos encara no beneïts per una pràctica prèvia suficient –i que poden degenerar en molts problemes a curt termini– i es canvia la forma de l'edificació per apurar al màxim les noves tècniques, oblidant els entorns. I la febre de la nova construcció,

sumada a les males condicions que la legislació ha ofert per a les vivendes de lloguer, ha portat a la destrucció en uns casos i a la degradació en d'altres dels nuclis, barris i fins pobles vells, en benefici d'una arquitectura de nova planta, desarrellada i despersonalitzada, feta a corre-cuita i sovint amb poca cura de la qualitat.

I és així com, al costat d'una rehabilitació de simple manteniment i actualització, s'ha passat a la necessitat de la lluita contra la degradació d'àmplies zones urbanes que s'han salvat de l'escomesa de l'onada dels anys 50 als 80, però que no han tingut, en tots aquests anys, cap atenció ni de manteniment.

També cal observar, d'altra banda, que aquest fenomen no és privatiu de casa nostra. Tant la degradació com la necessitat de rehabilitació, s'han sentit, en major o menor mesura, en tots els països industrials. I en la major part d'ells es dediquen esforços i pressupostos a posar en marxa plans de rehabilitació, de vegades prou complexos.

Tres nivells diferents

Independentment de l'abast dels Plans de Rehabilitació més o menys amplis que van materialitzant-se, en



Un repte

els processos a realitzar podem distingir tres nivells diferents de rehabilitació, en funció de l'envergadura del deteriorament prèviament diagnosticat:

–El primer nivell de rehabilitació es conforma a restablir al seu estat inicial els recobriments, arrebossats, etc..., les cobertes de teula i terrats, així com repassar els elements de tancament i altres accessoris. No cal dir que aquest primer nivell pot abocar a d'altres, si l'execució porta a l'observa-

ció de desperfectes més profunds, no visibles fins aquell moment.

Correspon a edificis només superficialment, i dels quals convé mantenir-ne el mateix ús que tenien.

–El segon nivell respon també a la convivència de mantenir l'ús de l'edifici, millorant però les instal·lacions. Comporta les activitats següents:

a– Substitució de les instal·lacions d'aigua, electricitat i gas, sanitàries i altres que hagin quedat obsoletes i que cal refer de cap i de nou, adaptant-les a la normativa actual, amb totes les dificultats que això sol comportar.

b– L'adaptació o substitució d'elements de tancament, semblants als anteriors però construïts amb criteris actuals i que acompleixin les normes pel que fa a estanqueïtat, aïllament, etc...

c– En molts casos, substitució d'alguns elements estructurals, com jàceres, sostres i cobertes, formats per elements incapaces de suportar les accions que sofreixen amb un nivell de seguretat suficient i afectats, de vegades per la mateixa reconversió de les instal·lacions anteriorment esmentades.

El seu cost és notablement superior al del nivell primer.

El tercer nivell suposa despullar l'edifici i actuar en profunditat en elements estructurals, inclús fonamentacions.

Respon normalment a un deteriorament molt greu o a un canvi de finalitat en la utilització de l'edifici que n'exigeixi una reordenació funcional a fons. Difícilment es dona en casos d'edificis destinats a vivendes, excepte quan és el mateix propietari qui la realitza per al seu ús, donada la dificultat material que comporta i la repercussió de costos sobre una possible ulterior explotació com a habitatges de lloguer.

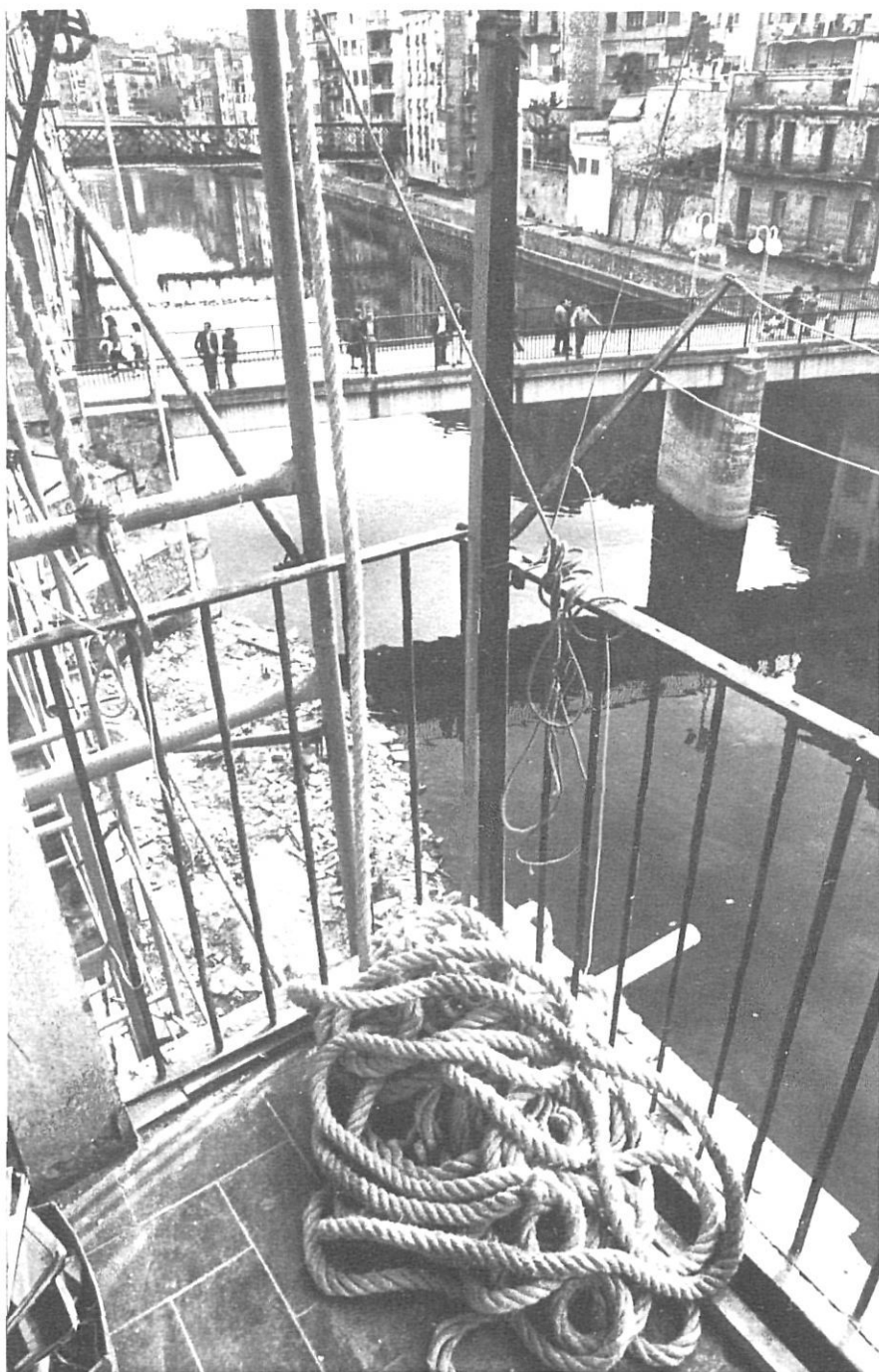
Aquest nivell suposa també, evidentment, els dos anteriors.

Tres ordres de problemes

Els problemes que comporta la rehabilitació a la construcció són majorment de tres ordres:

–Problemes d'ordre legal, d'alguna manera previs al procés de rehabilitació i que es manifesten en conseqüències econòmiques.

Efectivament, la normativa fins ara vigent en matèria d'arrendaments urbans, fa que els propietaris d'edificis d'habitatges no tinguin cap estímul per a la rehabilitació, per la impossibilitat de repercutir als llogaters el cost de les millores que s'introdueixin a l'edifici. Això segueix essent un problema, encara que l'Administració impulsi o ajudi els processos de rehabilitació, perquè la part dels costos que quedi per al propietari segueix essent excessivament gravosa.



JOAN COMALAT

La rehabilitació comporta problemes pràctics, com el d'haver d'executar les obres en presència dels usuaris.



Són imprescindibles artesans amb un bon coneixement de l'ofici i un gran domini de les tècniques.

Les ordenances dels municipis, d'altra banda, són restrictives i no tenen flexibilitat suficient com per contemplar la possibilitat de millorar la situació de cases que, malgrat totes les actuacions, no poden arribar a tenir determinats paràmetres a nivell de planejament però que, en canvi, des de l'òptica del possibilisme, podrien assolir un nivell d'habitabilitat ben satisfactori.

–Problemes d'ordre tècnic, en intentar reproduir tècniques avui poc utilitzades i en actuar, moltes vegades, en un marc que cal mantenir sense greus alteracions mentre es realitzi la feina.

El problema de les textures és un dels més difícils de resoldre i són imprescindibles artesans amb un gran coneixement de l'ofici i un gran domini de les tècniques.

Dins la mateixa obra de paletaeria calen operaris formats en totes les disciplines de la construcció, oblidant una mica l'especialització que les

noves tècniques d'edificació havien imposat els darrers temps. Cal refer parets, apedaçar arrebossats, fer bastides segures en condicions difícils i apuntalaments complicats. El grau de competència dels operaris és una garantia bàsica per dur a terme qualsevol procés de rehabilitació.

–Problemes d'ordre pràctic, que comporta l'execució de les obres de rehabilitació, la major part de les vegades, en presència dels usuaris.

Les experiències de què disposem demostren que això només és possible en la rehabilitació de primer nivell, i encara amb incomoditats per a ambdues parts.

Per a rehabilitacions que abastin, el segon i tercer nivell és indispensable l'absència d'estadants de les cases afectades. A Holanda és corrent el trasllat dels habitants de cases en fase de rehabilitació, a mòduls transportables, ubicats al mateix carrer o a poca distància, dins el barri, per evitar el

desarrellament, i fins a l'acabament de les obres projectades.

Una feina que cal fer

En resum, ens trobem davant una feina que cal fer, i que fan arreu, per mor de conservar el patrimoni arquitectònic i l'entorn vital i cultural, a la vegada que es dignifiquen barris antics i no tan antics, als quals cal donar nova vida, qualitativament millor.

Tant de bo que tots els responsables de portar a terme aquesta renovació, al nivell que sigui, tinguem capacitat per inculcar a tots els ciutadans els avantatges de la rehabilitació i, també que entre tots, trobem els mitjans i els instruments adequats per dur-la a terme.

