



NOTA TÉCNICA

Hacia la generalización de la rehabilitación integral o arquitectónica de la edificación española

Towards the generalization of the comprehensive or architectural refurbishment of building stock in Spain

J. Ludevid (*)

RESUMEN

El artículo reflexiona sobre la necesidad de fomentar un enfoque integral en la rehabilitación de los edificios. Se trata de identificar los aspectos más relevantes que debería contemplar este enfoque de carácter arquitectónico para la rehabilitación así como las herramientas que harían posible su implantación a gran escala, teniendo como marco de la nueva Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Para ello, se considera fundamental la participación de los profesionales de la arquitectura en colaboración con las administraciones públicas, de manera que se garantice que las intervenciones sobre el parque edificado se realicen contemplando la complejidad de cuestiones que afectan a los edificios (estructurales, ambientales, energéticas, urbanísticas, de salubridad, de accesibilidad, valores patrimoniales y culturales). En este sentido, se propone la creación de un documento, denominado sello básico, que a modo de informe evalúe de forma integral el estado de un edificio y las posibles mejoras desde un enfoque arquitectónico, que necesariamente debe tener un enfoque integral. Los objetivos finales de este planteamiento son el fomento de una rehabilitación masiva e integral del parque edificado que conduzca a la mejora de la calidad de vida para los ciudadanos, la conservación del patrimonio construido y la reducción del impacto ambiental de nuestras ciudades.

Palabras clave: Rehabilitación; sostenibilidad; arquitectura.

ABSTRACT

In this paper the author reflects on the need to promote a comprehensive approach to buildings refurbishment. The idea is to identify the most relevant aspects that this architectural approach should consider and the tools that would enable its full-scale implementation in the framework of the new Law 8/2013, of June 26, regarding urban renewal, regeneration and renovation. To achieve this, the participation of the architectural professionals in collaboration with public administrations is essential. This way it is ensured that interventions on the building stock are carried out considering that buildings are affected by a complexity of issues such as those related to structures, environment, energy, urban development, sanitation and accessibility. To this end, it is proposed to create a document called "Basic Seal" conceived as a comprehensive assessment report of buildings state and the possible improvements from an architectural perspective, which will necessarily have a comprehensive approach. The improvement of the quality of life of citizens, the conservation of built heritage and the reduction of environmental impact in our cities are the ultimate objectives of this approach.

Keywords: Refurbishment; sustainability; architecture.

(*) Presidente del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Madrid (España).

Persona de contacto/Corresponding author: presidencia@cscae.com (J. Ludevid)

Cómo citar este artículo/Citation: Ludevid, J. (2015). Hacia la generalización de la rehabilitación integral o arquitectónica de la edificación española. *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): nt001, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.053>.

Licencia/License: Salvo indicación contraria, todos los contenidos de la edición electrónica de **Informes de la Construcción** se distribuyen bajo una licencia de uso y distribución Creative Commons Reconocimiento no Comercial 3.0. España (cc-by-nc).

1. EVOLUCIÓN Y CONTEXTO ACTUAL DEL SECTOR DE LA EDIFICACIÓN

El sector de la edificación en España, y en particular el ámbito de la obra nueva atraviesa desde 2008 una fuerte crisis. La producción de los edificios residenciales ha caído desde entonces cerca de un 90 %, mientras que el número de intervenciones de rehabilitación en las viviendas apenas ha sufrido variaciones significativas en los últimos 15 años.

La edificación en España ha estado fundamentalmente orientada a la obra nueva. En la Figura 1 se muestra cómo en los momentos de mayor auge del sector inmobiliario, por cada vivienda rehabilitada se construían 32 viviendas nuevas. Esta proporción ha caído a 8 viviendas nuevas por cada una rehabilitada en los últimos años, pero no por el incremento de la actividad rehabilitadora, sino por el descenso en casi un 90 % de la construcción de nueva planta.

Este sector, sin embargo, se caracteriza por la enorme influencia que tiene su configuración en la calidad de vida de los ciudadanos y por su valor estratégico para el presente y el futuro del país, su trascendencia económica y su capacidad para generar empleo cualificado.

Con independencia de esta dinámica que ha dirigido de forma desacertada la evolución del sector y los efectos que ello haya podido tener en la actual crisis económica, es evidente que ha significado una falta de actividad en la conservación, mejora y rehabilitación de los edificios construidos, y esto implica una desviación respecto a la tendencia consolidada en el resto de Europa.

Tanto la ordenación normativa de la edificación como la organización del sector y los agentes intervinientes han estado enfocados de manera prioritaria hacia los edificios de nueva construcción. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y el Código Técnico de la Edificación (CTE) fueron diseñados y promulgados pensando en las nuevas edificaciones y no en obras de mejora, actualización y mantenimiento necesarias en los edificios. No obstante, son estas últimas intervencio-

nes las más necesarias y viables por su estado actual y por las condiciones sociales y económicas de los propietarios. La dificultad de aplicación de las normativas técnicas y el modo de gestión de este tipo de obras, caracterizado habitualmente por quedar excluido de los procedimientos que se siguen en las obras de nueva planta, han contribuido a generar una situación marginal en muchos aspectos: técnicos al no contratarse a los profesionales adecuados para la realización del proyecto y el seguimiento de la obra; económicos, al realizarse los pagos a la constructora al margen de la contabilidad declarada; y legales, al no solicitar licencia de obras.

Todas estas reflexiones han aparecido de forma continua en los últimos años y desde diferentes agentes del sector se considera imprescindible y urgente el impulso de las actividades de conservación, mejora y rehabilitación del parque construido, como política estratégica prioritaria en el marco de una aportación significativa al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Esto implica la transformación completa de todos los agentes de un sector, el de la edificación, que ha estado ligado a la obra nueva y que ahora es necesario se oriente hacia la intervención en los edificios existentes (2).

La dificultad de la aplicación de la normativa para el ahorro de energía en los edificios existentes ha supuesto que en la revisión del Documento Básico de Ahorro de Energía del CTE se haya incluido un apartado sobre criterios de aplicación que flexibilice las exigencias, siempre teniendo en cuenta la necesidad de que las intervenciones mejoren en algo, o al menos no empeoren el comportamiento energético de los edificios.

Los datos estadísticos disponibles en el Ministerio de Fomento sobre las licencias de obras y presupuestos de ejecución material de las obras desde el año 2000 muestran la inversión realizada en la construcción de nuevas viviendas hasta el año 2006 y cómo la rehabilitación de edificios (tanto residenciales como otros usos) apenas representaba un 3 % del total de la inversión en el año 2006. La crisis del sector ha supuesto que este porcentaje aumente hasta un 25 % en 2012, pero tal y como muestra la Figura 2, la cantidad de dinero destinada

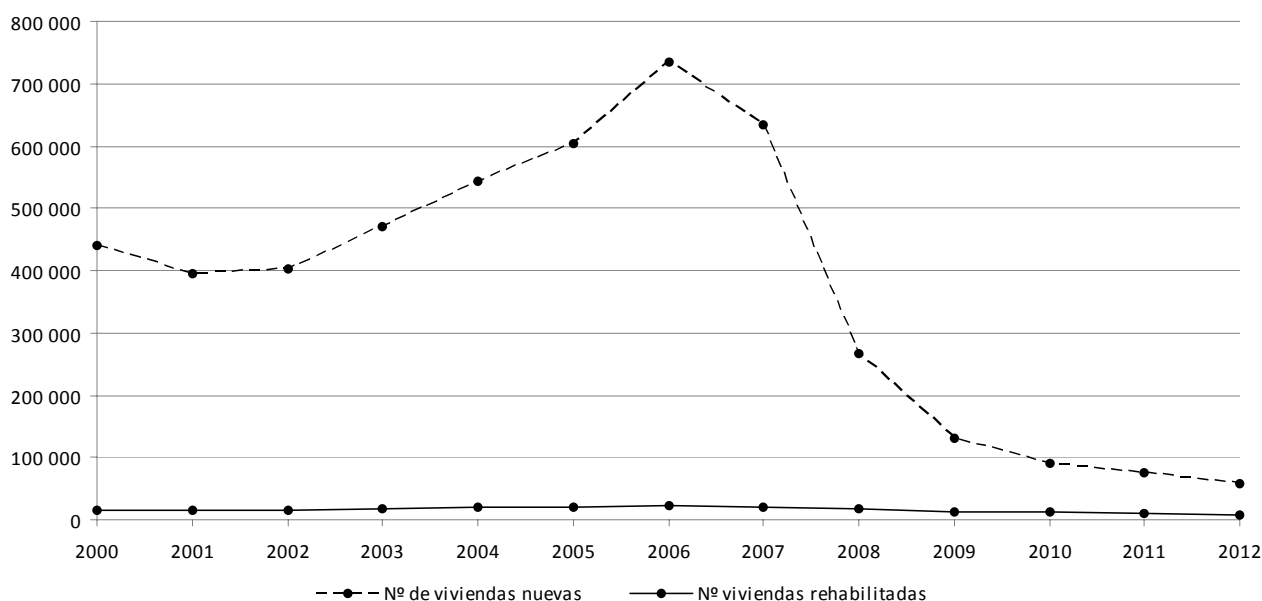


Figura 1. Evolución del número de viviendas según el tipo de obra realizada 2000-2012. Licencias concedidas (1).

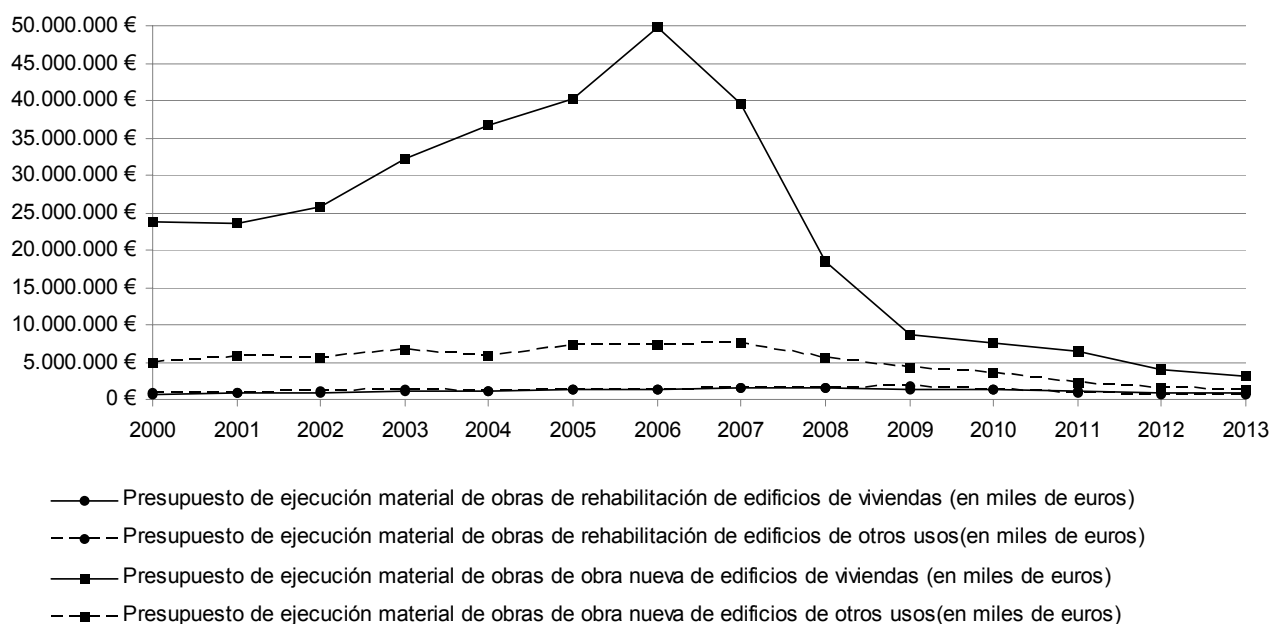


Figura 2. Presupuesto de ejecución material según tipo de obra y de edificio. Periodo 2000-2012.

a obras de rehabilitación de edificios se ha mantenido más o menos constante a lo largo de la última década.

En este contexto (3) se aprobó el pasado año la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que pretendía no solo reorientar los sectores inmobiliarios y de la construcción para que contribuyan al crecimiento de la economía española, sino eliminar las trabas legales y administrativas que impiden intervenir de forma ágil en nuestro parque edificado. A esto se une la necesidad de mejorar la eficiencia energética de unos edificios obsoletos que requieren adaptarse a las exigencias de la Unión Europea en materia de energía y cambio climático que marca la Directiva 2010/31/UE. El Consejo Europeo de 17 de junio de 2010 fijó como objetivo para 2020 ahorrar un 20 % del consumo de energía primaria, y para alcanzarlo es fundamental intervenir en las edificaciones existentes.

La normativa parece, por tanto, haber iniciado hace tiempo un proceso de transformación a las nuevas condiciones económicas y sociales no solo de nuestro país, sino del conjunto de Europa. No obstante, es necesario hacer una reflexión sobre el impacto de estos cambios en el sector, ya que según los datos estadísticos la rehabilitación no acaba de despegar como actividad prioritaria en la construcción.

2. LOS ACTUALES INSTRUMENTOS NORMATIVOS DEBEN RECOGER MEDIDAS EFICACES DE APOYO A LA REHABILITACIÓN

La configuración normativa de la rehabilitación en el ordenamiento jurídico español ha adquirido una dimensión significativa en los últimos tiempos, que se evidencia al pasar de una concepción subjetiva vinculada al derecho de propiedad a encuadrarse la rehabilitación dentro de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

La vigente Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de Junio, alude justamente a la rehabilitación de los edificios desde la óptica del propietario. El

artículo 9 dispone que el derecho de propiedad de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones comprende los deberes de: «conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación».

El precepto legal tuvo la virtualidad de configurar la rehabilitación como un deber inherente al derecho de propiedad sobre las construcciones y edificaciones, introduciendo el término de «trabajos de mejora y rehabilitación», ampliando el estricto concepto de conservación, de tal manera que el propietario del edificio está obligado no solo a conservarlo y mantenerlo, sino también a mejorarlo y rehabilitarlo.

El precepto legal citado añade que el deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios «cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general».

Los datos sobre el estado de conservación de edificios, recopilados a través de los Censos de Población y Vivienda parecen mostrar una tendencia de una mejor disposición de los edificios para perdurar por mayores exigencias de calidad de diseño y ejecución, al haber descendido en las últimas décadas el porcentaje de edificios en ruina como se muestra en la Tabla 1.

Esto implica el potencial del parque edificado para ser objeto de una rehabilitación, más aún cuando principalmente el residencial no responde a las actuales exigencias técnicas, sobre todo en cuanto a las cuestiones de eficiencia energética, así como en materia de seguridad en la utilización y de accesibilidad. La falta de la cultura de la conservación y mantenimiento, y la tendencia ascendente y sostenida de fijar el valor de los inmuebles por el simple factor de localización, todo ello producido en el seno del boom inmobiliario, han consolidado

Tabla 1. Instrumentos de la política estatal de rehabilitación de áreas entre 1978 y 2012 y actuaciones protegidas. Fuente: Datos elaborados a partir de (4).

| | Ruinoso | Malo | Deficiente | Bueno | % edificios en ruina |
|---------------------------------|----------------|-------------|-------------------|--------------|-----------------------------|
| Censo población y vivienda 1991 | 53.666 | 355.709 | 1.380.211 | 14.045.237 | 0,31% |
| Censo población y vivienda 2001 | 195.910 | 392.004 | 1.514.300 | 18.757.607 | 0,94% |
| Censo población y vivienda 2011 | 38.043 | 126.538 | 833.953 | 16.530.004 | 0,21% |

una práctica general de desinversión y descuido de gran parte del parque de viviendas existentes. Si tenemos en cuenta que más del 60 % de este parque, tiene una antigüedad superior a 30 años como se puede observar en la Tabla 2, y gran parte de él se encuentra, por su valor, en el sector medio del mercado inmobiliario de segunda mano, se comprende fácilmente la dimensión del reto al que se enfrenta no solo el sector de la construcción, sino el conjunto de la sociedad. Para una mejor comprensión de esta práctica de desinversión sería necesario conocer más exhaustivamente la localización y los aspectos sociales ligados a las viviendas en peor estado de conservación, que pueden corresponder no solo a barrios periféricos construidos entre 1960 y 1980, sino a barrios en centros urbanos ocupados históricamente por grupos desfavorecidos.

A esto se une que casi la mitad de las viviendas en España fueron construidas con anterioridad a 1979 como se muestra en la Figura 3. En este año se aprueba la Norma Básica Condiciones Térmicas de la Edificación (NBE-CT-79) primera normativa de obligada aplicación en todos los edificios de nueva planta que pretendía limitar la demanda de energía en la edificación. Las normativas anteriores únicamente eran de aplicación a las viviendas con algún tipo de protección oficial. Es de suponer que los edificios construidos con anterioridad presentan unas condiciones deficientes en lo que se refiere a la eficiencia energética tal y como se entiende en la actualidad.

Como ejemplo de las modificaciones de las exigencias de limitación de demanda energética, en la Tabla 3 se observa la comparativa de la evolución de la limitación de las transmitancias según el periodo de construcción de las viviendas para un clima como el de Madrid.

El conocimiento del funcionamiento de las edificaciones desde el punto de vista energético es fundamental, no solo de cara a definir las estrategias de intervención de cara al cumplimiento de los objetivos de interés general que se definen desde la Comisión Europea sino porque esta información es de enorme interés para los usuarios.

Tabla 2. Número de viviendas en España según periodo de construcción. Fuente: Datos elaborados a partir de (4).

| Periodo de construcción | Número de viviendas |
|--------------------------------|----------------------------|
| Antes de 1900 | 597.453 |
| De 1900 a 1920 | 358.404 |
| De 1921 a 1940 | 490.702 |
| De 1941 a 1950 | 546.733 |
| De 1951 a 1960 | 1.315.009 |
| De 1961 a 1970 | 2.703.119 |
| De 1971 a 1980 | 3.720.472 |
| De 1981 a 1990 | 2.242.375 |
| De 1991 a 2006 | 5.360.071 |
| De 2007 a 2011 | 194.201 |

En esa línea las sucesivas directivas energéticas han instado a los estados miembros a definir procedimientos para la certificación energética de edificios de manera que pudiera ser conocido y público el funcionamiento energético de los edificios. En el caso de nuestro país, la transposición de este requerimiento supuso la aprobación en 2007 de un primer decreto, el RD 47/2007, solo de aplicación a los edificios de nueva planta. Posteriormente hubo que modificarlo para incluir a los edificios existentes. El RD 235/2013 recogía en su ámbito de aplicación los edificios existentes en caso de venta o alquiler o en el caso de uso por parte de la administración pública, si la superficie es mayor de 250 m². Esta incorporación de los edificios existentes ha permitido al estado español cumplir tarde con las exigencias de Europa, pero ha dejado fuera de este análisis un importante porcentaje de edificaciones destinadas a primera vivienda en régimen de propiedad por parte de los usuarios, muchas de ellas obsoletas desde el punto de vista energético.

Además de este aspecto energético, según los datos del Censo 2011 del Instituto Nacional de Estadística (4) el 23,04 % de los inmuebles destinados a vivienda son accesibles y solo el 6,2 % tiene ascensor. Esto implica que teniendo en cuenta las características de estos edificios puede haber más del 50 % restante que no cumplan unas condiciones mínimas que garantizan el uso adecuado de los edificios en altura a las personas con algún tipo de discapacidad ya que no disponen de ascensor. Si se tienen en cuenta otras cuestiones relativas a la accesibilidad universal, este porcentaje puede incrementarse significativamente.

La combinación del deber legal de conservación y mantenimiento junto con la necesidad urgente de mejorar las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética de los edificios implica que la actuación sobre las edificaciones tenga un carácter integral. No obstante, si se observa la evolución de la

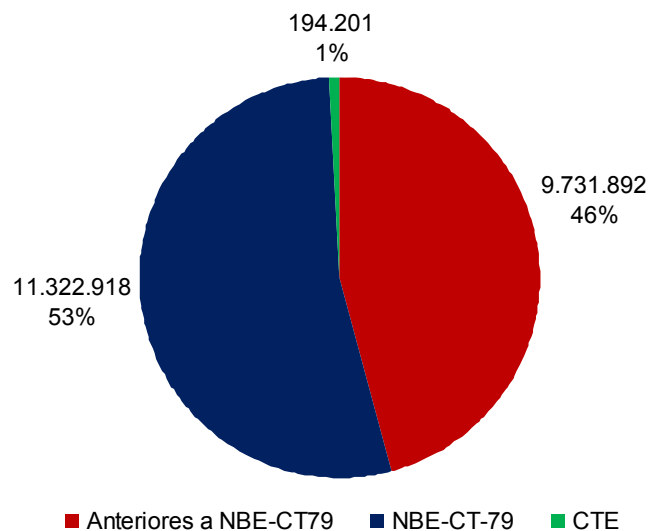


Figura 3. Porcentaje y número de viviendas construidas en España según la normativa de limitación de consumo de energía aplicable.

Tabla 3. Evolución de la limitación de la transmitancia térmica (en $W/m^2 \cdot K$) de la envolvente para edificios de vivienda en Madrid.
Fuente: (5).

| Ámbito | Año | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|-----------|------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| | Vivienda protegida | | | | Todos los edificios | Vivienda protegida | Todos los edificios | |
| Elemento | 1939 | 1944 | 1955 | 1969 | 1975 Zona climática X | 1976 Zona climática X | 1979 Zona climática D | Zona climática D3 |
| Muros | 1,62 | 1,29 | 1,29 | 1,39 | | 1,50 | 1,20-1,40 (1) | 0,66 |
| Cubiertas | 1,62 | 1,62 | 1,62 | 1,39 | | 1,50 | 0,90 | 0,38 |
| Suelos | – | – | – | – | | – | 1,20 | 0,49 |
| Vidrios | – | – | – | – | | 5,8 | | 1,90 a 3,5 (3) |
| KG | – | – | – | – | 1,97-0,88 (2) | | 1,47 - 0,60 (2) | – |
| Periodo de construcción | Ant. a 1940 | 1940-1960 | | 1961-1980 | | | 1981-2006 | 2007-2010 |
| Nº viviendas | 199 917 | 302 475 | | 1 091 461 | | | 815 019 | 113 884 |

Notas:

(1) Dependiendo del peso del cerramiento

(2) en función del factor de forma

(3) en función del % huecos y orientaciones

inversión media por vivienda reformada en los últimos años (Figura 4) se observa que ésta tuvo un crecimiento importante en los años de auge del sector de la construcción de vivienda, pero a partir de 2007 se ha ido reduciendo, en paralelo a la crisis de la nueva planta. Esto se puede deber a la suma de un menor número de actuaciones sobre las viviendas junto con una intervención menos integral sobre las mismas, consecuencia de unas condiciones económicas poco favorables para actuaciones que requieren una mayor inversión.

Junto con este enfoque integral sobre los edificios, hay que considerar los valores culturales y patrimoniales que representan como conjunto nuestras construcciones, y que como tal conjunto, deben ser mantenidas cuando reúnan una serie de características asociadas a su carácter urbano. Se trata de tomar en consideración que, más allá de un enfoque histórico y patrimonial tradicional, existen edificios y conjuntos urbanos que merece la pena conservar y mejorar en todos los aspectos porque son parte constituyente de nuestras ciudades, porque es posible una transformación que mejore sus condiciones y comportamiento y porque los ciudadanos se identifican y valoran las cualidades urbanas y ambientales que representan.

3. LAS MEDIDAS DE REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS HAN DE CONTEMPLAR SU CARÁCTER ARQUITECTÓNICO E INTEGRAL, Y TENER UN ALCANCE GENERAL

En primer término, ha de precisarse el alcance del término rehabilitación, es decir, acotar su contenido adecuadamente para enmarcar y dar sentido a las propuestas que se hacen en este artículo.

Partimos de la idea básica de que conceptual y normativamente la rehabilitación es y ha de ser esencialmente arquitectónica, como se desprende del artículo 2 de la LOE, que incluye precisamente la rehabilitación dentro del concepto de edificación, vinculándolo a la configuración arquitectónica de los edificios, de tal manera que cualquier actuación rehabilitadora tiene, por su propia naturaleza, una dimensión arquitectónica y edificatoria la única capaz de contemplar medidas activas y pasivas, y la única capaz de no repetir procesos costosos de gestión, incluyendo una visión integral de la misma (6).

El Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por RD 314/2006 de 17 de Marzo, deja claro que en su ámbito de

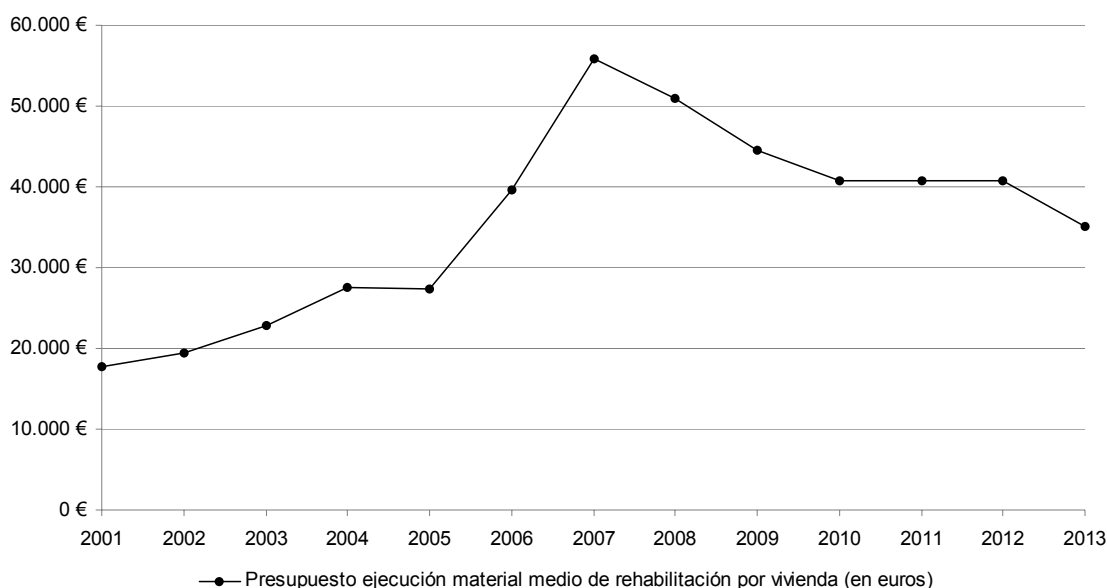


Figura 4. Presupuesto de ejecución material medio por vivienda reformada en España entre 2000 y 2012.

aplicación se comprenden tanto las obras de nueva construcción como las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes. Señala lo que se entiende por obras de rehabilitación a estos efectos (artículo 2.4), que tendrán por objeto actuaciones tendentes a lograr algunos de los siguientes resultados:

- «La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcione al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente;
- La remodelación de un edificio con viviendas que tenga por objeto modificar la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas.»

La importancia de la viabilidad en la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones existentes ha tenido repercusión en la modificación del Documento Básico de Ahorro de Energía aprobado en septiembre de 2013 que como se indicaba anteriormente incluye una modificación en relación a la aplicación real de medidas a los edificios existentes (Introducción Apartado IV Criterios de aplicación en edificios existentes).

Sin embargo, tras el estudio de las condiciones del parque edificado, se deduce que por razones de viabilidad y eficacia de la gestión y de oportunidad económica no deben limitarse las actuaciones rehabilitadoras a las de ahorro energético, sino comprender otros aspectos y requisitos básicos de la edificación como la seguridad, la salubridad y la accesibilidad y, como se ha indicado, el mantenimiento de los valores culturales y patrimoniales que sea necesario.

Así la rehabilitación cumple una función de garantía del cumplimiento de los fines básicos que se contemplan en la LOE de la seguridad de las personas, bienestar de la sociedad y protección del medio ambiente, desde el momento en que estos principios han de estar asegurados desde la fase inicial del proyecto edificatorio y durante toda la vida útil del edificio, es decir, en su mantenimiento y conservación. A pesar de este reconocimiento, la práctica habitual es que se realicen actuaciones de pequeña escala, vivienda por vivienda o actuaciones de mantenimiento obligatorias, sin la presencia de técnicos que garanticen la calidad de la intervención en relación con el conjunto del edificio.

Pero la rehabilitación debe tener siempre un carácter integral, ya que afecta a aspectos esenciales de las condiciones de la edificación, lo que requiere la intervención del profesional cualificado y la realización del proyecto técnico necesario, tal y como se contempla de manera específica en la propia LOE y en el CTE las obras de rehabilitación como obras de carácter arquitectónico, que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, reducen el impacto sobre el medio ambiente y conservan valores patrimoniales, culturales y urbanos.

Además de arquitectónica, la rehabilitación ha de ser general, dicho en términos elocuentes, masiva. El sector de la construcción ha tenido una dependencia de la obra nueva, en especial de viviendas y edificios para usos residenciales, quedando en aspectos marginales las actuaciones de rehabilitación, tanto en el orden normativo como de iniciativa política como de la actuación de los agentes que intervienen en el sector.

La rehabilitación debe dejar de ser en nuestro país, una actividad marginal, como ha sido hasta ahora y convertirse, como sucede en la mayoría de los países de la Unión Europea, en un sector económico propio y autónomo para el mantenimiento y mejora del parque de viviendas. Según los datos expuestos, poner en marcha este cambio va a requerir iniciativas políticas de financiación y de divulgación social para lograr que exista un mercado regulado de la rehabilitación arquitectónica, ya que se trata de una actuación estratégica de relanzamiento económico y sin duda una fuente significativa de generación de empleo.

4. EL ENFOQUE ARQUITECTÓNICO PARA INCENTIVAR Y DAR VISIBILIDAD A LA CALIDAD DE LA REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA

Aun cuando se han dado pasos importantes en el ámbito normativo de impulso a la rehabilitación, para cumplir adecuadamente los objetivos que se contienen en la citada Directiva Comunitaria y concretar, con la urgencia que la situación especial del sector demanda, actuaciones precisas, se hace ineludible avanzar de forma decidida, partiendo de los principios hasta ahora enunciados.

En este aspecto, desde el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) se propone la implantación del sello básico del edificio (7), como instrumento que propicie la visibilidad y el reconocimiento público del atributo de calidad que el edificio adquiere a través de la rehabilitación arquitectónica. Se trataría de un documento que aportará una mayor información al conjunto de la sociedad sobre las características, y valores de nuestro parque edificado.

En la Ley 8/2013 se incluye la obligatoriedad de la redacción de un Informe de Evaluación del Edificio en el que se recoge información sobre el estado del edificio en relación al estado de conservación, la accesibilidad y el consumo de energía. Este documento tiene un carácter informativo del estado del edificio y en la propia Ley se establece un plazo de 5 años para la redacción del mismo en edificios de viviendas de más de 50 años. Se trata de una medida de enorme interés, sobre todo para conocer el estado real del parque construido. Sin embargo, para poner en valor la rehabilitación de los inmuebles es necesario dar una mayor visibilidad a las ventajas que se consiguen al intervenir en los edificios desde un enfoque integral. Por ello, más allá de un informe, el sello básico del edificio vendría a ser el documento distintivo por el que resulta visible ante la sociedad, que un edificio cumple con las condiciones legalmente exigibles respecto a la estabilidad, seguridad de utilización, salubridad, accesibilidad y ahorro de energía, ampliando los contenidos que ya recoge el Informe de Evaluación del Edificio y poniendo énfasis en los aspectos que pongan de manifiesto las ventajas de los inmuebles rehabilitados frente a los que no lo están.

Los efectos de este sello básico del edificio serían significativos:

- La certeza de que el inmueble cumple con las condiciones adecuadas de mantenimiento y conservación, contribuyendo así decisivamente a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Cualquier adquirente tendrá así la seguridad de que adquiere un edificio en adecuadas condiciones.
- La repercusión en el valor de mercado del edificio y a efectos de su tasación inmobiliaria, lo que habrá de tener reflejo legal.
- Desde un necesario proyecto arquitectónico se contribuiría a hacer un análisis y diagnóstico del potencial de transformación del edificio, para lograr mejoras prestacionales, urbanísticas, etc., y se dieran a conocer todos aquellos valores arquitectónicos, urbanos, patrimoniales y culturales de interés.

La concesión de un documento de este tipo no tendría ningún coste adicional para las Administraciones Públicas ya que serían los propietarios los que solicitaran su redacción. Su desarrollo e implantación podría realizarse a través de asociaciones u organización de la sociedad al igual que otros sellos de calidad ya existentes, muchos de ellos de carácter ambiental y válidos en el ámbito internacional (LEED, Passivhaus, BREEAM, etc.). No obstante, sería deseable tener un reconocimiento legal y unas facilidades reguladas que facilitaran su despliegue por la iniciativa privada y su rápida socialización, de manera que hubiera una cantidad suficiente de información que activara la demanda por parte de los ciudadanos de este documento. Por otro lado, su existencia permitiría una mejor valoración y tasación de los edificios y por tanto una visualización de las características del patrimonio que incentivara el proceso de rehabilitación.

En conclusión, el sello básico del edificio sería el instrumento más adecuado, proporcionado e idóneo, para garantizar satisfactoriamente que el edificio reúne las condiciones esenciales que tiene que cumplir en orden a su adecuada conservación y mantenimiento; pone en valor el importante patrimonio arquitectónico y edificatorio que posee España y que requiere sin duda, en la inmensa mayoría de los casos, importantes actuaciones de rehabilitación y mejora.

5. MEDIDAS NECESARIAS PARA EL FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN INTEGRAL

Para que la rehabilitación de los edificios pueda ser una realidad es necesario poner en marcha instrumentos que fomenten las actuaciones integrales. La propia normativa comunitaria en su nueva Directiva 2010/31/UE sobre eficiencia energética de los edificios dedica específicamente el largo artículo 10 a esta necesidad. En efecto, se exige de los Estados miembros que pongan en marcha instrumentos financieros y de toda índole para fomentar la eficiencia energética de los edificios y la transición hacia lo que se denominan edificios de consumo de energía casi nulo.

La rehabilitación de los edificios que permita a sus propietarios adquirir un documento avalado por un profesional, como es un sello básico, que garantice la calidad de la actuación en un sentido integral exige inversiones económicas que no pueden realizar fácilmente los ciudadanos más afectados por las actuales circunstancias económicas.

No solo es que actualmente estas personas no tienen capacidad de endeudamiento para acometer las obras, sino que según los datos del último informe sobre Pobreza Energética en España, el 18 % de los ciudadanos tienen dificultades para pagar la factura de energía (8) y el 17 % gastan más del 10 % de sus ingresos a este fin.

La diversidad de situaciones, implica que deben poner en marcha programas públicos que permitan subvencionar en lo posible a aquellos que lo necesiten y obtener, en otros casos, una financiación blanda por parte de la Banca. Hay numerosas medidas que se pueden explorar para poner en marcha la rehabilitación. La Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en su artículo 11 del capítulo II sobre ordenación y gestión define la Memoria de Viabilidad Económica como un instrumento necesario para garantizar las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana. La diversidad de situaciones y de escalas de intervención en los edificios exige un conjunto de medidas de carácter diverso. Es probable que el impulso que necesita la rehabilitación integral de edificios y barrios se consiga con la combinación de todas ellas. Es importante recordar que una actuación con carácter integral requiere de una «economía coordinada a largo plazo» de acuerdo con un plan estratégico. De otra manera es posible que solo se generen experiencias muy puntuales, en unas condiciones que no permiten su replicabilidad y adaptación a otras situaciones.

Algunas de las acciones que permitirían la implantación de esta iniciativa serían:

1. Subvención a las obras de rehabilitación que concluyan en la obtención del Sello Básico a través de un Fondo público para la Rehabilitación.
2. Financiación blanda por parte de la Banca, sin morosidad por apalancamiento de energéticas.
3. Contribución de los propietarios con sus recursos propios.
4. Deducciones o bonificaciones en impuestos como IBI o IRPF. El RD Ley 30/2011 ya preveía la deducción en IRPF de un porcentaje por inversión en vivienda habitual, o rehabilitación de vivienda.
5. Autofinanciación proveniente del ahorro energético.
6. Explotación de rentas urbanísticas.

6. CONCLUSIONES

Como conclusión, la rehabilitación integral y arquitectónica que se propone reviste un evidente interés público por la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y asegura un impulso del sector edificatorio, con la consiguiente creación de empleo, en el marco de un desarrollo sostenible.

Los efectos de una articulación eficaz e integral de instrumentos técnicos, normativos y financieros para la rehabilitación integral, resultan trascendentes y significativos. De forma resumida estas son los principales impactos, todos ellos de interés público, de este enfoque:

- Supondrá una mejora significativa sobre la calidad de vida de los ciudadanos, al asegurar que el medio en el que habitan, los edificios en los que residen y el entorno urbano responden a las exigencias legalmente establecidas logrando el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente.

- Dará a conocer los valores patrimoniales y urbanos de los edificios que constituyen nuestras ciudades, permitiendo su mejor conservación de acuerdo con las prestaciones exigidas actualmente.
- Asegurará el cumplimiento en España de las Directivas Comunitarias sobre eficiencia energética y conservación edificatoria, que obligan a los Estados Miembros de la Unión Europea a satisfacer y lograr los objetivos que se prevén en la Directiva 2012/27/UE, logrando una reducción del consumo anual de energía primaria del 20% para el año 2020, ya marcado en versiones anteriores del texto.
- Dará un impulso decisivo a una actividad del mercado de servicios de mantenimiento y conservación del parque de viviendas y edificios existentes (algunos estudios hablan de un mercado de 150.000 millones de euros hasta 2030), con la consiguiente creación de puestos de trabajo y fomento de la inversión económica, con capacidad de arrastre en otros sectores por la interrelación del sector edificatorio con una multiplicidad de ámbitos económicos.
- Incrementará significativamente el valor económico del parque de viviendas y edificios que tiene España y reforzará, en muchas dimensiones, la seguridad jurídica inmobiliaria.
- Fomentará la inversión en calidad y eficiencia energética de viviendas. El anterior Plan de Rehabilitación de Vivienda del Ministerio de Fomento 2009-2012 preveía que invertir en rehabilitación puede generar un estímulo económico global equivalente a 2'6 veces esa inversión. Además, por cada 2 euros invertidos en eficiencia energética, se invertirá otro euro adicional en otras mejoras. Algunos estudios en otros países (9) señalan importantes retornos de inversión pública en la rehabilitación gracias al pago de licencias, impuestos, generación de empleo, etc... que deberían ser tenidos en cuenta en la definición de escenarios de futuro.

REFERENCIAS

- (1) MFOM. (2014). *Número de licencias de obras de construcción*. Madrid: Ministerio de Fomento.
- (2) Cuchí, A., Sweatman, P. (2013). *Informe GTR 2014: Estrategia para la rehabilitación. Claves para la transformación del sector de la edificación en España*. Madrid: GBCe y Fundación CONAMA.
- (3) Cuchí, A., Sweatman, P. (2011). *Una visión-país para el sector de la edificación en España. Hoja de ruta para un nuevo sector de la vivienda* (pp. 32-34). Madrid: GBCe y Fundación CONAMA.
- (4) INE. (2014). *Censo de Población y Viviendas de 2011*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística. http://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm.
- (5) Gómez, G. (2014). *Método de análisis diacrónico para la intervención en el alojamiento con criterios ecológicos. El caso de Madrid 1940-2100* (Tesis doctoral inédita). Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM).
- (6) Monjó, J. (2008). La intervención en los edificios, una actuación «arquitectónica». *Restauración: Revista internacional del patrimonio histórico*, 1: 30-32.
- (7) CSCAE. (2012). *Propuestas del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España para fomentar la rehabilitación de edificios y activar el sector de la edificación*. (Sin Publicar).
- (8) Tirado Herrero, S., Jiménez Meneses, L., López Fernández, J.L., Martín García, J. (2014). *Pobreza energética en España. Análisis de tendencias*. Madrid: Asociación de Ciencias Ambientales.
- (9) WWF, Adena. (2012). *Retos y oportunidades de financiación para la rehabilitación energética de viviendas en España*. Madrid: World Wildlife Fund, Asociación para la Defensa de la Naturaleza.

* * *