

HABLEMOS DE REHABILITACION

CARTA ABIERTA DE FERNANDO PRIETO, PRESIDENTE DE ANERR

Diciembre, 2.015

El momento político en el que nos encontramos es una buena oportunidad para hacer una reflexión sobre el estado actual de la rehabilitación edificatoria en España. Es momento de dar un impulso para que la regeneración, la rehabilitación y la renovación de nuestras ciudades comiencen a ser una realidad.

Todos los grupos políticos, en sus campañas y con sus distintos programas, apoyan la rehabilitación como el futuro del sector de la construcción y, por lo tanto, hay que apoyar e impulsar su desarrollo. Todos estamos convencidos de los grandes beneficios de la renovación del obsoleto parque edificatorio de nuestro país, en creación de puestos de trabajo, en el importante retorno de las inversiones públicas, el componente social que favorece su aceptación y la mejora de calidad de vida de los usuarios. Además, si se afronta la renovación de los edificios con un criterio de eficiencia energética, el ahorro conseguido tiene beneficios directos en los usuarios, y suponen una gran inversión para el país en términos de disminución de la dependencia energética exterior y reducción de las emisiones de CO2 necesarias para el cumplimiento de nuestros compromisos medioambientales.

Todos estamos de acuerdo en que el modelo de urbanismo expansivo actual no es sostenible y que los nuevos desarrollos sí lo serán. Es por ello necesario plantear una nueva manera de desarrollar la ciudad, no para que ésta crezca, sino para que lo haga con criterios de sostenibilidad.

La renovación y la rehabilitación son una oportunidad para el crecimiento de las ciudades: en las poblaciones en desarrollo, el urbanismo ha de ocuparse de la movilidad, los suministros y la dotación de los servicios básicos. Superada esta fase, en España necesitamos ir más allá, tenemos que rediseñar nuestras ciudades, identificar que zonas pueden ser mejoradas, cambiar barrios y urbanizaciones pensadas para un uso que se ha modificado con el paso de los años y, por supuesto, mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, aislamiento y eficiencia de nuestros edificios. El urbanismo debe estar al servicio de los ciudadanos.

Si queremos que la rehabilitación y renovación de nuestras ciudades sea uno de los grandes proyectos a desarrollar en esta legislatura, se deben identificar cuáles son las dificultades que hacen que nuestro país esté muy por detrás de otros en esta materia.

La primera que nos encontramos es la crisis económica, que hace que los propietarios de viviendas no se planteen la realización de obras de mejora. Muchas comunidades de propietarios, como siempre las de menor nivel económico, no tienen –ni tendrán sin ayudas– posibilidad de acometer estos proyectos de renovación. Aunque empieza a verse cierto interés por parte de las entidades financieras, todavía es difícil la financiación de los proyectos. Además, las ayudas públicas son escasas y de difícil la tramitación.

Por otra parte, falta concienciación no sólo sobre las ventajas de las mejoras que podemos acometer en los edificios, sino sobre la obligación legal del mantenimiento de los mismos.

Asumimos anualmente importantes gastos en el mantenimiento de nuestros vehículos, pero cuando adquirimos una vivienda, nos resistimos a afrontar desembolso alguno en su conservación. También necesitamos un marco legal que impulse o, al menos, no dificulte el desarrollo de un nuevo modelo para el suelo consolidado.

Todos debemos estar implicados para impulsar la rehabilitación: los ayuntamientos deben conocer en tiempo real el estado del parque edificatorio. Para ello existe una herramienta muy útil, el IEE o Informe de Evaluación de Edificios, cuya ordenanza han de implementar –si no lo han hecho ya– y su realización promover y bonificar. Los Planes Generales de Ordenación Urbana han de ser adaptados para promover la rehabilitación y regeneración de la ciudad, así como hacer nuevas ordenanzas específicas de rehabilitación. Con los datos en la mano se pueden identificar las áreas de actuación y los programas de impulso a la rehabilitación y regeneración. Las oficinas de información y apoyo a la rehabilitación, que en coordinación con las Asociaciones de Vecinos, acerquen al ciudadano la rehabilitación y sus ayudas, la agilización de licencias urbanísticas en departamentos especializados, las bonificaciones fiscales en los impuestos de obras y en el IBI, son otras medidas que los ayuntamientos pueden poner en marcha.

Por su parte, las Comunidades Autónomas tienen la responsabilidad de las políticas de vivienda en cada territorio y los Ayuntamientos tienen responsabilidades y facultades legales para intervenir en las políticas de vivienda en su ámbito territorial y competencial. Por tanto es responsabilidad de ellas el actualizar la normativa vigente para que facilite los proyectos regeneradores y la rehabilitación de edificios. Han de gestionar eficientemente las ayudas que reciban del Estado, y en su caso de los Fondos europeos, aparte de implementar sus propios planes de ayuda y financiación. También deben de auditar la situación de la normativa local de los municipios de su Comunidad, y promover la rehabilitación.

A todos nos corresponde la difusión del mensaje de las bondades del nuevo modelo de urbanismo, con campañas y jornadas informativas dirigidas a los responsables municipales, técnicos, administradores de fincas y, sobre todo, los ciudadanos, como los protagonistas

de este cambio de paradigma. Tenemos que pasar del escepticismo al deseo, los propietarios de viviendas deben estar interesados en la mejora de sus edificios, y para ello, la realización de proyectos pilotos en los barrios (a modo de los pisos piloto en nueva edificación) es una actuación ejemplarizante fundamental.

Para desarrollar las actuaciones en rehabilitación y regeneración hay que ser realistas: tenemos que contar con el interés y el apoyo de los ciudadanos, Asociaciones de Vecinos y también de los administradores de fincas. Hemos de ser conscientes que si un edificio no necesita ser reformado, rehabilitarlo sólo con el objetivo de mejorar su eficiencia no es interesante en la mayoría de los casos. La rehabilitación integral de los edificios, aunque es un objetivo deseable, en la práctica es poco realista, ya que las disponibilidades económicas de los propietarios son muy limitadas. Por tanto en ANERR creemos y defendemos la idea de la rehabilitación de los edificios por fases coordinadas, que se acometan según necesidades y disponibilidad de fondos. El trabajo de definición de esta hoja de ruta de mejoras en los edificios, debe ser asumido por parte de los profesionales del sector, empresas y técnicos.

Las empresas y los profesionales del sector tenemos que fomentar las buenas prácticas en nuestras actuaciones, mejorar nuestra imagen a la vez que luchamos contra el intrusismo y promover la formación de nuestros trabajadores así como promover la cultura de la rehabilitación entre los usuarios.

Desde ANERR, como colectivo formado por empresas y ciudadanos, dirigimos esta carta a las responsables de urbanismo de Gobierno Central, Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, Consejo y Colegios de Administradores de Fincas, bancos interesados y asociaciones relacionadas con la rehabilitación edificatoria, con objeto de trasladarles las líneas básicas que, a nuestro entender, contribuirían a incentivar el desarrollo de la industria de la rehabilitación de una manera sostenible y que a todos beneficie.

Madrid, diciembre de 2015



Fernando Prieto Fernandez
Presidente de ANERR