

La Rehabilitació en perspectiva: Una visió panoràmica

Albert Punsola (/autor/albert-punsola-44)

Periodista

23/06/2014



Sostenible publica el primer d' una sèrie de reportatges que vol acostar el complex món de la rehabilitació d'edificis al lector. En successius lliuraments es farà un repàs de la situació jurídic-administrativa tant al nostre país com a la Unió Europea, de la qüestió energètica, dels recursos i materials, del finançament, i s'explicaran alguns casos d'èxit. La rehabilitació és un tema transversal que té conseqüències directes en la sostenibilitat. Cal tenir present que a nivell mundial, els edificis són

responsables del 33% de les emissions de (CO²) i del 40% del consum de matèries primeres. D'altra banda, la rehabilitació també és una activitat que pot afavorir l'economia si desplega tot el seu potencial. L'administració pública, i en particular el món local, poden contribuir en gran mesura a aquest objectiu.

Un parc immobiliari envellit

A Barcelona els edificis d'ús residencial tenen una mitjana d'edat **superior als 60 anys** ([veure mapa interactiu amb l'antiguitat per barri](http://www.elperiodico.cat/ca/noticias/barcelona/mapa-evolucion-vivenda-barcelona-3060092) (<http://www.elperiodico.cat/ca/noticias/barcelona/mapa-evolucion-vivenda-barcelona-3060092>)) una situació que es pot fer extensiva a la resta del de Catalunya. Per altra banda, el cens sobre antiguitat i estat de conservació del parc d'habitatges a Catalunya fet fa tres anys indica que dels gairebé 3 milions i mig d'habitatges que hi ha al país, més de **240.000 presenten un estat deficient, 40.500 un estat dolent i 12.300 un estat ruïnós**. Segons la mateixa font, més de **200.000 habitatges es van construir abans del segle XX**. Aquesta només seria un retrat parcial de la situació perquè en realitat l'administració catalana ha reconegut que s'està trobant amb grans [dificultats per conèixer amb l'estat del parc d'habitatges més antics](http://www.leconomic.cat/neco/article/4-economia/18-economia/617919-el-fracas-de-la-itv-dels-edificis-dhabitatges.html). (<http://www.leconomic.cat/neco/article/4-economia/18-economia/617919-el-fracas-de-la-itv-dels-edificis-dhabitatges.html>)

L'obsolescència dels edificis és un problema de gran envergadura amb conseqüències que afecten el confort i la qualitat de vida de les persones, com la presència d'aigua i humitat, la manca de ventilació, o la ineficiència energètica. Des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya es contempla la rehabilitació com **un seguit d'accions que eviten haver de fer front a danys greus i així s'allarga la vida útil dels immobles**. Cal recordar que els edificis tenen un [enorme impacte ambiental](http://www.grijalvo.com/David_Blanco_Campalans/L_impacte_ambiental_dels_edificis.htm) (http://www.grijalvo.com/David_Blanco_Campalans/L_impacte_ambiental_dels_edificis.htm), no només quan es construeixen i s'utilitzen, sinó per tota l'activitat relacionada amb la consecució i elaboració dels materials necessaris per a aixecar-los (pedreres, cimiteres, fàbriques de maons i teules, etc.). Des d'aquest punt de vista **rehabilitar afavoreix la sostenibilitat ja que minva la necessitat de nova construcció i disminueix la necessitat del consum energètic**.

Objectis de la rehabilitació i cultura del manteniment

Els **objectius de la rehabilitació** són diversos: garantir la seguretat estructural dels immobles; millorar-ne la ventilació, la il·luminació, el comportament energètic i les instal·lacions dels principals serveis; i també les condicions d'habitabilitat i accessibilitat, així com els elements estètics i ornamentals. Aquestes intervencions incrementen la sostenibilitat i el confort des d'un punt de vista tèrmic, lumínic i

acústic. De retruc, **un edifici rehabilitat millora la qualitat del paisatge urbà.**

Segons **Manel Clavillé**, director Tècnic en Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida, Ajuntament de Barcelona, "rehabilitar és l'expressió actual per la tradicional *d'arreglar l'edifici*". Assegura que **la cultura del manteniment ha estat deficient al nostre país** i per això ara cal fer intervencions més completes i més concentrades en un moment determinat. Però "rehabilitar implica deixar un sistema complet d'un edifici - la façana, el terrat o l'estructura interior- en perfectes condicions, no fa referència a arreglar només un balcó, una esquadra o qualsevol altre element aïllat", indica Clavillé. Es tracta doncs d'una **intervenció sistèmica.**



Efectes positius sobre l'economia

Amb la necessitat de renovació d'un parc immobiliari cada cop més obsolet, el subsector de la rehabilitació té potencial per créixer i és vist cada vegada més com un **factor determinant per assolir la recuperació econòmica creant nous llocs de treball.** L'informe *Estrategia para la rehabilitación, claves para transformar el sector de la edificación en España* (<http://www.gbce.es/gtr>), escrit per **Albert Cuchí i Peter Sweatman**, subratlla que el suport públic requerit per **crear un lloc de treball en rehabilitació oscil·la entre els**



13.500 i els 14.500 euros anuals, mentre que el cost mitjà d'un subsidi d'atur és de 19.991 euros per al mateix període de temps.

Aquest document és el fruit de l'estudi del **Grup de Treball de Rehabilitació (GTR)** un grup creat per arquitectes, financers, tècnics en eficiència energètica i empreses del sector. En l'informe esmentat - el tercer que publica el GTR - també s'afirma que **apostar per la rehabilitació podria crear 150.000 llocs de treball** (http://cincodias.com/cincodias/2013/12/11/economia/1386788491_855652.html) **directes fins al 2050**, a banda de provocar altres efectes econòmics i socials de signe positiu com la **disminució de la pobresa energètica**. Els agents immobiliaris de Barcelona coincideixen amb aquesta apreciació i estenen els beneficis de la rehabilitació a **l'arrelament dels residents en el seu entorn urbà** mantenint la ciutat més viva a través de la preservació del patrimoni. Els seus arguments es poden llegir [en aquest article](http://www.espaiapi.cat/) (<http://www.espaiapi.cat/>) de la seva publicació corporativa.

El paper proactiu de l'administració i el món local

Els experts del GTR apunten que el retorn en activitat econòmica que la rehabilitació es capaç de generar **justifica el suport de l'administració pública a aquesta activitat.** De fet, l'administració en els seus diferent nivells està sent un actor rellevant en l'impuls d'aquesta activitat. L'Agència Catalana de l'Habitatge ha sistematitzat la informació sobre les [mesures de foment de la rehabilitació d'edificis d'habitatges](http://www.diba.cat/documents/479934/21115557/sessi%C3%B3203+-+mesures+de+foment+de+la+rehabilitaci%C3%B3.pdf/9b08a110-d57f-443b-8919-7c78fa71ee07) (<http://www.diba.cat/documents/479934/21115557/sessi%C3%B3203+-+mesures+de+foment+de+la+rehabilitaci%C3%B3.pdf/9b08a110-d57f-443b-8919-7c78fa71ee07>) i ofereix ajuts per a aquesta finalitat.

A Barcelona opera el Consorci de l'Habitatge, ens públic participat per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament. Aquest consorci té aprovades unes bases reguladores d'ajuts a la rehabilitació a la ciutat i ha signat convenis amb el departament de Territori i Sostenibilitat, la pròpia Agència de l'Habitatge de Catalunya, Barcelona Gestió Urbanística SA, l'Institut Municipal del Paisatge Urbà, l'Institut Municipal d'Urbanisme, i el Patronat Municipal d'Habitatge de Barcelona. Hi ha **exemples a diversos municipis del suport de les administracions locals a la rehabilitació** com és el cas de l'**Oficina Municipal d'Habitatge de Girona**



(http://www2.girona.cat/ca/omh_funcions_rehabilitacio), l'**Oficina d'Habitatge de Sabadell** (<http://www.habitatgesabadell.cat/contents/view/rehab-edif>), o iniciatives similars dutes a terme a **Lleida** (<http://www.lavanguardia.com/local/lleida/20140526/54408367366/l-ajuntament-de-lleida-donara-ajuts-per-rehabilitar-habitatges-buits-del-centre-historic-i.html>), **Reus** (<http://www.reus.cat/serveis/rehabilitaci%C3%B3-d%E2%80%99habitatges>) o l'**Hospitalet** (http://www.l-h.cat/188824_1.aspx).

A banda de les mesures esmentades, des dels anys 90 les administracions públiques també han dut a terme a Catalunya moltes **intervencions de rehabilitació en immobles de la seva propietat** formats per nombrosos edificis residencials construïts a les dècades dels 60 i 70. Són intervencions que han comportat la reparació d'elements estructurals i la incorporació d'aïllaments i altres elements passius d'estalvi energètic.

Agents dinamitzadors en l'àmbit privat

El document **Projecte Estratègic de rehabilitació energètica d'edificis de l'Àrea Metropolitana** ([http://www.pemb.cat/wp-](http://www.pemb.cat/wp-content/uploads/2012/05/PEMB+ERF_RehabilitacioEnergeticaEdif_DEF.pdf)



content/uploads/2012/05/PEMB+ERF_RehabilitacioEnergeticaEdif_DEF.pdf) de Barcelona constata **que "en el cas d'edificis residencials de promotor privat únic s'han dut a terme escasses rehabilitacions energètiques degut presumiblement a la forta inversió inicial i a la manca d'interès en aquests aspectes per part dels futurs compradors o llogaters"** i afegeix: "Els casos en què sí s'ha fet corresponen a l'adequació d'edificis històrics o arquitectònicament qualificats per la creació d'habitatges d'alt standing. En aquest cas la motivació de l'actuació prioritza la millora del confort respecte l'estalvi energètic".

Per canviar aquesta tendència, **una figura molt important és l'Administrador de Finques**. La seva missió és informar i aconsellar als propietaris sobre les actuacions més convenientes per a l'immoble des del punt de vista del seu valor com a bé d'inversió i estalvi. El Col·legi d'Administradors de finques ha col·laborat en la realització d'una [guia](http://www.apabcn.cat/Documentacio/areatecnica/PDFS_SHAREPOINT/Guia_rehabilitacio.pdf) (http://www.apabcn.cat/Documentacio/areatecnica/PDFS_SHAREPOINT/Guia_rehabilitacio.pdf) que identifica les funcions i responsabilitats de cada agent implicat en les obres de rehabilitació o manteniment (propietat, administrador de finques, tècnics experts, empresa especialitzada i administracions públiques), així com els passos que cal seguir per tirar endavant una rehabilitació. Per la seva proximitat als propietaris, i per tant a la ciutadania, els administradors poden ser considerats actors clau.

No menys importants són els col·legis professionals com el d'[arquitectes](http://www.arquitectes.cat/ca/content/una-nova-guia-ajudar-en-la-rehabilitaci%C3%B3-dhabitatges) (<http://www.arquitectes.cat/ca/content/una-nova-guia-ajudar-en-la-rehabilitaci%C3%B3-dhabitatges>) (COAC) o el de [aparelladors, arquitectes tècnics i enginyers d'edificació](http://www.apabcn.cat/ca_es/Pagines/inici.aspx) (http://www.apabcn.cat/ca_es/Pagines/inici.aspx) (CAATEEB) perquè agrupen la majoria de professionals encarregats de la redacció i supervisió dels projectes de rehabilitació. En conseqüència, tenen un paper rellevant a través d' accions informatives i formatives. La major part d'aquestes accions integren **el vector energètic com a aspecte destacat**.

Etiquetes: [Catalunya](#) (/etiquetes/catalunya)

Share 0

Tuit

 (<https://plus.google.com/share?url=https%3A//www.sostenible.cat/reportatge/la-rehabilitacio-en-perspectiva-una-visio-panoramica>)

 (<https://www.sostenible.cat/print/reportatge/la-rehabilitacio-en-perspectiva-una-visio-panoramica>)

Relacionats

Butlletí

Correu electrònic *

Subscriu

[Enviaments anteriors](/newsletter/sostenible) (/newsletter/sostenible)



(/)

Revista de la **xarxa** de ciutats
i pobles cap a la sostenibilitat



**Diputació
Barcelona**

(<http://www.diba.cat>)

[Arxiu](/arxiu) (/arxiu)

[Continguts per categoria \(/tagclouds/chunk/3\)](/tagclouds/chunk/3)

[Continguts per etiqueta \(/tagclouds/chunk/1\)](/tagclouds/chunk/1)

[Continguts per municipi \(/tagclouds/chunk/2\)](/tagclouds/chunk/2)

[Avís legal \(http://www.diba.cat/avislegal\)](http://www.diba.cat/avislegal)

[Contacte \(/formulari/contacte\)](/formulari/contacte)

[RSS \(https://www.sostenible.cat/pagina/rss#overlay-context=\)](https://www.sostenible.cat/pagina/rss#overlay-context=)



[https://www.facebook.com/Sosteniblecat-146513494888\)](https://www.facebook.com/Sosteniblecat-146513494888)



[http://www.twitter.com/xarxasost\)](http://www.twitter.com/xarxasost)



[http://youtube.com/xarxasost\)](http://youtube.com/xarxasost)



[\(rss.xml\)](#)