



CONGRESO REHABILITACIÓN Y SOSTENIBILIDAD. EL FUTURO ES POSIBLE

Conclusiones

Este documento recoge las conclusiones del Congreso R+S=F celebrado los días 4, 5 y 6 de octubre de 2010 en el Palacio de Congresos de Barcelona. Iniciado en abril de 2009 con el Manifiesto: El reto de la rehabilitación (promovido por el Colegio de Aparejadores de Barcelona con el respaldo de todo el sector) y elaborados por el Consejo de expertos unos documentos marco para la reflexión y el debate, estas Conclusiones son el resultado de la puesta en común de 30 ponencias, 65 comunicaciones, del trabajo en 16 paneles monográficos y de los debates mantenidos por los cerca de 800 participantes.

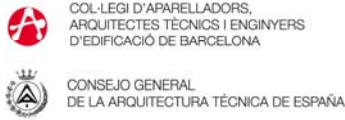
Leídas unas conclusiones provisionales, abierto un periodo de participación entre los congresistas, y analizadas e incorporadas las aportaciones recibidas, el Consejo de Expertos eleva estas Conclusiones a definitivas, en Barcelona a 10 de noviembre de 2010.

Sumario

- Conclusiones Generales del Congreso
- La estrategia a seguir
 - Acción operativa inmediata.
- Anexos
 - Conclusiones Bloque A.
 - La rehabilitación en la nueva política de vivienda.
 - Conclusiones Bloque B.
 - El compromiso sostenibilista desde la rehabilitación.
 - Conclusiones Bloque C.
 - Un marco normativo para los edificios existentes.



Organizadores



Con la participación de



Patrocinador oficial



Comité estratégico



Con el apoyo de



Colaboren



Medios colaboradores



Empresas Patrocinadoras



Colaboradores





Conclusiones generales del Congreso

Considerando:

Que la rehabilitación y la regeneración urbana ofrecen respuestas eficientes a los retos sociales, ambientales y económicos que se plantean en nuestros barrios y ciudades, mejorando su habitabilidad, reduciendo su impacto ambiental y ofreciendo un marco económico estable.

Que la rehabilitación es una importante cantera de empleo sostenible para nuestro país y que la inversión pública en su promoción no representa coste alguno para las administraciones, ya que el retorno en impuestos, cotizaciones a la Seguridad Social... de la actividad inducida supera la inversión realizada.

Que el sector de la construcción-edificación actual está basado en unos parámetros legales, normativos, tecnológicos, empresariales, financieros, etc. propios de la construcción de nueva planta.

Que este hecho está dificultando que la regeneración urbana integrada y la rehabilitación sostenibles puedan alcanzar el papel que les corresponde en la nueva sociedad.

Se concluye la necesidad de:

1. Crear un nuevo sector estructurado y orientado hacia la ciudad y la edificación existente. Se trata de un marco de actuación diferente, de unos instrumentos técnicos y normativos propios y de una redefinición del papel de los agentes implicados. Un nuevo sector, responsable del mantenimiento de la habitabilidad y de la utilidad social, priorizando para ello la gestión eficiente de la ciudad consolidada y del parque construido.
2. Clarificar el marco competencial entre los diferentes niveles de la administración y renovar la legislación urbanística, la normativa sectorial de vivienda y la legislación concurrente (propiedad, arrendamiento, fiscalidad, normativa técnica, etc.). Tan solo la regeneración urbana integrada y la rehabilitación sostenible pueden dar respuestas adecuadas a las demandas actuales de sostenibilidad social, económica y ambiental.
3. Articular herramientas ágiles de gestión, capaces de hacer efectivos los objetivos políticos establecidos y de desarrollar el marco legal. Esto debe hacerse desde el buen conocimiento de la realidad y desde la complementariedad de las diferentes escalas de la administración, con la coordinación transversal entre departamentos y con mecanismos de evaluación y seguimiento.



4. Implementar políticas públicas de regeneración urbana mediante el desarrollo de instrumentos específicos. Contextualizar la rehabilitación en el marco de una intervención territorial, a escala de barrio, por medio de una estrategia de regeneración urbana integral.

5. Adoptar un paquete de medidas urgentes que den respuesta a las barreras que hoy sufre la rehabilitación, por ejemplo: la imposibilidad del cumplimiento del CTE en los edificios existentes, la complejidad de tramitación y la poca eficacia del sistema actual de ayudas, la confusión que ha surgido con la modificación de la ley del IVA para trabajos de rehabilitación...

6. Establecer unos "Perfiles de calidad" ajustados a las características de los edificios existentes. Mediante una evaluación técnica y sobre la base de unos estándares de prestaciones escalados en "perfiles de calidad" hay que dar respuesta razonable a las exigencias crecientes. Se trata de una herramienta imprescindible para el conocimiento del nivel de calidad por parte de los propietarios/usuarios y para dar transparencia al mercado.

7. Asumir el reto por parte de todos los agentes, desde un sector preparado, especializado e innovador:

- Las administraciones, deben liderar el cambio. Los ayuntamientos deben gestionar profesionalmente la Rehabilitación urbana. Autonomías y Estado deben crear el marco adecuado y ayudarlos en sus limitaciones.
- Los técnicos, deben adecuar su praxis profesional a los nuevos objetivos.
- Los gestores de edificios, desde la especialización, deben ofrecer el confort requerido con costes ambientales razonables.
- Los promotores, deben aportar la visión empresarial y abrir nuevos horizontes para la ciudad consolidada.
- Los constructores, deben afrontar el cambio tecnológico, organizativo y operativo que implica trabajar en lo construido.
- Los fabricantes, de materiales deben innovar en sus productos orientándose hacia el nuevo sector y apostar por la sostenibilidad en sus procesos.
- Los usuarios, deben disponer de toda la información respecto a su vivienda y edificio, para poder gestionarlos correctamente.

Actuar inmediatamente

Todos los agentes se muestran preocupados y exigen medidas inmediatas para poder reactivar un sector que no logra superar las barreras actuales para desarrollarse y dar respuesta a las necesidades de los ciudadanos. Existe un sentimiento de tiempo perdido y no se puede esperar más: hay que actuar.

Barcelona a 10 de noviembre de 2010



La estrategia a seguir

Primero

Asumir políticamente un cambio de modelo para priorizar la regeneración urbana integrada y la rehabilitación sostenible, desarrollando un sector económico orientado al “derecho a la ciudad” y a la edificación existente.

Segundo

Crear la Agencia para la Regeneración Urbana (ARU) como organismo interministerial responsable de la promoción del nuevo sector de la ciudad existente. Una agencia con espíritu proactivo, imaginativo e innovador que, desde la concertación de los diferentes agentes afronte el reto de la regeneración urbana integrada en España. Para ello debe disponer de un equipo multidisciplinar, con recursos suficientes y con competencias transversales en la coordinación de todos los ámbitos implicados (urbanismo, edificación, vivienda, fiscalidad, trabajo, industria, universidades...) para desarrollar el proceso.

Tercero

Desarrollar un “Estatuto de la Regeneración Urbana” donde se definan los objetivos de la política de regeneración urbana y rehabilitación, y se establezca un marco legal que adapte y refunda en un solo documento todo el cuerpo legal que incide en el desarrollo de la Rehabilitación y la regeneración urbana (LOE, CTE, Ley del Suelo, LPH, LAU, IVA, IRPF, IBI...). Se trata de potenciar el desarrollo de un sector cohesionado y fuerte con un marco legal, económico y social propios. Un Estatuto de la Regeneración Urbana que aborde las diferentes escalas de actuación: ciudad; barrio; edificio y vivienda. Con una fórmula para cada caso, debe establecer un protocolo de acción entre administraciones, promotores, técnicos, profesionales, constructores y ciudadanos. En este mismo sentido, debe adaptarse a la nueva sociedad estableciendo mecanismos de flexibilización del régimen de propiedad, uso y habitabilidad.

Cuarto

Articular un marco económico específico para la rehabilitación, que defina un nuevo sector de actividad económica orientada a la habitabilidad para los ciudadanos. Se trata de definir su viabilidad en tiempo y forma, sobre la base de una inversión pública dinamizadora, capaz de arrastrar la inversión privada hasta el punto de que los retornos a las administraciones, por diversas vías, de la actividad económica generada permitan recuperar la inversión pública. Ese marco económico debe coadyuvar a la definición de la extensión de la actividad normativa de la Agencia en cuanto precise intervenir sobre las posibles fuentes de recursos -como la capitalización de los ahorros energéticos o de los derechos de emisión de GEI generados- o



en los mecanismos que permitan el retorno de la inversión pública de la forma más eficiente

Quinto

Crear el Observatorio de la Ciudad y la Edificación Existente. Se trata de disponer de un buen conocimiento de la realidad actual para poner la información al servicio de las políticas de regeneración y revitalización urbana. El Censo de Edificios de 2011 podría ser una excelente base de partida, contrastada con las ITE y otros mecanismos de recogida y análisis de información. Parámetros a considerar deberían ser: edad, características, estado, consumos energéticos, ocupación, adecuación al uso, régimen de propiedad etc.

Sexto

Crear una certificación de “Perfil de Calidad de los Edificios Existentes” basado en una ponderación de niveles de prestación que den respuesta a los requisitos básicos. Se trata de informar a la ciudadanía, de forma cualitativa dentro de un escalado de valores, de hacer perceptibles las mejoras alcanzables con la rehabilitación, de dar mayor transparencia al mercado de la edificación existente y de iniciar el camino hacia el “deber de la rehabilitación”. Tan solo un buen conocimiento de la realidad del parque, en su entorno urbano, en sus características constructivas, en su repetitividad y conforme a muchos otros parámetros permitirá establecer una calificación contrastada y unos umbrales objetivos para descartar una parte del parque edificado por su bajo nivel de calidad.

Séptimo

Programar y desarrollar un Plan Estatal de Regeneración Urbana que de respuesta a las necesidades identificadas, definiendo políticas activas de promoción integrada y un conjunto de acciones en áreas urbanas y barrios, actuando en las diferentes escalas de la rehabilitación. Se trata de establecer objetivos temporales, recursos económicos e instrumentos operacionales eficaces para la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos, fomentar de la cohesión social y la reactivación económica, mejorar la calidad ambiental..., mediante una intervención global.



Acción operativa inmediata

La necesidad de implementar medidas urgentes que faciliten y fomenten una reactivación del sector fue una demanda unánime surgida del Congreso R+S=F. Con o sin la Agencia de Regeneración Urbana en funcionamiento, desde la Secretaría de Estado de Vivienda debe trabajarse inmediatamente en el desarrollo y seguimiento de medidas concretas propuestas por ponentes y participantes en el Congreso. Sin ánimo de exhaustividad ni orden de prioridad, se presentan algunas acciones:

Arbitrar una solución inmediata al CTE que cubra la responsabilidad de los profesionales de la edificación a la espera de que se desarrolle un nuevo cuerpo normativo. Es una traba enorme para la normalización de la rehabilitación en España que podría salir de la situación de bloqueo actual con la exención del cumplimiento del CTE para los edificios existentes como medida simple y eficaz.

Modificar aspectos concretos de la legislación vigente para eliminar las barreras que se anteponen a una actividad de rehabilitación normalizada y coherente. La Ley del Suelo, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley de Propiedad horizontal (LPH), la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), el CTE, las leyes fiscales (IVA, IRPF, IBI...) y otras deben adaptarse al nuevo modelo para ofrecer un escenario favorable a la rehabilitación.

Proponer la aplicación del IVA súper reducido a la rehabilitación, sin restricciones ni letra pequeña, evitando la gran confusión que la situación actual comporta y considerando la eficacia de la medida en aflorar la economía sumergida.

Clarificar y simplificar las ayudas a la rehabilitación orientándolas hacia la desgravación fiscal en lugar de las subvenciones, que es más eficaz y fácil de gestionar y reservando las ayudas directas para operaciones urbanas precisas y para las familias con pocos recursos.

Replantear el concepto de ruina desde parámetros sostenibilistas. No tiene sentido que se pueda derribar un edificio sin limitaciones, mientras que la rehabilitación es voluntaria. Hay que incorporar a los parámetros económicos actuales, parámetros sociales, constructivos y medioambientales, para decidir si es más rentable derribar o rehabilitar.

Organizar el mercado difuso de los derechos de emisión, a escala municipal o de barrio, para poder capitalizar y recuperar los ahorros energéticos y de emisiones que comporta la rehabilitación energética para reinvertirlo en las propias operaciones de regeneración urbana.



Promover la concertación interministerial y territorial, aunando esfuerzos entre los diferentes departamentos y definiendo el papel de las administraciones nacional, autonómica y local.

Preparar mecanismos y herramientas eficaces para la gestión de las intervenciones de regeneración urbana, promoviendo estrategias de intervención urbana integral.

Establecer la obligatoriedad de la diagnosis y la evaluación previas a todo proyecto de rehabilitación, imprescindibles para garantizar la calidad e idoneidad de las intervenciones, más allá del CTE.

Redactar guías, manuales, orientaciones o protocolos, sobre formas de intervenir genéricas para facilitar el trabajo de los profesionales y la correcta resolución de problemas estructurales, de habitabilidad, etc.

Potenciar bases de datos de materiales, empresas y expertos en rehabilitación, promoviendo su agrupación y certificación de prestaciones y calidad.

Promover la integración, en la actividad universitaria, de la intervención en la ciudad consolidada y en los edificios existentes como la actividad profesional importante que es tanto en la acción docente como en las líneas de investigación.

Incentivar la investigación en las empresas para el desarrollo de nuevos productos y tecnologías de aplicación a la edificación existente.

Adaptar la formación profesional para formar la mano de obra y los artesanos especializados que la intervención en edificios existentes requiere.

Dotar de capacidad de gestión a administradores y propietarios de edificios, dotando de personalidad jurídica a las comunidades de propietarios y promoviendo la implantación del "Técnico de cabecera".

Desarrollar campañas de sensibilización para promover la cultura de la rehabilitación y el mantenimiento entre la ciudadanía.

Para cualquier aclaración o precisión, contactar con:

Organización R+S=F

Col.legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics

i Enginyers d'Edificació de Barcelona

Bon Pastor, 5

08021 Barcelona

Tel : 932 402 360

rsf2010@apabcn.cat

www.rsf2010.org



CONGRESO INTERNACIONAL REHABILITACIÓN Y SOSTENIBILIDAD. EL FUTURO ES POSIBLE

Anexos

Conclusiones del Bloque A

La rehabilitación en la nueva política de vivienda

Conclusiones del Bloque B

El compromiso sostenibilista desde la rehabilitación

Conclusiones del Bloque C

Un marco normativo para los edificios existentes

Estos anexos recogen las conclusiones resultantes de cada uno de los tres bloques de trabajo en los que se organizaron tanto los documentos base como las presentaciones y debates a lo largo del Congreso R+S=F



Conclusiones del Bloque A

La rehabilitación en la nueva política de vivienda

Considerando:

Que la ciudad existente presenta entornos urbanos y barrios (centros históricos, barrios periféricos, urbanizaciones, etc.) con importantes deficiencias funcionales, con problemáticas sociales y ambientales, y con edificios y viviendas de baja calidad y servicios insuficientes.

Que nuestras ciudades son grandes consumidoras de energía y recursos, con edificios tecnológicamente obsoletos y tejidos poco eficientes, y que su crecimiento continuo acentúa los desequilibrios ambientales, el consumo de suelo y la destrucción del entorno.

Que a pesar de la “producción” masiva de vivienda de nueva construcción no se ha conseguido satisfacer las demandas de vivienda digna y asequible de amplios sectores de población.

Que el desarrollo urbanístico desenfrenado de los últimos años ha primado la nueva construcción, generando un parque sobredimensionado e infrautilizado. Y que en cambio la ciudad existente, cuantitativamente muy importante y que debe garantizar la habitabilidad para toda la población, no ha sido objeto de la atención necesaria.

Que en la actualidad estamos inmersos en una época de dudas e indecisiones socioeconómicas, en que todos los sectores plantean cambios en los modelos de producción y de consumo.

Se concluye la necesidad de:

1. Propiciar un cambio de modelo. Las políticas públicas de vivienda deben impulsar un nuevo modelo estratégico que dé respuesta a los importantes desafíos de eficiencia energética, mejora social y estabilidad económica.

2. Apostar por la ciudad existente. Para dar respuesta a los nuevos retos, el nuevo modelo debe priorizar la gestión eficiente de la ciudad consolidada y del parque construido. Tan solo la regeneración urbana y la rehabilitación sostenible pueden dar respuestas adecuadas a las demandas actuales de sostenibilidad urbana.

- Asumir la cohesión social como prioridad. Desde un punto de vista social, la regeneración urbana y la rehabilitación permiten mejorar la calidad de vida de sus habitantes y, en consecuencia, mejorar la convivencia y la integración, favorecer el sentimiento de pertenencia y garantizar los derechos de la ciudadanía.



- Comprometerse con el planeta. Desde un punto de vista ambiental, la regeneración urbana y la rehabilitación permiten corregir el enorme impacto de nuestras ciudades y sus edificios, mejorando la eficiencia energética y reduciendo el consumo de suelo y de recursos.

- Dinamizar la economía local. Desde un punto de vista económico, la regeneración urbana y la rehabilitación permiten incrementar el valor del existente y hacer atractiva la ciudad. Por otro lado, fomentar nuevos sectores de innovación y tecnología, y dinamizar la economía local, potenciando el "empleo verde", relacionado con la rehabilitación energética, como la mayor cantera de empleo para el futuro inmediato.

3. Situar la Regeneración Urbana en primer plano. Una rehabilitación con una visión amplia y ambiciosa, más allá de los aspectos físicos y técnicos. El objetivo es poner en valor los tejidos existentes, actuando desde la escala urbana (la escala barrio se visualiza como la más efectiva), con un enfoque integral, en el marco de un nuevo modelo de gobernanza, y planteando metas a corto, medio y largo plazo.

4. Asumir el liderazgo público como fuerza motriz. Para hacer efectivo el cambio de modelo, es imprescindible una apuesta política decidida, con mirada transversal y con visión de futuro. El nuevo marco político e institucional debe conjugar el verdadero liderazgo de la iniciativa pública, no solo con aportación económica, sino también con la implicación del sector privado y de la sociedad civil.

5. Conocer como punto de partida. Para definir el nuevo marco y con ello las nuevas estrategias políticas, hay que disponer de un buen conocimiento de las potencialidades y debilidades de los tejidos existentes. Un conocimiento pluridisciplinar que abarque desde la escala urbana a los edificios y las viviendas, y que contemple tanto los aspectos técnicos como los condicionantes jurídicos, socioeconómicos, culturales y ambientales.

6. Proponer desde la triple exigencia sostenibilista. Las propuestas políticas y de acción deben recoger e internalizar las exigencias sociales, ambientales y económicas. Se trata de lograr una ciudad compacta y compleja, con barrios socialmente cohesionados, funcionalmente diversos, ambientalmente eficientes y territorialmente integrados.

7. Construir un sector con identidad propia. El papel de futuro que deben asumir la regeneración urbana y la rehabilitación requiere de una reformulación del marco de actuación actual, pensado para la nueva construcción.

- Reformular el marco legal. Es necesario reformular aspectos obsoletos del marco legal que dificultan el avance hacia los postulados sostenibilistas. Por un lado, clarificar el marco competencial entre los diferentes niveles de la administración (Estado, autonomías y ayuntamientos) y, por otro, renovar la legislación urbanística, la



normativa sectorial de vivienda y la legislación concurrente (propiedad, fiscalidad, normativa técnica, etc.) para potenciar y facilitar la intervención en el existente.

- Establecer mecanismos de gestión eficientes. Para hacer efectivo el marco legal, es necesario articular herramientas ágiles de gestión, capaces de hacer efectivos los objetivos políticos establecidos. Debe superarse el planteamiento actual de atomizadas subvenciones directas para promover estrategias de regeneración urbana integrada. Esto debe hacerse desde la complementariedad de las diferentes escalas de la administración, con la coordinación transversal entre departamentos y sin olvidar mecanismos de evaluación y seguimiento.

- Promover un sector preparado, especializado e innovador. El nuevo marco de acción y la especificidad de la intervención sobre el existente requiere, además de un marco legal adecuado y unas herramientas de gestión propias, introducir importantes cambios en los modelos de formación (desde el grado universitario a la formación profesional y ocupacional) para formar gestores preparados, técnicos expertos, profesionales capacitados y empresas cualificadas y innovadoras. La investigación y la tecnología deben constituir un eje fundamental para todo avance.

8. Promover la cultura de la rehabilitación. El conjunto de la sociedad y sus diferentes actores deben implicarse en la necesaria regeneración urbana y la puesta al día de la ciudad. Hay que explicar los beneficios sociales, económicos y colectivos de la rehabilitación, y favorecer la cultura de la regeneración urbana, de la rehabilitación y del mantenimiento, como un valor importante para la mejora de la calidad de vida.



Conclusiones del Bloque B.

El compromiso sostenibilista desde la rehabilitación

Considerando:

Que el sector de la edificación, dedicado prácticamente en exclusiva a la construcción de nuevos edificios, es un sector de gran impacto ambiental, tanto en la fabricación de los materiales que utiliza como en el uso de los edificios que son el resultado de su actividad, así como promotor de un modelo urbanístico depredador de suelo y generador de una demanda de movilidad insostenible. Y que a pesar de todo, a menudo se utiliza el discurso sostenibilista como excusa para seguir construyendo sin límite.

Que el sector se encuentra sumido actualmente en una profunda crisis debida al estallido de la burbuja financiera que alimentó su inusitado crecimiento entre 1997 y 2007, y no puede esperarse a que el retorno de la economía nacional a la senda del crecimiento vuelva a activar su producción a niveles elevados puesto que no van a darse las condiciones para ello.

Que los compromisos internacionales y las políticas europeas respecto a la lucha contra el cambio climático obligan a nuestro sistema productivo a adaptarse a un modelo económico de baja emisión de gases de efecto invernadero (GEI).

Que el uso de energía en los edificios es uno de los mayores responsables de las emisiones de GEI en la economía nacional, e intervenir sobre el parque edificado para reducirlas será una necesidad ineludible, lo que supone una oportunidad para convertir la rehabilitación en la principal actividad del sector de la edificación.

Que la rehabilitación es actualmente dependiente -tecnológica, normativa, empresarial y financieramente- del sector de la nueva construcción.

Que la escala actual de la rehabilitación, muy meteorizada, es resultado del sistema de promoción inmobiliaria y se ha mostrado poco eficiente, ya que la escala óptima es una escala mayor a la del edificio, con operaciones que permitan articular recursos técnicos, normativos, financieros o de gestión adecuados para garantizar y movilizar una rehabilitación sostenible y económicamente viable.

Que la actuación sobre el parque de edificios existente es el factor determinante para la reducción de emisiones de la edificación.

Que la rehabilitación, para hacer frente al reto de la baja emisión de GEI y de la sostenibilidad, debe plantearse desde el objetivo ineludible que una



economía sostenible exige: procurar la habitabilidad socialmente necesaria con baja emisividad y con un impacto ambiental decreciente.

Se concluye la necesidad de:

Convertir el reto de la sostenibilidad -y, en concreto, la transición a una economía neutra en carbono- en el vector que movilice tanto los recursos económicos como las necesarias perspectivas sociales para crear un nuevo sector de la edificación, un sector entendido como el encargado de la creación y mantenimiento de la habitabilidad basado, esencialmente, en la transformación sostenibilista de la ciudad existente.

Lo que implica:

- definir un modelo de habitabilidad enunciado desde las necesidades de las personas, una nueva habitabilidad consciente de los impactos ambientales que genera, que permita garantizar su salud, su seguridad y la satisfacción de sus necesidades mediante el acceso a los servicios (culturales, educativos, sanitarios, etc.) que hoy en día configuran una vida socialmente aceptable, y que exceden el ámbito de la vivienda para ocupar la escala urbana;
- determinar los impactos ambientales –y especialmente las emisiones de GEI- generados por la obtención y mantenimiento de esa habitabilidad;
- establecer un plan de acción para reducir esos impactos – comenzando por las emisiones de GEI- a través de un programa sistemático de intervención en nuestras ciudades, que puedan abordar global, transversalmente y con implicación social, el diagnóstico y la solución de los problemas de los barrios;
- transformar en recursos económicos para el nuevo sector las emisiones debidas al uso de energía en los edificios, considerando su asignación y estableciendo mecanismos para la certificación de su rescate y su transferencia a los sectores productivos.



Conclusiones del Bloque C

Un marco normativo para los edificios existentes

1. Conclusiones sobre el problema planteado por el marco normativo actual
2. Conclusiones particulares sobre la solución inmediata
3. Conclusiones particulares sobre la solución a medio plazo y definitiva

1. Conclusiones sobre el problema planteado por el marco normativo actual

Considerando:

Que, tal como era muy notorio antes del Congreso y las diferentes ponencias y debates consecuentes realizados en este no han hecho más que reafirmar, la actual redacción del CTE provoca un altísimo grado de inseguridad jurídica en los profesionales de la edificación en su dedicación a la actividad de la rehabilitación debido a la imposibilidad económica y técnica del cumplimiento de sus Documentos Básicos, inseguridad que alcanza también los diferentes niveles del funcionariado que participa en el control directo del proceso.

Que, si se mantiene la situación actual, a corto o medio plazo, puede ocurrir que, dada la altísima probabilidad de litigios y condenas en los tribunales, ninguno de los profesionales de la edificación quiera asumir el alto riesgo jurídico que comporta trabajar sobre los edificios existentes y, en vez de rehabilitar, se incentive derribar y construir de nueva planta en contra de toda la lógica sostenibilista.

Se deriva la primera Conclusión:

Es de suma urgencia que la Secretaría de Estado de Vivienda arbitre una solución inmediata que dé respuesta a la responsabilidad de los profesionales de la edificación. Dado su carácter urgente solo se podrá considerar como provisional a la espera de que se desarrolle un nuevo cuerpo normativo o una modificación profunda del actual.

Considerando que en las próximas décadas las obras de nueva planta serán clara minoría y que la intervención en el parque construido está caracterizada por una inabarcable casuística que es consecuencia, por un lado, de la complejidad de las exigencias de la sociedad actual y, por otro, de la enorme diversidad de los edificios existentes.



Se deriva la segunda conclusión:

La solución a medio plazo y definitiva no puede concretarse en una simple modificación de la LOE y del CTE sino que todo lleva a la imperiosa necesidad de una nueva ley específica sobre edificación existente y un correspondiente marco normativo técnico que no tiene por qué ser una nueva versión del CTE sino, dada la citada inabarcable casuística, un nuevo código adaptado específicamente a ella.

2. Conclusiones particulares sobre la solución inmediata

Considerando la ya citada urgencia y que el problema es consecuencia de la imposibilidad del cumplimiento de los Documentos Básicos del CTE

Se deriva la tercera conclusión

La solución inmediata ha de establecerse mediante una figura jurídica de fácil tramitación, por ejemplo una Orden Ministerial, que contemple directamente la posibilidad de no cumplir los Documentos Básicos en sus procedimientos, y especialmente en los valores numéricos de sus exigencias, descargando a los profesionales de sus responsabilidades en otros agentes de la edificación. A tal efecto, una posibilidad es extender a todos los Documentos Básicos, con las especificidades que sean necesarias, los párrafos añadidos a los DB-SI y DB-SUA en sus últimas modificaciones cambiando la expresión "*edificios protegidos*" por "*edificios existentes*". Ello no obstante, son posibles otras figuras jurídicas no contempladas en el Congreso que, en todo caso, han de poder entrar en vigor de manera inmediata.

3. Conclusiones particulares sobre la solución a medio plazo

Considerando que las ponencias y los debates consecuentes realizados en el Congreso no han hecho más que reforzar las ideas sobre el nuevo marco normativo establecidas en el Documento Marco elaborado por los expertos participantes en el Bloque C, dichas ideas se convierten en propuesta concreta, en la cuarta conclusión, sobre dicho nuevo marco normativo y, en la quinta conclusión, sobre la labor más extensa a realizar en un esfuerzo conjunto y coordinado por todas las administraciones, organizaciones profesionales y académicas, etc.

Cuarta conclusión

El propuesto Código Técnico de la Edificación Existente deberá incluir entre sus requerimientos y especificaciones:

- la obligatoriedad de la diagnosis y la evaluación previas, imprescindibles para garantizar la calidad e idoneidad de las intervenciones en cualquier proyecto de rehabilitación, así como las



bases que faciliten su elaboración con un nivel equivalente, como mínimo, al actual Anejo D del DB-SE

- la gradación o clasificación de todas las exigencias en juego que permitan definir lo más objetivamente posible el concepto citado en los párrafos citados en el los DB-SI i DB-SUA *“se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible”*
- la posibilidad de facilitar el trabajo de los profesionales de la edificación mediante el complemento de guías, manuales, orientaciones, protocolos, sobre formas de intervenir genéricas para la correcta resolución de los problemas de todo tipo: estructurales, de habitabilidad etc. Estos documentos deben surgir de la colaboración entre las administraciones, las entidades profesionales y académicas etc.

Quinta conclusión

Es imprescindible alcanzar un buen conocimiento del parque existente. Tan solo con el conocimiento de la realidad de ese parque, en su entorno urbano, en sus características constructivas, en su repetitividad y conforme a muchos otros parámetros, será posible establecer una calificación contrastada y unos umbrales objetivos para descartar una parte del parque edificado por su bajo nivel de calidad. Debe replantearse el concepto de ruina, incorporando a los parámetros económicos actuales otros parámetros sociales, constructivos y medioambientales, con tal de poder decidir si es más rentable derribar o rehabilitar, de manera que toda rehabilitación esté avalada por una clara rentabilidad.