

# catalunya construye

a destacar



### MESAREDONDA

Los expertos piden una reforma legislativa que impulse la actividad rehabilitadora



### LA CONTROVERSA

Los administradores de fincas rechazan nuevas obligaciones para los propietarios



### LASOLICITUD

La APCE aboga por crear un clima de clara defensa e interés por el medioambiente urbano



### LA ENTREVISTA

Carla Habif Hassid considera que se debe reformar atendiendo al pasado y mirando al futuro

FOTO CEDIDA POR GROC



# Valor de ley

**gabinet de restauració d'obres catalogades**

**groc grup.**  
c/radas 6 baixos  
barcelona  
08004  
tel 93 442 49 81  
www.groc.es  
groc@groc.es



Drac Finca Güell



Escudellers



Pati Manning



Catedral Barcelona



Centre Internacional de fotografia



Palau Macaia



Museu Romàntic



Casa Ramona - Caixa Forum



Santa Agata





## Las opiniones de los expertos. MESA REDONDA

La rehabilitación está estancada. Así lo indican las cifras y los profesionales del sector, que ven con buenos ojos la necesidad de llevar a cabo una reforma legislativa que la impulse y promueva de manera decisiva. Los expertos apuestan también por crear una plataforma donde todos los agentes que intervienen en la rehabilitación y la Administración vayan de la mano.



**Lluís MARSÀ**

VICEPRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES (APCE)

**“Necesitamos medidas legislativas ágiles para avanzar y que sirvan para unificar criterios”**



**Rosa REMOLÀ**

PRESIDENTA DEL COL·LEGI D'APARELLADORS (CAATB)

**“Modificar las leyes debe servir para garantizar la estabilidad del sector en futuros cambios de ciclo”**



**Jordi SARRATS**

SECRETARIO DE JUNTA DEL GREMI D'ASCENSORS DE CATALUNYA (GEDAC)

**“Partiendo del realismo, debemos afinar en la normativa fiscal y técnica y agilizar los trámites”**



**Xavier OLIVELLA**

GERENTE DEL INSTITUT MUNICIPAL DEL PAISATGE URBÀ I QUALITAT DE VIDA

**“Apostamos por medidas de bajo coste y máxima eficiencia sin olvidar el compromiso social”**

# La rehabilitación espera recuperarse con una nueva ley

Los profesionales apuestan por crear una mesa de diálogo que contribuya a dinamizar la actividad y en la que estén representados todos los agentes que intervienen en el sector

## El diagnóstico es unánime: hay que poner fin al estancamiento

**XAVIER PUIG GARCÍA**  
Área Monográfica

Muchas de las esperanzas depositadas en los últimos años en el sector de la rehabilitación no se han visto del todo colmadas. Debía convertirse en el principal amortiguador de una recesión sin precedentes en el sector de la construcción. La rehabilitación se presentó como una posible salida, impulsando la actividad de muchas empresas y manteniendo en buena parte la ocupación en el sector de la construcción. Además, tenía el beneplácito porque es la garantía de la buena conservación del parque inmobiliario y patrimonial del país. Sin embargo, la realidad es tozuda y la crisis implacable.

Bajo estas premisas, los participantes en la mesa redonda organizada por EL PERIÓDICO DE CATALUNYA, en la sede del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, señalaron que el sector está en estos momentos estancado. Coincidencia unánime y con pocos matices en la foto fija del momento que atraviesa la rehabilitación. Desde la Aso-

ciación de Promotores y Constructores de Edificios de Barcelona (APCE), su vicepresidente Lluís Marsà, recuerda que además **“es un mal momento para que las familias tomen la decisión de rehabilitar su vivienda y más si deben acudir a las entidades bancarias porque difícilmente encontrarán financiación”**.

### NUEVA NORMATIVA

Para hacer frente a esta situación, el Gobierno español estaría preparando un anteproyecto de ley de rehabilitación que sea capaz de impulsar la actividad y el empleo en el sector de la construcción. Esta apuesta por la rehabilitación iría en la misma dirección que la llevada a cabo por el anterior Gobierno, que vio en esta actividad la clave para reactivar el sector con su Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, todavía en vigor. Para la presidenta del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona (CAATB), Rosa Remolà, la legislación también debe ponerse las pilas y actualizarse, **“pero necesitamos unas leyes claras y sobre todo rápidas en poder aplicarlas”**.

Un aspecto, el de la celeridad, reclama también desde APCE, que recordaron cómo la modificación del decreto de habitabilidad puede dilatarse hasta ocho meses en los despachos de la Administración. Lluís Marsà, su vicepresidente, proponía que la futura norma posea tres aspectos claves: **“Que plantee pocos temas, que no sean de difícil cumplimen-**

## LAS ITE VAN CON RETRASO

→ A finales de año expira el plazo para que las 30.000 viviendas de más de 45 años obtengan, de manera obligatoria, el informe técnico del edificio

→ Según datos del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona, hasta la fecha solo se han realizado entre 1.500 y 2.000 inspecciones técnicas de los edificios

→ Continúa siendo necesario implantar una nueva cultura de la rehabilitación y sensibilizar de la importancia de mantener las viviendas en buen estado

to, y que sea poco intervencionista”.

El consenso entre el sector de la rehabilitación parece general con la filosofía de que la modificación legislativa persigue reactivar la economía, pero como recuerda el secretario de Junta del Gremi Empresarial d'Ascensors de Catalunya (GEDAC), Jordi Sarrats, las disposiciones deberían ser mucho más claras. **“No puede ser que, como pasa en el capítulo que establece el tipo de IVA, parezca hecho expresamente para que no se entienda”**. Desde la Administración local apuestan por dejar bien regulados todos los aspectos, tanto los de fiscalidad como los que deben potenciar la sostenibilidad y la ecoeficiencia. Xavier Olivella, gerente del Institut Municipal del Paisatge Urbà i Qualitat de Vida, cree sin embargo que no deben de aplicarse los mismos parámetros que en otros países, como los nórdicos, referentes en materia de rehabilitación, pero con condiciones climáticas muy diferentes a las nuestras.

En definitiva, el sector apuesta por una modificación que permita agilizar trámites, que sea clara, eficaz y eficiente a los retos sociales, ambientales y económicos que se plantean en los barrios y ciudades.

### OBSERVATORIO PRIVILEGIADO

Con la mirada puesta en activar y sacar de este estancamiento la actividad rehabilitadora, una de las propuestas que plantearon los expertos fue la creación de una mesa específica. Un escenario de trabajo colegiado, donde todos los agentes im-

plcados puedan participar en el desarrollo de mejora de la actividad del sector. No debería servir tan solo para analizar o proponer propuestas, sino también para ejecutar y promover decisiones que activen el sector. Desde el CAATB, su presidenta Rosa Remolà, explicó que una propuesta en este sentido la presentó hace tan solo unas semanas a la Generalitat bajo el epígrafe de Agència del Manteniment i la Rehabilitació de Catalunya. Para Remolà, la única condición para impulsarla debería ser **“la participación de todos los agentes que intervienen en el proceso de la rehabilitación”**.

Esta plataforma, observatorio privilegiado del sector, podría incluso ser un organismo que agilice la gestión. Xavier Olivella recordó que una experiencia similar la llevan a cabo con éxito en el ámbito municipal, y desde la APCE, Lluís Marsà considera imprescindible que en estos foros se analice la casuística técnica que en muchos casos es la responsable de paralizar la actividad por una restrictiva interpretación de las leyes. Desde el GEDAC, el secretario general de la junta Jordi Sarrats, también se mostró favorable a esta iniciativa y lo justificó por las experiencias positivas que en su especialidad ya ha tenido en colaboración con la Administración.

### MÁS SENSIBILIZACIÓN

Una de las recetas transitorias al estancamiento de la rehabilitación pasa por aprovechar este periodo para sensibilizar y concienciar. Especialmente si se recuerda que



De izquierda a derecha, Rosa Remolà, Lluís Marsà, Jordi Sarrats y Xavier Olivella, en la sede del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.

a finales de este año finaliza el plazo para realizar la inspección técnica de los edificios (ITE) para aquellas viviendas de más de 45 años de antigüedad. Desde el CAATB recordaron que existen más de 30.000 viviendas en esta situación en la provincia de Barcelona, de las cuales tan solo tienen contabilizadas su inspección entre 1.500 o 2.000. Rosa Remolà considera que, ante estas cifras, **“también deben sensibilizarse las administraciones”**. Para los promotores, según Lluís Marsà, el trabajo en materia de sensibilización debe servir para no dejar degradar los barrios, **“recuperar los centros históricos y evitar los guetos”**.

Una rehabilitación que tenga presente el componente social, como dice Xavier Olivella, del Institut Municipal del Paisatge Urbà, recordando que antes las ayudas eran para todos, y **“ahora debemos discernir quién las necesita. Costará convencer a las personas que no recibirán ayudas, pero se debe continuar rehabilitando”**. Desde el GEDAC, también Jordi

Sarrats apunta que uno de los problemas en nuestro país reside en la tipología de la propiedad, básicamente horizontal a diferencia de la propiedad vertical de otros países. Aunque señala que el resultado no debería ser diferente, si la normativa que conlleva a mantener y rehabilitar, sobre todo porque **“no hay todavía la cultura necesaria ni en los propietarios ni en la Administración que incentive la rehabilitación”**.

### SOSTENIBILIDAD

En tiempos de reservas energéticas menguantes y mayor conciencia ambiental, el sector de la construcción lleva tiempo ofreciendo soluciones sostenibles. En España, el 25% del consumo energético y de las emisiones de CO<sub>2</sub> provienen de los edificios, y dentro de estos, más de la mitad están relacionados con la falta de un aislamiento adecuado. Durante las últimas décadas se observa como aumenta el hábito de los consumidores que demandan un grado de confort térmico cada vez su-

## EUROPA MARCA LA ECOEFICIENCIA

→ Gracias a la rehabilitación se pueden combatir problemas como el alto consumo energético o el bajo aislamiento térmico y acústico

→ Los expertos señalan que, en España, el 25% del consumo de energía y de las emisiones de CO<sub>2</sub> provienen de los edificios

→ La eficiencia energética en la rehabilitación de edificios puede llegar a representar hasta un 60% de ahorro en la factura de la calefacción

perior en sus viviendas. Y todos los estudios disponibles señalan que el potencial de ahorro puede situarse en un 20% actuando tanto en los aislamientos como en las instalaciones interiores.

Desde el CAATB, Rosa Remolà recuerda el compromiso europeo de cumplir el 2020 con la reducción de emisiones y **“de la sanción que podríamos sufrir y lamentar en caso de no cumplir”**. Desde la Asociación de Promotores, Lluís Marsà introduce el matiz que debemos apostar por seguir el camino y las directrices de Europa, **“pero nunca querer ir un paso por delante, ya que lo hemos hecho en algunas ocasiones y todavía lo estamos pagando”**. Marsà recuerda que los profesionales son los primeros que de verdad hacen bien su trabajo pero que en muchos casos, y citó la adaptación del código técnico, conlleva sobrecostes que a menudo deben asumirlo los promotores. Xavier Olivella, desde el Institut Municipal del Paisatge Urbà, recuerda una vez más que las leyes deben ser posibilistas

y coincide con Jordi Sarrats en que los requisitos de ecoeficiencia y sostenibilidad deben acoplarse a la climatología propia de cada lugar. Por este motivo, ambos recuerdan que los parámetros de Noruega no deberían ser los mismos a aplicar en un clima mediterráneo.

En definitiva, defienden que no es una cuestión de no querer aplicar la normativa, sino de ajustar los parámetros legislativos a las necesidades reales. Una vez más, los profesionales del sector de la rehabilitación inciden en la necesidad de apostar por la pedagogía, por difundir e informar a los ciudadanos de los beneficios energéticos y ambientales que representa acometer la rehabilitación en sus viviendas. Consideran que todavía no se ha generado todo el interés para hacer prevalecer el ahorro energético que, en algunos casos, puede representar el 60% de ahorro en la factura de la calefacción. ☉

Vídeo resumen de la mesa redonda en la web: [www.catalunyaconstruye.com](http://www.catalunyaconstruye.com)



## la entrevista

POR DARÍO REINA

Enrique **VENDRELL**PRESIDENTE DEL COL·LEGI D'ADMINISTRADORS  
DE FINQUES DE BARCELONA-LLEIDA

## LA REFLEXIÓN

"Mantener una finca en buen estado prolonga su vida útil y aumenta su seguridad"

# "Rehabilitar un edificio incrementa su valor"

Los administradores de fincas temen que la legislación exija nuevas certificaciones energéticas a los inmuebles

**S**egún se ha anunciado recientemente, el Gobierno español prepara una nueva ley de rehabilitación. ¿Qué puede esperarse de ella?

-Aún es prematuro manifestarse al respecto, dado que todavía no disponemos de la información necesaria, por la fase en la que se encuentra. Pero estamos preocupados con el proyecto de real decreto que pretende implantar una nueva certificación energética sobre todos los edificios existentes, es decir, no solo aquellos de nueva construcción o los que iban a ser objeto de modificaciones o rehabilitaciones de más de 1.000 metros cuadrados o de más del 25% de sus cerramientos, como hacía el anterior real decreto de 19 de enero del 2007.

-¿Qué implicará esto?

-Al obligar a todos los edificios existentes, exigirá a los vecinos asumir nuevos costes para la contratación de ingenieros y arquitectos, que deberán realizar la evaluación energética correspondiente. Además, se requiere cuando se venda o se arriende cualquier vivienda.

-¿Por qué le preocupa?

-Los edificios y su mantenimiento ya están sometidos a una regulación exagerada. No solo la propia de su funcionamiento en propiedad horizontal, sino la específica de la vivienda y de habitabilidad, el reglamento de baja tensión y la de las inspecciones técnicas de los edificios (que obliga a que todos los edificios construidos antes de 1930 obtengan dicha certificación antes del próximo 31 de diciembre). Entendemos que no es el momento oportuno para imponer nuevas exigencias técnicas y económicas a los propietarios.

-¿Dónde radica el interés del Gobierno por que prospere?

-Probablemente en dar trabajo a todos estos profesionales que han de hacer los informes y también a los instaladores y fabricantes de cerramientos. El problema es que el esfuerzo económico siempre lo han de hacer los propietarios de los inmuebles, en este caso en aras a la supuesta eficiencia energética. Pero si el interés es



Fachada rehabilitada de la calle de los Sombrerers, 27, en Barcelona.

general, deberían facilitarse también los correspondientes recursos, vía ayudas o financiación. Desde el colegio no nos parece que la imposición -en lugar del fomento- sea la forma más adecuada en este momento. La Administración tiene problemas de liquidez, pero no olvidemos que los propietarios también.

-Tenemos suficiente con el nivel de morosidad actual...

-Según un reciente estudio, en el último año los impagos en Barcelona aumentaron en un 25%, con las tensiones que esto genera a nivel vecinal. Porque los gastos de la finca se han de atender. Y si no se cobran las cuotas, hay que hacer derramas y pedir a los propietarios que pa-

## LA CONSIDERACIÓN

"Para este año todavía no se ha anunciado la convocatoria de nuevas subvenciones"

guen lo que otro no ha pagado.

-Sin embargo, la morosidad no puede servir como excusa para frenar el sector de la rehabilitación.

-Efectivamente. Y desde el colegio estamos luchando como nadie para promover la rehabilitación. Pero no solo porque el sector de la construcción necesita alternativas para no hundirse, sino también porque mantener una finca en buen estado prolonga su vida útil, aumenta su seguridad e incrementa su valor. De una manera u otra, revierte siempre en la propiedad, porque con una buena rehabilitación se reducen los gastos de mantenimiento ordinario del edificio.

-¿Falta cultura de la rehabilitación?

-Diría que sí. Nos cuesta mucho tomar la decisión y lo hacemos en el último momento, cuando ya no hay más remedio. Y uno de los objetivos de las inspecciones técnicas de los edificios es precisamente ese: prever cuándo va a ser necesario llevar a cabo las próximas reparaciones y adelantarse al momento en el que se manifiesta la patología. Con eso se consigue, además, que el coste de la reparación sea menor.

-¿En qué situación se encuentran las ayudas a la rehabilitación?

-Se han reducido a la mínima expresión. Para este año, por ejemplo, no se ha anunciado la convocatoria de nuevas subvenciones todavía. Y muchas de las concedidas en ejercicios anteriores están pendientes de ser liquidadas.

-Si se cierra el grifo de las ayudas, ¿se detiene la rehabilitación?

-De una manera muy notoria. Porque las comunidades de propietarios no tienen capacidad para solicitar préstamos, al no tener personalidad jurídica. Así que si hay dinero, se actúa; si no, no. Las subvenciones facilitan la decisión de los propietarios, porque en algunos casos llegan, -o llegaban- hasta el 50%, como en el caso de la instalación de ascensores.

-¿Podrían mejorarse los trámites?

-Podrían agilizarse. En primer lugar, las concesiones de las licencias y los permisos para poder hacer obras, algo que no tendría por qué ser tan complicado y lento. También hay mucha burocracia para la obtención de cédulas de habitabilidad. Y la petición de ayudas y subvenciones está en colapso total.

-¿Qué podemos esperar de la actividad rehabilitadora del actual Govern?

-Valoramos muy positivamente su grado de colaboración con los administradores de fincas de Catalunya y el esfuerzo que está realizando para cumplir con los compromisos de gobiernos anteriores. Por otra parte, la falta de recursos limita muchas actuaciones, pero también hay decisiones que no dependen solo de los recursos, sino de la voluntad de querer hacer las cosas mejor para todos. ☉



Els Administradors de Finques

## Solucionem els teus maldecaps

L'experiència de professionals al teu servei



COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES  
DE BARCELONA-LLEIDA



# Los arquitectos piden poner en marcha una "rehabilitación masiva" de edificios

Los colegios españoles solicitan al Gobierno que adelante varias medidas del anteproyecto de ley que está preparando

Una de las propuestas pasa por certificar los inmuebles mediante un sello básico

**M XAVI DATZIRA**  
Área Monográficos

Cuando la crisis del sector inmobiliario ya era un hecho más que evidente, muchas voces apuntaban a la rehabilitación como la principal salida para hacer frente al frenazo experimentado por la obra nueva. Parece, no obstante, que esas predicciones nunca se convirtieron en realidad, tal y como ha advertido Jordi Ludevid, presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), que ha solicitado medidas "radicales" para hacer frente a una situación que califica de "crítica", en la que prácticamente la mitad de arquitectos están en paro. Su propuesta pasa por poner en marcha una "rehabilitación arquitectónica masiva" que permita al sector de la edificación "reinventarse hacia la habitabilidad, la eficiencia y la utilidad social".

Por este motivo, los representantes del colegio se reunieron con el Ministerio de Fomento para analizar cómo reactivar la actividad y exponer sus puntos de vista. Tras ese encuentro, Ludevid desveló que se está preparando "un anteproyecto de ley de rehabilitación para impulsar la actividad y el empleo en el sector de la construcción". No obstante, los arquitectos solicitaron al Gobierno que adelante parte de las medidas del anteproyecto mediante la aprobación de un real decreto antes de este verano que anticipe cuestiones urgentes que, posteriormente, serían recogidas en una posible normativa, como ayudas directas o incentivos fiscales.

## CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

El planteamiento que el CSCAE ha trasladado a Fomento se centra en seis puntos que incluyen medidas para apoyar la internacionalización de los profesionales, la agilización de las licencias o la nueva regulación de los concursos de arquitectura. De todas las propuestas, Ludevid quiso hacer hincapié en la renovación de la arquitectura en torno a la rehabilitación del patrimonio existente. "El sector ya no se puede presentar a la sociedad como dedicado al crecimiento, sino que debe orientarse hacia los valores sociales emergentes que exigen hoy los ciudadanos, basados en la austeridad, el reciclaje y la eficiencia energética, así como la conservación y modernización del patrimonio arquitectónico construido", comentó.

La propuesta en materia de rehabilitación se fundamenta en el desarrollo de un sello básico del edificio. Esta certificación, que sería preceptiva para todos los inmue-



Bloques de edificios rehabilitados en el barrio de Sant Roc de Badalona.

bles, atendería las necesidades de rehabilitación de la propiedad en materia de habitabilidad, accesibilidad, certificación jurídica del inmueble y eficiencia energética. "La inclusión de esta última variable contribuiría a que España pueda cumplir los compromisos europeos, marcados en la Directiva 2020", aseguró Ludevid.

Asimismo, el sello tendría una parte dedicada a analizar el edificio y su potencial de transformación y modernización. En este sentido, el presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España reivindicó el papel del arquitecto en el desarrollo de este tipo de tareas. "O la rehabilitación es arquitectónica, o no será tal. No puede realizarse de manera segmentada y desordenada, abordando primero ventanas para, con los años, renovar la azotea. Trabajar de manera integral, adaptando el edificio a las nuevas necesidades, es la única vía para ser eficientes. Y esta tarea solo puede abordarse desde la arquitectura", expuso.

## SUBVENCIONES Y AUTOFINANCIACIÓN

Para el CSCAE, el sello básico del edificio debería concentrar todas las posibles subvenciones en este campo, en vez de disgregarlas. Además, se añadiría la participación de las empresas de servicios (agua, energía, telecomunicaciones, etcétera) y las aportaciones de los propietarios, que podrían beneficiarse de incentivos fiscales y del aumento del valor patrimonial de su propiedad que generaría la rehabilitación. Además, recordó Ludevid, los proyectos pueden autofinanciarse parcialmente a partir del ahorro energético o bien si se incluyen sistemas como la cogeneración o la energía fotovoltaica en operaciones más amplias.

Otra de las propuestas que el CSCAE ha lanzado al Ejecutivo se centra en la internacionalización de la profesión. Ludevid señaló que los profesionales necesitan apoyo institucional del Servicio Exterior para poder exportar sus servicios. Al respecto, ha destacado el potencial de los arquitectos españoles en el extranjero, dado que su titulación incluye formación en Ingeniería Civil.

El presidente del consejo social también citó la necesidad de modificar el reglamento de los concursos de proyectos de arquitectura para regularlos como en los países europeos, dignificar la arquitectura pública y agilizar los procesos. En la actualidad, no están remunerados a pesar de que implican un esfuerzo intelectual y económico por parte de los estudios. Además, los criterios de selección priorizan el coste frente a las ideas.

Por último, Ludevid planteó la imprescindible necesidad de agilizar el sistema de concesión de licencias, reduciendo tiempos, innovando procesos y apostando por las vías telemáticas. En el mismo sentido, defendió que se impulse un mapa de los suelos productivos con el propósito de aportar transparencia al mercado inmobiliario industrial. ☉



la tribuna

**Carles SALA**  
SECRETARIO DE VIVIENDA Y MEJORA URBANA DE LA GENERALITAT

## UN MARCO LEGAL FLEXIBLE

Desde la Generalitat estamos trabajando para potenciar todos los aspectos que tienen que ver con la rehabilitación. Primero, porque rehabilitar supone un valor añadido y un ahorro. Significa que evitamos la degradación física, social y económica de nuestros barrios y ciudades y, por eso, se trata de un sector por el que debemos apostar claramente. Y segundo, porque con una disminución del nivel de construcción como no se había dado nunca, es en la rehabilitación donde tenemos un margen de maniobra más amplio. No es la solución a la crisis del sector, pero es

un recurso que no podemos desestimar.

En este sentido, estamos trabajando en un nuevo decreto de habitabilidad, que establecerá las condiciones mínimas de habitabilidad y los requisitos para obtener la cédula de habitabilidad de las viviendas. Este nuevo decreto aporta diferentes cambios para lograr una mayor flexibilidad en las obras de rehabilitación y mantenimiento que se lleven a cabo en las viviendas. También establece unas condiciones específicas para las viviendas que han seguido un proceso de rehabilitación, con el fin de potenciar y estimular estas actuaciones.

Nos estamos dotando así de un nuevo marco normativo mucho más flexible que permita que las actuaciones de rehabilitación sean viables, tanto técnica como económicamente, y así contribuir a evitar la degradación que sufren muchos edificios y, en algunos casos, los núcleos antiguos de algunos municipios. Este decreto se adapta pues a la nueva realidad socioeconómica, define el nivel mínimo de habitabilidad y garantiza la calidad en las viviendas, pero con suficiente flexibilidad para permitir que las actuaciones se muevan dentro de unos términos razonables. ☉



# Recuperar los centros históricos ahorra suelo y revaloriza el espacio

La ciudad construida y consolidada debe ser aprovechada al máximo para evitar la degradación

## Las políticas de rehabilitación de viviendas, edificios y barrios son claves

Las ciudades se encuentran sujetas a constantes transformaciones, crecen rápidamente, construyendo zonas cada vez más periféricas, pero al mismo tiempo se realizan intervenciones en zonas con una traza antigua. En ocasiones estos centros históricos tienden a una disposición espacial con formas poco privilegiadas por su posición en una nueva trama urbana.

El suelo es un recurso escaso y no renovable y por tanto hay que procurar mantener un equilibrio entre los diversos usos. Es importante, pues, que la ciudad ya construida y consolidada pueda ser aprovechada al máximo para evitar su degradación. De ahí que las políticas de rehabilitación de viviendas, edificios y barrios sean esenciales.

La medida del grado de rehabilitación de viviendas antiguas en una ciudad es una forma indirecta de evaluar el nivel de aprovechamiento del suelo como recurso. En este sentido, la restauración de edificios en mal estado y su transformación en nuevas viviendas, supone una revalorización de estos espacios y un ahorro importante de suelo.

La degradación de los barrios antiguos se debe principalmente al aumento del nivel de vida de la población y favorece un movimiento de abandono que se concreta en la ocupación de gran parte de nuevos barrios a costa de despoblar el barrio histórico tradicional. El proceso es el mismo que se da en estratos de capas sociales más favorecidas cuyo éxodo se ha dirigido hacia otras zonas, preferentemente periféricas. Ciertamente en ello ha influido también el cambio del modo de vida, del gusto arquitectónico por la otra concepción de la vivienda.

### SENSIBILIDAD SOCIAL

La cultura y la política de la recuperación de las ciudades surgió en España a finales de los años 70, alentada desde sectores técnicos reducidos. Desde entonces, la rehabilitación de viviendas y espacios ciudadanos se ha ido consolidando hasta impregnar las técnicas de planeamiento, las concepciones arquitectónicas, las orientaciones políticas y, en general, las sensibilidades y percepciones sociales sobre cada municipio.

En aquellos años, la legislación y la cultura del patrimonio histórico en nuestro país se encontraban totalmente alejadas con respecto a las exigencias, por ejemplo, de la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico. De hecho la Ley del Tesoro Artístico del año 1933 tenía más un



Un espacio interior de la Residencia Vigatans restaurado por la arquitecta Carla Habif y la empresa Groc.

carácter simbólico que operativo.

De hecho entiendo que el problema de la degradación demográfica es el factor principal de la degradación de determinados barrios, porque sus calles y el estado de sus edificios es el reflejo de sus habitantes. La verdadera vida de cualquier zona, barrio o ciudad lo da la población joven, capaz de emprender nuevas actividades y de poseer una iniciativa de la que carece la población con más años. Por eso, para contrarrestar la profunda atonía de los cascos antiguos, los proyectos de rehabilitación en toda Europa incentivan la repoblación de esos lugares por parejas jóvenes, con muchos años por delante, capaces de levantar nuevamente edificios, calles y barrios.

Un importante campo de degradación funcional lo constituye la fuga de numerosos usos de diversa índole que componían la compleja trama de cualquier ciu-

### EL PROPÓSITO

**HAY QUE CREAR UN CLIMA DE DEFENSA E INTERÉS POR EL ENTORNO URBANO**

dad. Las funciones fabriles pesadas ya no tienen cabida en estos espacios, sin embargo hay multitud de opciones capaces de proporcionar esa nueva vitalidad.

De ahí que sea muy importante atender las cuestiones comerciales con el mismo interés que las del ámbito arquitectónico o social. El comercio es un buen indicador de la situación en la que se encuentra el casco antiguo de la ciudad, además de un poderoso reclamo para el visitante que busca en sus calles formas del comercio de antaño, perdidas en el resto de la ciudad.

### LABOR DE DIVULGACIÓN

La tarea de hacer redescubrir las partes antiguas de cualquier ciudad es, sin duda, una labor básica de los ayuntamientos, y objeto de una atención preferente a través de una tenaz labor de divulgación y mentalización, desde la escuela a la uni-

versidad, en el mundo laboral, etcétera, configurándose como una tarea de educación permanente.

Se trata de concienciar a la ciudadanía de que hay un problema que es de todos, y no solo del ayuntamiento o los afectados, y se debería aspirar a conseguir que la población en general se diese cuenta y estuviese orgullosa de vivir o de disfrutar de su entorno ciudadano, histórico o moderno, y de los beneficios que su permanencia en el tiempo puede procurar a las nuevas generaciones.

En definitiva, se trata de crear un clima de clara defensa e interés por el medioambiente urbano, y también de su pasado, en ocasiones tan maltratado por la indiferencia. ☉

**Enric Reyna**

Presidente de la Asociación de Promotores de Barcelona (APCE)



# Apuesta por la sostenibilidad ambiental

Los expertos ven en la rehabilitación una de las claves para reorientar e impulsar la construcción del futuro

## El sector necesita consolidar un mercado de trabajo estable y duradero

Cuando pensamos en una casa que nos ofrezca comodidad y calidad de vida lo asociamos tradicionalmente a la adquisición de una vivienda a estrenar construida con todas aquellas ventajas, accesibilidad y confort que nos pueden aportar hoy las nuevas tecnologías.

Pero existe también otra vía, razonable económicamente y más ambientalmente correcta como es la de actuar sobre la vivienda existente. Si pensamos en una vivienda accesible, segura y confortable y con un funcionamiento eficiente que nos rebaje la factura de energía a lo que es estrictamente necesario para cubrir nuestras necesidades de confort, pensamos que nuestra casa puede ser esa vivienda.

Actualmente, el estado de conservación y la eficiencia del parque de edificios existentes, un inmenso patrimonio inmobiliario que conserva una gran capacidad para satisfacer las necesidades y el derecho de vivir dignamente que tienen todas las personas, nos pide que actuemos para ponerlo al día. Una puesta al día que es técnicamente posible e imprescindible para el medioambiente. Empieza a ser urgente mejorar las condiciones de vida y confort, haciendo más accesible nuestra casa y mejorando su eficiencia energética con una importante rebaja en la factura del agua, luz y gas.

### PRÁCTICA RESPONSABLE

Hoy todos los expertos están de acuerdo en considerar la rehabilitación en clave de sostenibilidad ambiental, como la práctica responsable capaz de orientar la construcción del futuro. Y es que cuando hablamos de edificación residencial, podemos afirmar sin temor a equivocarnos que las viviendas que necesitamos ya existen y lo que tenemos que hacer ahora es trabajar para mejorar sus prestaciones.

Los aparejadores, arquitectos técnicos e ingenieros de edificación, como verdaderos expertos, llevamos muchos años haciendo rehabilitación y conocemos bien las soluciones técnicas a problemas de estructuras y otras patologías. Ahora introducimos un nuevo factor en la rehabilitación como es la sostenibilidad ambien-



Rehabilitación de un edificio de viviendas en Barcelona seleccionada en los premios Catalunya Construcció 2011.

tal, con nuevos requisitos para los edificios como el cálculo de la demanda energética, su eficiencia y nuevos requerimientos en cuanto a habitabilidad o accesibilidad. Y eso significa, por un lado, proyectar de otra manera y, por otro, poner al día los edificios que ya tenemos.

Reducir la factura energética debe ser un objetivo particular para las personas pero también lo es para el país. La normativa técnica hoy vigente, el código técnico de la edificación (CTE), establece un coeficiente de transmisión térmica mínimo de 0,73 W/m<sup>2</sup> °C para la parte opaca de la fachada de un edificio, mientras que en el parque construido nos movemos entre el 1,9 y 2,50 W/m<sup>2</sup> °C. Para entendernos, el calor en invierno y el fresco en verano se nos escapa por las paredes, un problema que puede resolverse mejorando el aislamiento de las fachadas, ventanas y cubiertas.

Por otra parte, existe una norma europea que nos obligará a reducir un 20% la demanda energética de todos los paí-

### REALIZAR LAS OBRAS ADECUADAS EN EL HOGAR AYUDA A AHORRAR

## REDUCIR LA FACTURA ENERGÉTICA BENEFICIA A LOS CIUDADANOS Y TAMBIÉN AL PAÍS

ses miembros de la UE, de cara al año 2020, y es en la rehabilitación del parque edificado donde más deberá incidirse para alcanzar este difícil objetivo, ya que la mayor parte de edificios existentes son antiguos y son los que están menos preparados para el ahorro energético.

Al ciudadano este ahorro le interesa. Por un lado, porque le representa pagar menos en su factura mensual, con una inversión que puede amortizar rápidamente. Y por otro, porque comporta un incremento considerable del confort de los espacios habitables en verano y en invierno.

### MANTENIMIENTO PERIÓDICO

Una vez más debemos referirnos a la industria automovilística, ya que todo el mundo conoce los datos de consumo de combustible y de emisión de gases contaminantes de su vehículo. También nuestro hogar representa unos gastos en el uso de la energía necesaria para hacerlo funcionar y produce una determinada emisión contaminante. Lo que quizá no sa-

### la formación

## RESPUESTA A LAS NECESIDADES

CON EL OBJETIVO de dotar al sector de los especialistas que necesita, el CAATEEB programa periódicamente cursos de posgrado y de formación continuada relacionados con la rehabilitación, el mantenimiento y la gestión de edificios. Entre los primeros destacan el Posgrado de patologías y estudios estructurales de construcciones existentes (6 ediciones), el Posgrado de rehabilitación (3 ediciones) o el Posgrado de *facility management* (4 ediciones). En cuanto a los cursos de formación continua, estos tienen menos duración y abordan temas muy concretos y de rápida aplicación como Patología de forjados, Inspecciones ITE: diagnóstico y terapéutica de edificios existentes, Adaptación del CTE de los informes y proyectos de rehabilitación o Soluciones para la conservación y mantenimiento de fachadas. Todos estos cursos comienzan en marzo.

Toda la información e inscripciones a través de la web [www.apabcn.cat](http://www.apabcn.cat) en el apartado de formación y también en el teléfono 93.240.20.60 (extensión 2).

bemos es que esta factura económica y medioambiental se puede reducir sustancialmente haciendo las obras adecuadas.

Debemos saber que una adecuada rehabilitación seguida de un mantenimiento periódico de los diferentes elementos que componen nuestra vivienda, puede hacer que nuestra casa, allí donde vivimos hoy, cumpla todos los requisitos técnicos de seguridad y confort que la sociedad reclama. Y finalmente, si conseguimos normalizar la práctica de la rehabilitación como sector con un enorme potencial de actividad y una economía muy cercana a las necesidades reales de las personas, conseguiremos también consolidar un mercado de trabajo mucho más estable y duradero en el marco de la actividad constructora. ◉

Antoni Floriach

Vicepresidente del Col·legi d' Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d' Edificació de Barcelona (CAATEEB)

## L'aparellador, el tècnic de capçalera®



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



- ✘ Vol reduir el consum energètic de casa seva?
- ✘ L'edifici ha de passar la inspecció tècnica obligatòria (ITE)?
- ✘ Hi ha esquerdes o humitats a l'edifici?

Els Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyer d'Edificació col·legiats són professionals qualificats per informar, orientar i solucionar qualsevol tema relacionat amb la construcció, el manteniment i la rehabilitació d'edificis i habitatges. Són professionals de confiança, que treballen perquè les persones visquin més segures, gaudeixin de més confort, estalviïn energia i diners, tot respectant el medi ambient.

Poseu la vostra llar en bones mans, poseu-la en mans de l'aparellador, el tècnic de capçalera®.

Barcelona 93 240 20 60 · Granollers 93 879 01 76 · Manresa 93 872 97 99 · Mataró 93 798 34 42 ·  
Terrassa 93 780 11 10 · Vic 93 885 26 11 · Vilafranca del Penedès 93 817 59 37 · [www.tecnicdecapcalera.cat](http://www.tecnicdecapcalera.cat)





## la entrevista

POR EDUARD PALOMARES

CARLA HABIF HASSID | ARQUITECTA DE AIA ARQUITECTURA I ACCESSIBILITAT

# “El reto de la rehabilitación consiste en atender el pasado con visión de futuro”

“En la Residencia Vigatans hemos mantenido el relato histórico incorporando las prestaciones propias del siglo XXI”

La rehabilitación de edificios no puede verse solamente como una solución a la actual crisis del sector de la construcción, porque es mucho más que eso. Se trata de una práctica básica para realzar el patrimonio histórico y cultural de una ciudad, dotarle de nuevos usos adaptados al tiempo presente y fomentar la sostenibilidad urbana. Además, tiene mucho que aportar a nivel creativo, tal y como recalca la arquitecta Carla Habif Hassid, jefa de proyecto del estudio Aia Arquitectura i Accessibilitat ([www.aia-bcn.com](http://www.aia-bcn.com)), que acaba de finalizar la rehabilitación de un palacio del siglo XII de Ciutat Vella, convertido ahora en la Residencia Vigatans, orientada a la atención de personas con discapacidad.

**-¿Cómo se convierte un palacio medieval del centro de Barcelona en una residencia del siglo XXI?**

-Este edificio formaba parte de un plan público para convertir diversas construcciones de Ciutat Vella que son propiedad del ayuntamiento en equipamientos sociales. La Associació Cívica d'Ajuda Mútua (ACAM) solicita convertirlo en una residencia para personas con discapacidad y desde el estudio comenzamos el anteproyecto para ver sus características. Empezó a construirse en el siglo XII, cuando eran tres edificios distintos unidos por un patio, que se reunifican en el XV, aunque la mayor intervención se produce en el siglo XVIII, que es la que tomamos como base de partida. A partir de aquí, nuestro reto era volver a leer el edificio como una unidad después de haber sufrido múltiples subdivisiones, reunificando el espacio sin perder las trazas del relato histórico, con un nuevo uso y las prestaciones del momento actual.

**-La premisa principal era, por lo tanto, realzar la historia y, a la vez, primar la modernidad.**

-Efectivamente, el objetivo era situarlo en las condiciones actuales sin desatender el pasado, es decir, que se pueda recuperar a través del sentido de la vista el paso de la historia. Por eso, hay que estudiar qué trazas decides que permanezcan sin obviar la unidad del presente, además de dejar pistas por si se vuelve a reformar de aquí a 100 años. Dicho de otro modo, atender el pasado con visión de futuro. De hecho, hemos reconfigurado el edificio para que cumpla con una nueva función el siglo XXI, manteniendo el relato histórico pero incorporando las prestaciones tecnológicas actuales. Y totalmente adaptado. En este sentido, es curioso como una casa pensada para una familia burguesa de siglos atrás ha trans-



Patio interior de la Residencia Vigatans, un palacio medieval de Ciutat Vella reformado por el estudio de Carla Habif.

formado su función en algo que en su época de construcción hubiera parecido totalmente inviable, como es la atención a personas con discapacidad.

**-¿Se encontraron con muchas dificultades a nivel arquitectónico?**

-Más o menos las que nos esperábamos, ya que el auténtico reto de una rehabilitación histórica consiste en que no sabes con qué te vas a encontrar a medida que vas avanzando con la obra. Teníamos claro que el edificio estaba en muy mal estado, que teníamos que estabilizar la fachada posterior, además de realizar nuevos forjados que soportaran las cargas, que debíamos ser lo menos invasivos posible... Aun así, nos encontramos con sorpresas, como elementos que se conservaban desde el siglo XII o dos arcos góticos maravillosos del siglo XVI que

## EL CONTEXTO

“La sostenibilidad es uno de los desafíos actuales, pero no solo a nivel físico, sino también cultural y social”

aparecieron tras una pared falsa, algo que nos dejó un poco perplejos por el descubrimiento. Una rehabilitación así es complicada, pero muy interesante.

**-¿Qué diferencias creativas existen entre un proyecto de rehabilitación y uno de obra nueva?**

-Los retos son muy diferentes, pero el nivel creativo es igualmente alto. En rehabilitación, la creatividad es necesaria para mostrar lo que yo llamo el presente del pasado (la memoria), el presente del futuro (la espera) y el presente del presente (la atención a las necesidades). En este sentido, el reto es realizar un paseo por la historia, y esto para mí es tan interesante como la obra nueva e incluso es más difícil, ya que te vas a encontrar con sorpresas. Por eso, debes tener capacidad creativa para responder a esas sorpresas sin sa-

lirte del guion. Es muy interesante, aparte de la responsabilidad que conlleva intervenir donde otros lo hicieron antes. Con nuestra actuación, introducimos un hito más a la historia de ese edificio.

**-La rehabilitación también es fundamental para garantizar un desarrollo sostenible de las ciudades.**

-La sostenibilidad es un desafío en la sociedad moderna, pero no solo desde el punto de vista técnico, sino referido a sostener un edificio en pie para reformarlo, reciclarlo, reutilizarlo... Podemos poner placas solares, doble cristal y hacer un edificio eficiente energéticamente, pero esto en pleno siglo XXI es totalmente obvio. Ahora bien, el auténtico reto es sostenerlo con todo su contenido histórico. En este sentido, tenemos que poner el énfasis, porque las ciudades deben pensarse desde la rehabilitación en un contexto de sostenibilidad no solo física, sino también cultural, social y económico.

**-La rehabilitación se ha señalado como una salida para el sector de la construcción y la arquitectura, ahora que prácticamente no se construye obra nueva. ¿Se está haciendo todo lo suficiente para impulsar esta actividad?**

-Todavía hay mucho que hacer en este aspecto, sobre todo en cuestión normativa, ya que actualmente está muy centrada en la obra nueva. Existen algunas contradicciones entre las diferentes normativas y no quedan demasiado claros los conceptos de intervención en una rehabilitación, sea o no patrimonial. Y esto es un grave problema. El código técnico de la edificación dice que una gran rehabilitación se homologará a la obra nueva, siempre y cuando el proyecto lo permita o, si no, se buscarán alternativas. Pero, ¿cuáles son estas alternativas? ¿Cuáles son las pautas para intervenir? Todo esto no queda claro en la normativa actual.

**-¿En qué medida esto supone un obstáculo para el profesional a la hora de encarar un proyecto?**

-El problema es que la rehabilitación estuvo en un segundo plano en una época en que se construía mucha obra nueva. Los profesionales se sienten bastante despidados y, por eso, creo que es necesario que exista un trabajo legislativo en este campo. Nuestro equipo lleva más de 20 años trabajando en rehabilitaciones, pero hay muchos arquitectos que no tienen esta experiencia y necesitan unas pautas. Más ahora que es una salida laboral muy importante. Aunque, a decir verdad, lo cierto es que siempre debería haber sido así. Es un compromiso social y cultural que deberíamos haber asumido siempre como profesionales. ●



# Una ciudad sin barreras arquitectónicas

Los ascensoristas proponen ayudas no económicas para no detener el sector

La supresión de impuestos y tasas municipales son dos de las propuestas

**M** DARÍO REINA  
Área Monográficos

**A**cabar con las barreras arquitectónicas existentes en los edificios de nuestras ciudades es un deseo compartido por todos los ciudadanos. Con la población coinciden las administraciones públicas, que señalan la necesidad de potenciar la accesibilidad y que han promulgado diversas medidas encaminadas a ayudar a los propietarios a rehabilitar y suprimir barreras, mediante ayudas y subvenciones.

El Gremio de Ascensores de Catalunya ha participado directamente en el programa de instalación de elevadores promovido por el Ayuntamiento de Barcelona, cuyas previsiones eran las de instalar ascensores en unos 7.000 edificios repartidos por la ciudad, contribuyendo notoriamente a la mejora de la accesibilidad en las viviendas y, con ello, incrementando el bienestar de los ciudadanos.

**“Este programa, vigente desde el 2008, ha llegado hasta nuestros días no sin sufrir varias modificaciones en el porcentaje de las ayudas otorgadas, pasando de un 60% inicial a un 45% en la última convocatoria”,** afirman fuentes del gremio.

## LA EVOLUCIÓN DE LAS AYUDAS

Durante estos años, la campaña ha constituido una parte importante del mercado de trabajo para los ascensoristas y las empresas auxiliares, en un tiempo de recesión de la construcción.

Como publicaba EL PERIÓDICO DE CATALUNYA en octubre del 2008, el consistorio se comprometía a entregar las ayu-

das en un plazo no superior a los 90 días después de la finalización de la obra y la supervisión municipal. Sin embargo, aquellas promesas no se han cumplido en todos los casos: **“Denunciamos la paralización de los cobros de esas subvenciones desde hace meses, lo que está llevando a muchas empresas a una situación financiera y económica muy complicada. Pedimos a la Administración que cumpla sus compromisos. Si la rueda no gira, por poco que sea, nos paramos todos”,** afirma Francisco Vicente, presidente del gremio.

## INDECISIÓN

La decisión de instalar un ascensor en una finca es, de por sí, complicada, **“larga y de trámites complejos”**. Si a esto se suma la incertidumbre de no saber si se abrirán nuevas líneas de subvención, **“nos encontramos con muchas obras pendientes de aceptar y con propietarios virtualmente indecisos”**.

Desde el gremio se llama al realismo: **“La cultura de la subvención para todo ha impulsado el trabajo en muchos sectores, pero hemos de aceptar que esto también está cambiando”**. Cabe pensar, y así lo confirman los ascensoristas, que durante este 2012 las administraciones difícilmente abrirán líneas de ayudas para la rehabilitación. Por eso, desde el gremio se anima a las comunidades a plantear a sus ascensoristas posibles vías de solución financieras para proceder a ejecutar las obras de instalación.

**“Esperamos que las administraciones puedan promover otras líneas de ayudas para impulsar el sector de la rehabilitación, como las revisiones de los impuestos mediante medidas claras, no susceptibles de interpretaciones; aplicando un IVA reducido a todas las rehabilitaciones en viviendas, indistintamente de que sean de propiedad horizontal o vertical; deducciones efectivas en el IRPF; supresión de impuestos y tasas municipales; o deducciones en el IBI”,** concluye la misma fuente. ☉



Ascensor instalado en el ojo de una escalera.

## el apunte

### EL CORRECTO MANTENIMIENTO

# Garantizar la seguridad ciudadana

El conjunto de aparatos elevadores en Catalunya se acerca a los 160.000 equipos, por lo que los trabajos de mantenimiento y conservación cobran una importancia vital para garantizar la seguridad de los usuarios y el buen estado de las máquinas.

La publicación del real decreto 57/2005 del Ministerio de Industria, establece prescripciones para incrementar la seguridad del parque de ascensores existente, contemplando 16 puntos de mejora que deben implementarse en los aparatos anteriores a 1997. Pero el ascensorista se encuentra con comunidades de propietarios reacias a aceptar esas co-

rrecciones, ya que en sí mismas no suponen un incremento en las prestaciones del ascensor (simplemente suplen las deficiencias que tienen como consecuencia de una legislación anterior y menos exigente).

**“Recordamos a los propietarios que, como titulares, tienen la obligación de efectuar la inspección de revisión periódica del aparato por parte de un organismo de control autorizado por la Administración y que, con posterioridad a esa inspección, tienen obligación de subsanar los posibles defectos detectados en la misma”,** dicen los ascensoristas.

En estos momentos las entidades

autorizadas para realizar inspecciones en el campo de los aparatos elevadores y la seguridad industrial en Catalunya son Applus, Atisae, Eca Grupo Bureau Veritas, TÜV Rheinland, Qualiconsult y SGS. Debido a la competencia de estas entidades, las comunidades de propietarios se están encontrando con un exceso de ofertas en el ámbito de la inspección del ascensor que lleva a confusión. **“Desde el gremio recomendamos que los propietarios consulten con sus ascensoristas en qué fecha les corresponde efectuar esa inspección y con qué organismo desean efectuarla, para evitar malos entendidos”**.



**GREMI EMPRESARIAL  
D'ASCENSORS  
DE CATALUNYA**

Viladomat, 174. 08015 Barcelona  
Tel.: 93 451 45 11 Fax: 93 451 09 95

[www.gedac-gremi.org](http://www.gedac-gremi.org)

ACRESA CARDELLACH - ALGA - ASGI Orona - ASMON - ASPRAT - ASVALL - ASYMOSA - BARO - BAREL - CAMPRUBI - CATALANA D'ELEVACIÓ - CATALUNYA - CAYMEL CIMA - CITY LIFT - CRUXENT EDELMA - DICTATOR - EBYP - ELEDEVALL - ELEVA.DOR - ELEVAMON - ENINTER - EPSILON - ERSCE - FAIN - GA-LO Grup Orona - GE COL-GE XXI - INELSA - INGESOR - INTEGRAL - JACA - JAELEZA - JANSANA - JORDA - KONE - LAZARO - MAGG - MAR - MARVI - MOVE - NORTHROP FURET - OMEGA TARRACO - ORONA - RAMASE - RUBORI - RS - SALES - SALOU - SCHINDLER - SERRA - SERROT - SOREN - SOLER - TOT ELEVACIO - THYSSENKRUPP - VICO METALL - YELAMOS - ZARDOYA OTIS - ZENER Grupo Palencia.



# El sistema Nou Bau cumple 20 años reforzando techos

Repara viguetas de hormigón, madera o acero con total garantía técnica

Dispone del documento de idoneidad técnica y el Avis Technique

**M** JULIO MAYA  
Área Monográficos

En 1992, Sistemes de Reforç Actiu revolucionó el sector de la rehabilitación con Nou Bau, una fórmula innovadora para reforzar los techos. Veinte años después, esta técnica sigue siendo una solución útil y eficaz para cualquier tipo de forjado. Gracias al trabajo de investigación continua del departamento de I+D, la empresa ha ido **“optimizando al máximo los costes para poder ofrecer un mejor precio con la misma calidad”**, explica Toni Aguadé, gerente de Nou Bau. Esto le ha permitido afrontar la crisis actual con unos precios **“muy competitivos”**.

No estirar más el brazo que la manga ni oír cantos de sirena en los momentos de vacas gordas fue clave para resistir los

vaivenes del mercado. Sistemes de Reforç Actiu apostó por la innovación. **“Invertimos en I+D y en el 2009 decidimos implicar a todo el personal de la empresa en labores comerciales. Todos los trabajadores –técnicos, administrativos, contables– hicieron un curso de formación en ventas para comercializar el producto”**, destaca Aguadé.

#### MONTADORES HOMOLOGADOS

Otra medida importante ha sido potenciar y consolidar los aspectos técnicos y el apartado de las homologaciones. En este sentido, la empresa ha renovado el documento de idoneidad técnica (DIT) emitido por el instituto Eduardo Torroja de Madrid. Desde diciembre del 2011 dispone del número 271R/11 que acredita todas las soluciones constructivas del sistema Nou Bau. Asimismo, cuenta con el Avis Technique (número 3/09-593), requisito imprescindible que habilita a la compañía para comercializar sus productos y servicios en Francia. **“En el mercado francés de la rehabilitación no se puede vender nada sin la homologación técnica pertinente”**, precisa el gerente de Nou Bau. Abrir nuevos mercados es una

de las estrategias adoptadas por la compañía para seguir creciendo. Su afán de expansión le ha introducido en Andalucía, País Vasco y Comunidad Valenciana.

Una de las señas de identidad más valoradas de Sistemes de Reforç Actiu es que la empresa está presente en todas las fases de la obra. **“Mantenemos una estrecha colaboración con los responsables del proyecto antes, durante y después del montaje”**, valora Aguadé. Primero [antes], **“participamos en el diagnóstico para definir cuál es la mejor solución”**. Mientras duran los trabajos de rehabilitación [durante], **“son nuestros montadores homologados por el programa Apto del Itec los que llevan a cabo el montaje de las vigas”**. Y una vez finalizada la obra [después], **“emitimos un certificado que garantiza el trabajo realizado y detalla los materiales utilizados”**, declara el gerente de Nou Bau.

Entre las ventajas del sistema, Aguadé apunta, en primer lugar, que se trata de **“una sustitución funcional de la viga dañada”**. El valor añadido de Nou Bau es que **“desde el momento que se monta nuestro perfil, este entra en carga, absorbiendo los pesos muertos del techo**



Techo de un edificio reforzado con las viguetas Nou Bau.

y descargando la viga vieja”. Esto es lo que se conoce como refuerzo activo. **“La viga dañada queda cubierta y protegida por la nueva”**, remacha el experto.

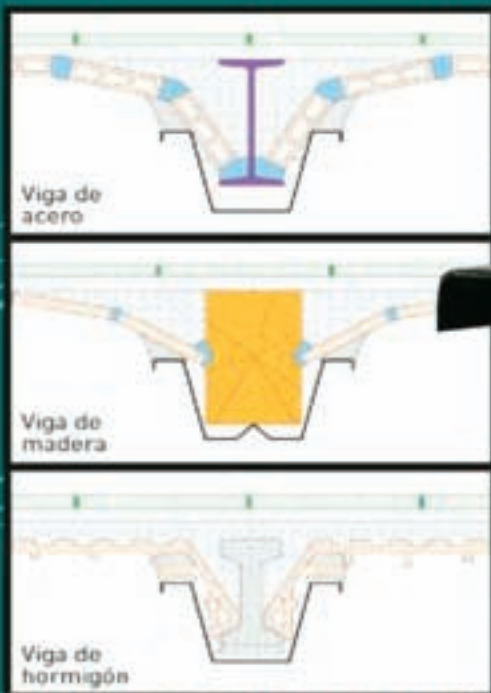
Nou Bau resuelve los problemas de aluminosis y otras patologías, y es la solución más eficaz para reparar las vigas dañadas de madera, acero y hormigón. Además,

el montaje es fácil y rápido, el techo no pierde altura, y gracias a su versatilidad, permite adaptar el refuerzo activo a cualquier tipo de instalación. Y siempre, con el soporte de los técnicos de la empresa. En definitiva, Nou Bau ofrece **“la mejor solución técnica y con todas las garantías”**, afirma Aguadé. ©

## La solución a todos los problemas de los forjados

# NOU BAU

El sistema de renovación de forjados



Es la única sustitución funcional efectiva  
Renueva cualquier tipo de forjado  
Evita futuras grietas  
No baja el techo  
El mejor soporte técnico  
Fácil montaje  
De acero inoxidable  
Máxima seguridad y garantía  
Excelente relación calidad-precio

Nº 271 R/11



Nº 3 / 09-593



Distribuidor oficial de:



Conectores para forjados mixtos

Socio protector



Adaptado al



Montadores certificados con la marca Apto por ITEC



Tel. 93 796 41 22 – [www.noubau.com](http://www.noubau.com)



# Oportunidades de negocio más allá de la rehabilitación

La empresa C. Casadevall Estucs 1881 amplía su cartera de clientes

**M** D. R.  
Área Monográficos

El Hotel La Florida de Barcelona; la Casa Museu Duran i Sanpere de Cervera; o Can Negre, en Sant Joan Despí. Son solo tres ejemplos representativos de los sorprendentes trabajos de restauración que ha realizado C. Casadevall Estucs 1881 a lo largo de sus más de 120 años de vida. Esta empresa catalana se ha especializado en la rehabilitación de edificios antiguos con un valor arquitectónico o histórico. Una actividad que devuelve la vida a construcciones con gran valor patrimonial, después de restaurar la piedra natural o artificial, rehabilitar balcones u ornamentos, limpiar fachadas o devolver a los estucos su color original. La reposición de cerámica, la conservación de obras de arte o la solución de humedades son otras de las especialidades de la firma.

No obstante, en los últimos tiempos C. Casadevall Estucs 1881 ha experimentado un importante giro en sus inquietudes empresariales. Además de trabajar en la recuperación de edificios de valor histórico —que a menudo pertenecen a organismos o instituciones públicas—, está potenciando su departamento de atención al cliente privado. De esta forma, las comunidades de vecinos, los administradores de fincas o los propietarios particulares, son sus interlocutores mayoritarios.

Paralelamente, la firma ofrece su apoyo a grandes constructoras y medianas empresas que licitan en los concursos de restauración de los organismos oficiales. C. Casadevall les ofrece apoyo a la hora de elaborar sus memorias de ejecución, sus planes de trabajo, etcétera, para que estén en consonancia con cada concurso y tengan más probabilidades de resultar elegidos. **“Con nuestras aportaciones podemos incidir en las licitaciones, con totales garantías, tanto de ejecución como de presupuesto”**, afirman fuentes de la compañía.

## TRABAJO COMPLEMENTARIO

Con más de un siglo en el sector, C. Casadevall cuenta con un equipo humano especializado en el que conviven operarios de la vieja escuela con jóvenes licenciados en restauración. Al trabajar codo con codo, entre ambos se generan unas



Gran Hotel La Florida, edificio restaurado por C. Casadevall Estucs 1881.

**LA COMPAÑÍA REALIZA UNA IMPORTANTE LABOR DOCENTE EN SU TALLER DE RESTAURACIÓN**

**ESTUCO, PINTURA Y ESCAYOLA SON ALGUNAS DE LAS DISCIPLINAS QUE SE ENSEÑAN**

sinergias muy positivas para ofrecer una respuesta de elevada calidad a precios muy competitivos.

Por otra parte, C. Casadevall Estucs 1881 desarrolla una importante labor docente, continuando con la dinámica iniciada en el 2010 con la creación del taller de restauración en las especialidades de estucadores, picapedreros, pintura, escayola, etcétera. **“Hacen falta especialistas cualificados para conseguir una restauración correcta, tanto en la ejecución como en el resultado final”**, justifican desde la firma.

Esta labor docente responde a la filosofía de trabajo *restauro y aprendo*, según la cual cada cuatro alumnos hay un profesor, maestro u operario encargado del seguimiento de los estudiantes durante la realización de sus trabajos. De esta forma se garantiza que las tareas de restauración lleguen a buen puerto sin mermar la calidad de las mismas. ☉



El nuevo centro comercial y de ocio de Las Arenas el día de su inauguración.

## Actuar con precisión y máxima delicadeza

Groc respeta las viejas técnicas de restauración para devolver a los edificios su aspecto original

**M** JULIO MAYA  
Área Monográficos

La restauración de obras catalogadas exige un alto nivel de especialización. La mayoría de obras fueron construidas con sumo cuidado y precisan del mismo trato a la hora de recuperar su antiguo esplendor. Esa es la tarea que desempeña Groc, empresa especializada en la conservación y rehabilitación de edificios. **“Trabajamos con la delicadeza y atención a los detalles necesaria para estar a la altura del trabajo original”**, dice Francesc Potau, director de la compañía.

Groc cubre todas las necesidades del proyecto de restauración tanto desde el punto de vista infraestructural como desde el aspecto técnico. **“Hemos restaurado multitud de edificios monumentales tratando siempre de mantener este espíritu de atención a los detalles, este respeto máximo por la obra que intentamos revivir”**, valora el experto. Lejos de caer en tecnicismos, Potau insiste en que lo más relevante de sus actuaciones es **“conseguir los mejores resultados”**.

Para mantener en perfecto estado el patrimonio arquitectónico de una ciudad o recuperar un edificio emblemático hay que saber aplicar una técnica depurada y contar con la colaboración de un equipo

de profesionales multidisciplinar que estudie en profundidad la solución más adecuada. Groc se distingue por respetar las viejas técnicas de restauración, que son las mismas que se emplearon cuando se llevó a cabo la construcción de los edificios, ya que **“hay que ser prudentes en la elección de las técnicas y los materiales que se van a utilizar en la restauración de la obra para ser fieles a la hora de devolver a los edificios su aspecto original”**, sostiene Potau.

## TRABAJOS DE REFERENCIA

Y son precisamente las actuaciones realizadas por Groc las que mejor hablan de la capacidad, experiencia y *savoir faire* de la empresa. Entre sus muchos trabajos cabe destacar, por su especial significado, la rehabilitación de la catedral de Barcelona y la recuperación de la antigua plaza de toros Las Arenas, reconvertida en centro comercial y de ocio.

La mayoría de los proyectos de la compañía se desarrollan en Barcelona, como en los casos de la Fundació Tàpies, la Casa Vicens de Gaudí, la Pia Almoina o el edificio de CaixaFòrum, entre otros. Pero la empresa también lleva a cabo trabajos fuera de la capital catalana. En este capítulo hay que citar la restauración del Museu Romànic de Vilanova i la Geltrú o la iglesia parroquial de Sant Celoni. ☉



## C. & J. CASADEVALL

### ESTUCADORS DES DEL 1881

Carles Casadevall - assessor tècnic oficina: c/ Còrsega, 481, pral. 08025 Barcelona  
e-mail: ESTUCS-CASADEVALL@telefonica.net www.estucs-1881.com  
mòbil 619 76 96 95 cont/fax 93 358 11 99

- RESTAURACIONS: PEDRA - FAÇANES
- REALITZACIÓ I RESTAURACIÓ DE TOT TIPUS D'ESTUCS
- ESPECIALISTES EN ESGRAFIATS
- PLANXATS AL FOC-ITALIANS
- REHABILITACIÓ PATRIMONIAL
- PRESA DE DADES AMB ESCÀNER FARO LÀSER 3D: INTERIORS/EXTERIORS/ORTOFOTO/PLÀNOLS/IMATGES TRIDIMENSIONALS/RECONSTRUCCIÓ VIRTUAL/SEGUIMENT DE PATOLOGIES, ETC.



**PREMIEM PERSONES**, professionals i equips que dia rere dia treballen per millorar la qualitat de l'edificació a Catalunya.

Premiem direcció, gestió, innovació, sostenibilitat i seguretat en la construcció.

Premiem passat, reconeixent tota una trajectòria professional, i premiem present com a valor de futur.

Premiem creativitat, esforç, dedicació i vocació.

Si voleu participar-hi, cal que presenteu candidatures referents a obres construïdes a Catalunya i acabades durant el 2010 o 2011, en una d'aquestes quatre categories:

1. Premi a la Direcció i Gestió de l'Execució de l'Obra
2. Premi a la Coordinació de Seguretat i Salut
3. Premi a la Intervenció en Edificació Existent
4. Premi a la Innovació en la Construcció

A més d'aquestes 4 categories, el jurat atorgarà, un any més, el premi especial a la trajectòria professional i, per primera vegada, el públic podrà participar i escollir, entre els finalistes en totes les categories, un premi especial a la qualitat i l'excel·lència constructiva.

**S'acceptaran candidatures fins al 30 de març.**

**Bases disponibles a [www.apabcn.cat/premis](http://www.apabcn.cat/premis)**

Organitza:



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA

Amb el suport de:



CONSELL DE COL·LEGIS D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE CATALUNYA

arquin

fad

**Ja podeu  
presentar la  
vostra  
candidatura**



**PER A MÉS  
INFORMACIÓ:**  
**Secretariat dels Premis  
Catalunya Construcció**  
Bon Pastor, 5, 4a planta  
08021 Barcelona  
Tel. 93 393 37 10  
[premis@apabcn.cat](mailto:premis@apabcn.cat)