

Los Arquitectos ante los Accidentes en Obras de Rehabilitación

José M^a Ezquiaga - Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

1
v

2019 arranca con razonables perspectivas optimistas para el sector inmobiliario madrileño. Todos los indicadores apuntan a la consolidación del cambio de ciclo tras el dramático paréntesis de la crisis, pero también del afianzamiento de un cambio de paradigma irreversible en el sector: nuevos actores, nuevas fuentes de financiación a la promoción, nuevos productos y sistemas constructivos, aplicación de las nuevas tecnologías digitales en la racionalización de los procesos de gestión y construcción.

Adicionalmente comienza a ocupar un papel prioritario en la agenda pública y privada la necesidad de abordar la ingente tarea de adaptar un parque residencial muy envejecido a los requerimientos sociales y tecnológicos de la sociedad actual: revitalización funcional y demográfica del centro histórico, regeneración de los barrios periféricos, adaptación de los inmuebles a las diversas necesidades de la población de mayor edad y de los jóvenes y una renovación tecnológica para satisfacer los requerimientos de eficiencia energética y economía circular.

Recuperación e Innovación no son términos antagónicos, ni siquiera fases sucesivas de un proceso evolutivo. La refundación del sector inmobiliario, sustentada en la innovación, es la condición necesaria para consolidar una sólida recuperación.

Estas esperanzas se han visto, sin embargo, ensombrecidas por el drama de varios accidentes en obra con coste de vidas humanas en el ámbito más prometedor y dinámico de Madrid: la intervención en inmuebles históricos.

Desde el Colegio de Arquitectos de Madrid pensamos que no es responsable considerar estos sucesos como mero resultado del azar. Además de hacernos solidarios con el dolor de las familias de los trabajadores fallecidos y dar respaldo institucional a los profesionales afectados, creemos que es necesario realizar un análisis profundo del marco normativo, técnico y empresarial en el que se desenvuelve la actividad rehabilitadora con los distintos actores que intervienen en el proceso, y muy especialmente desde la perspectiva de los profesionales, al objeto de identificar los factores causantes o coadyuvantes de la siniestralidad susceptibles de ser corregidos en origen.

Con el ánimo de ofrecer a los profesionales, las administraciones madrileñas y los diversos actores del sector una serie de recomendaciones para poner remedio a una siniestralidad a la que no podemos resignarnos, el COAM promovió a finales de año una primera mesa de trabajo con profesionales de reconocida experiencia en rehabilitación patrimonial, que vendrá sucedida por encuentros con el sector empresarial y representantes sindicales del sector de la construcción.

Las reflexiones expuestas en este primer diálogo abierto arrojaron una sorprendente convergencia en la identificación de los principales problemas de la rehabilitación de inmuebles históricos desde la perspectiva profesional:

- El marco legislativo, y muy especialmente la normativa municipal vigente en Madrid, constituyen obstáculos para optimizar estrategias efectivas de calidad en los proyectos y seguridad en las obras de rehabilitación.

- La multiplicación de actores susceptibles de adoptar decisiones en el proceso edificatorio genera una grave contradicción entre la responsabilidad profesional de los arquitectos y su poder real en obra.

- El acortamiento de los tiempos de ejecución de obra hasta el límite, como resultado del alargamiento de los tiempos de tramitación de las licencias, supone un agravamiento de los riesgos inherentes a la rehabilitación.

- La pérdida del conocimiento experto en los intervinientes en obra, resultado de la escasez de trabajadores suficientemente cualificados en las empresas constructoras tras el efecto devastador de la crisis.

Quisiera detenerme brevemente en el primero de estos puntos clave: la inadecuación de la actual regulación normativa para impulsar y garantizar en condiciones de seguridad y eficacia la rehabilitación del parque edificado de mayor antigüedad.

Como es sabido, la regulación de la protección del patrimonio arquitectónico de Madrid adolece de un grave problema desde sus orígenes en el Plan Especial Villa de Madrid en los años 80, que no ha sido corregido en los Planes Generales sucesivos. La magnitud del número de inmuebles protegidos ha hecho difícil sustentar

el régimen de protección en cada uno de los inmuebles en un conocimiento preciso de sus transformaciones a lo largo del tiempo, de la situación y valor real de los elementos interiores y, sobre todo, de las patologías ocultas en los elementos estructurales y forjados. Recordemos que la obligación de prever patios de luces con unas dimensiones mínimas apenas se introduce a finales del siglo XIX en las Ordenanzas madrileñas y sólo en el siglo XX se generaliza la obligación de fondos edificables máximos. Tras las fachadas más reconocidas de Madrid se esconde un universo de adiciones y transformaciones que en muchos casos han desfigurado irreversiblemente el inmueble original, por no mencionar situaciones objetivas de insalubridad e inseguridad.

La reducción de edificabilidad que la normativa del Plan General impone en el caso de renovación profunda del interior de los inmuebles ha tenido el efecto de generar un estrés adicional sobre los proyectos de rehabilitación, ya que el mercado funciona en base a unas expectativas de superficie edificable genéricas que pueden ser inalcanzables si se priorizan los criterios de seguridad, salubridad y funcionalidad de los inmuebles y se realiza una reestructuración general del mismo.

Como alternativa a esta situación las ordenanzas municipales podrían condicionar la valoración patrimonial de los inmuebles y su régimen de obras a la realización de una investigación estructural in situ (contemplando la posibilidad de remover para ello si fuera necesario elementos interiores) antes de redactar el proyecto definitivo, sin penalizar en aprovechamiento aquellos casos en que el deterioro del inmueble haga necesaria su renovación profunda. Las comisiones institucionales para la protección del patrimonio histórico deberían superar la situación actual, por horrible. Parece como que a nadie le importa verdaderamente la institución que las condena en muchos casos a una mera revisión epidérmica de la imagen de los inmuebles, para abordar el análisis técnico, a mi juicio más relevante, de las condiciones de calidad y seguridad que garanticen la salvaguarda real de nuestro patrimonio arquitectónico.

Translation

2019 begins with reasonable optimistic perspectives for the real estate sector in Madrid. Every indicator points to the consolidation of a change in the cycle after the dreadful parenthesis during the crisis, but also to the strengthening of an irreversible change of paradigm within the sector: new actors, new funding sources, new products and building systems, application of the new digital technologies in the streamlining of management and building processes.

Moreover, it's starting to be a priority in the public and private agenda the need to embrace the enormous task of adapting a very distressed residential fabric to the social and technological demands of the present society - functional and demographic revival of the historical centre, regeneration of peripheral neighbourhoods, adaptation of the properties to the young and elderly population's needs, and technological renewal in order to satisfy the energy efficiency and circular economy demands.

Recovering and Innovation are not antagonistic terms, not even successive stages of an evolutionary process. The reestablishment of the real estate sector, based on innovation, is the necessary condition for the consolidation of a solid recovery.

But these hopes have fallen under the shadow of a number of tragic accidents on construction sites costing several human lives in Madrid's most promising and dynamic scene - the treatment of historical buildings. From the COAM, we believe that considering these facts as a mere matter of chance is not responsible. Besides showing solidarity with the families of the deceased workers and giving the concerned professionals institutional support, we believe that a thorough analysis of the normative, technical and business framework in which the refurbishment activity is developed with the different actors involved in the process is needed, especially from the professional perspective, with a view to identifying the factors underlying or contributing to the accident rate capable of being corrected at source.

With the purpose of offering professionals, Madrid's administrations and the different actors involved in the sector, a number of recommendations to remedy an accident rate we can't accept, by the end of last year the COAM promoted discussion panel with professionals with recognised expertise in heritage refurbishment projects, which will be followed by a series of encounters with the business sector and trade union representatives of the building sector.

The considerations exposed in this first open dialogue resulted in a surprising convergence in the identification of the refurbishment of historical buildings' main problems from a professional perspective:

-The legislative framework and especially the current municipal represent an obstacle in the optimization of effective strategies for the quality of projects and the security of the refurbishment works.

-The proliferation of actors capable of taking decisions in the building process entails a serious contradiction between the architects' professional responsibility and their real decision power in the works.

-The shortening of the working times up to the limit, as a result of the spreading of license processing times, entails a worsening of the inherent risks.

-The loss of expert knowledge among the subjects participating in the works resulting from the lack of properly qualified workers in the building companies after the devastating effects of the crisis. I would like to look further into the first of these key points: the inadequacy of the current regulations for promoting and guaranteeing the refurbishment of the oldest built heritage.

It is widely known that the regulations regarding the protection of Madrid's architectural heritage suffers a serious problem since its origins in the 1980s with the Plan Especial Villa de Madrid that hasn't been rectified in the successive General Plans. The amount of protected properties has made it difficult to base each building's protection regime on an accurate knowledge of its transformations in time, of the real state and value of internal elements and, mainly, of the hidden pathologies of structural elements and framings. We must bear in mind that the obligation to install inner wells of established minimal dimensions was introduced by the end of the 19th century in the city's regulations and the maximum building depth was not generalised until the 20th century. The most renowned façades in Madrid hide a whole universe of additions and transformations that, in many cases, have irretrievably disfigured the original building, not to mention the insecurity and insalubrity objective situations.

The decrease in building suitability imposed by the General Plan regulations in case of a thorough renovation of the buildings' interior has had the effect of placing additional stress on the refurbishment projects, as the market functions on the basis of generic buildable land expectations that can be unachievable if the buildings' security, functionality and public health criteria are prioritized and a general restructuring of the market is made.

As an alternative to this situation, municipal ordinances could make the buildings' historical assessment and their working regulations conditional to the conduction of an in situ structural examination (considering the possibility of moving internal elements if necessary) before drafting the definitive project, without being detrimental to the use possibilities in the cases when the building needs a thorough renovation. Institutional commissions for the protection of historical heritage should overcome the current situation, in many cases sticking to a mere epidermal inspection of the buildings' image, and embrace a technical analysis, more relevant in my opinion, of the quality and security conditions guaranteeing the real safeguard of our architectural heritage.