

La necessària política de façana

Tres accidents mortals en tres anys provenen que, a Barcelona, els propietaris no tenen prou cura de mantenir les façanes en bon estat. Però, des del primer accident, les sol·licituds per a participar en campanyes de rehabilitació de façanes s'han duplicat.



Uns obrers treballen en una bastida al carrer de Madrazo de Barcelona. La rehabilitació es va fer després d'haver-ne caigut una llosa.

El florentí Antonio di Pietro Averlino (1400-1465) ja va avisar fa cinc-cents anys, en el seu *Tractat d'arquitectura*, que la casa no és eterna: "Tu podries dir-me: l'edifici no es posa malalt ni es mor com l'home. I jo et dic que sí: es posa malalt si no menja, és a dir quan no és mantingut, es va desmillorant a poc a poc, com passa a l'home quan no té aliments, i després es mor".

Tres accidents mortals a Barcelona aquests últims tres anys demostren que no n'hem après gaire, de la necessitat de mantenir en bon estat els edificis, ni tan sols la cara més externa, que és la façana. Sense anar més lluny, la setmana passada, el dijous 7 de maig, un altre accident va tenir lloc al carrer de Trafalgar de Barcelona.

Però el cas de Barcelona no és pas únic. Aquests últims anys, accidents mortals deguts a la despesa d'elements de les façanes, se n'han succeïts ben arreu, a tot l'estat espanyol, de Madrid a Bilbao i, al nostre país, de l'Hospitalet de Llobregat a l'Arenal de Palma.

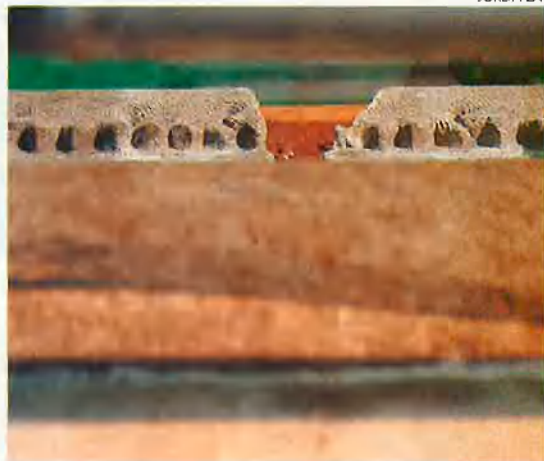
De fet, segons la regidora-presidenta de l'Institut Municipal del Paisatge Urbà, Teresa Sandoval, la ciutat de Barcelona ha estat pionera a l'hora d'incentivar una "política de rehabilitació, amb la campanya *Barcelona, posa't guapa*", que en deu anys ha refet 8.000 façanes, d'un total de 80.000 edificis, aproximadament. El primer dels tres accidents mortals, que va afectar una nena de tres anys l'octubre del 1996, va coincidir precisament amb una nova campanya



JORDI PLAY



JORDI PLAY



per a promoure el manteniment de les façanes.

La cultura del manteniment encara no ha arrelat al nostre país. La prova n'és que, mentre a molts països europeus el 50% de la inversió en construcció es dedica a manteniment i l'altre 50% a obra nova, a l'estat espanyol el percentatge dedicat a manteniment no arriba al 20%. Segons que explica Enric Casanovas, del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona, la façana és la part dels edificis catalans que es troba en més mal estat. Segons un estudi fet pel Col·legi sobre la base de més de vuit-centes inspeccions, un 24% de les cases tenen les façanes en bon estat, un 36% en mal estat, i a la resta, el 40%, hi manca manteniment. En canvi, els ele-

ments més ben conservats són la instal·lació de gas i l'ascensor, que es troben sotmesos a inspeccions periòdiques obligatòries.

La regidora Teresa Sandoval explica que l'estat dels edificis de Barcelona es deu a diverses raons, entre elles que la ciutat és configurada per nuclis antics diferents, que abans eren pobles, i on les cases són molt velles i poden no estar prou bé. A més, hi ha zones, com ara l'Eixample, amb edificis d'una estructura molt sòlida, però amb ornaments exteriors que són fràgils, entre més raons per la mena de pedra utilitzada. D'una altra banda, Sandoval recorda que els edificis construïts durant la dècada dels anys 60 presenten deficiències perquè llavors es prioritza la

quantitat per sobre de la qualitat.

Segons un cens del 1990, un 16,5% dels edificis foren construïts entre el 1961 i el 1970. Però és la dècada dels 70 que ofereix un índex més alt de construccions: un 22% dels edificis catalans són construïts d'aquests anys.

Amb tot, aquests edificis més nous, tampoc no són lliures de perills. Ni tan solament els ja rehabilitats. De fet, el penúltim accident mortal, que va escaure's al número 96 del Passeig de Gràcia el dia 22 de febrer d'enguany, va ser per la caiguda d'una pedra d'un edifici rehabilitat el 1987, dins la campanya *Barcelona, posa't guapa*. Segons Enric Casanovas, això no vol dir que la campanya no fos vàlida; és, només, una prova que el manteniment ha de ser periòdic, que amb deu anys un ferro exposat a l'exterior es pot rovellar i que cal tornar a inspeccionar l'obra. "Cada vegada més, els edificis necessiten un 'tècnic de capçalera' que en faci les revisions i el conegui perfectament", afegeix. Casanovas no dubta a elogiar la campanya municipal i a qualificar-la d'iniciativa "pionera i positiva".

També Teresa Sandoval defensa la campanya, que no va ser un simple muntatge publicitari, i recorda que ha costat 2.000 milions de pessetes en subvencions, unes subvencions que han permès de fer obres de rehabilitació per un valor total de 20.000 milions en 10.000 edificis, més una inversió induïda de 30.000 milions.

La situació a ciutats com València o Palma és més fosca, en el

Façana del número 96 del Passeig de Gràcia de Barcelona, on va haver-hi un accident mortal. A la dreta, detall de l'element que en va caure.



Diversos elements d'una façana necessiten ser inspeccionats. L'ajuntament de Barcelona obliga a revisar-los una vegada cada deu anys.

sentit que no faciliten cap cens d'edificis, del seu estat o de l'antiguitat de les construccions. En totes dues ciutats, com passa també al Principat, ajuntament i govern autonòmic han signat convenis sobre rehabilitació i manteniment de façanes i elements arquitectònics diversos. L'ajuntament de València, mitjançant l'oficina València Antiga, ofereix, per segon any, ajudes del 25% del pressupost en obres de rehabilitació de façanes o cobertes al districte de la Ciutat Vella.

El govern balear ha signat un conveni amb 35 ajuntaments, entre ells el de Palma, per finançar a mitges el 60% de la rehabilitació de façanes. Aquesta iniciativa, anomenada Pla Mirall, exigirà una inversió de 344 milions de pessetes del govern. Enguany, ja s'han aprovat 516 expedients d'un total de 1.018 de provinents dels ajuntaments que s'han acollit a l'acord o de particulars d'alguns altres municipis.

Pel que fa a l'Ajuntament de Barcelona, la campanya *Barcelona, posa't guapa* es va reconvertir, el desembre de l'any passat, en *Barcelona, guapa i segura*, que subvenciona amb un 30% del pressupost les obres d'eliminació dels perills observats per l'Institut del Paisatge Urbà o pel districte cor-

Quan a Europa un 50% de les inversions en construcció són de manteniment, a l'estat espanyol, se n'hi dediquen menys del 20%.

responent. Segons Sandoval, la conveniència d'aquesta ajuda fou molt discutida en el si de l'equip de govern municipal, perquè d'alguna manera beneficia més qui menys cura ha tingut de la seva façana. Tot i així, la norma fou aprovada perquè minimitzar els perills, ha de passar per davant de tot.

El mes d'abril proppassat, Ajuntament i Generalitat signaren un conveni pel qual es dupliquen els recursos públics destinats a la rehabilitació d'edificis en situació de perill, a base de crear un fons comú amb diners de totes dues administracions, que gestiona l'Institut del Paisatge Urbà. El conveni també compromet la Generalitat a ofe-

rir gratuïtament l'emissió d'un dictamen sobre l'estat de la façana de tots els edificis construïts abans del 1960. Els ajuts a les obres per a edificis amb perill arriba al 40%.

Això a banda, la corporació barcelonina va aprovar una ordenança obligant a sotmetre a revisió el parament exterior de tots els edificis. Una espècie d'ITV de les façanes, que s'ha de renovar cada deu anys.

Enric Casanovas dona molta importància a aquestes revisions obligatòries i recorda que els elements més ben conservats dels edificis són l'ascensor i la instal·lació del gas, justament perquè són revisats. El cap del servei de Rehabilitació del Col·legi d'Aparelladors de Barcelona assenyala, tanmateix, que fóra més convenient l'opció de països com Anglaterra i els Països Baixos, i que ara ha adoptat també l'Ajuntament de Madrid, d'obligar a revisar tots els elements d'un edifici, no solament la façana.

Alhora, Casanovas creu que les administracions no han de ser les úniques implicades a millorar les façanes: "Les empreses asseguradores també haurien de donar avantatges als clients que presentin uns edificis més sans, tant de façana com d'estructura i d'elements de tota altra mena". Casanovas creu que les rehabilitacions també haurien de "premiar-se" amb avantatges fiscals, com ara rebaixes de l'IRPF o de l'IVA. Aquesta proposta, la van fer també les ciutats més grans de l'estat en l'última reunió del G-7, que van demanar que els incentius fiscals que actualment es donen per l'adquisició d'un nou habitatge s'ampliessin a "la rehabilitació funcional" i a "l'adequació de l'habitabilitat de l'habitatge".

Una altra mesura que tant Sandoval com Casanovas creuen necessària és la reforma de la Llei de Propietat Horitzontal, que ara obliga a prendre les decisions relatives als elements comuns de les cases per unanimitat de tots els propietaris. Això fa que l'oposició d'un sol veí pugui impedir una iniciativa de tota la resta de veïns a l'hora de fer obres de rehabilitació de l'edifici.

Àlex Milian