

## Campaña Renovate Europe y Programa de Diagnóstico Energético de Hábitat Urbano, dos ejemplos con un objetivo común: atajar la ineficiencia del parque inmobiliario ¡ya!

Maderuelo, Carmen L.

Ecosostenible, 9 de Diciembre de 2014, Editorial Wolters Kluwer España

Dos ejemplos con un objetivo común: atajar la ineficiencia del parque inmobiliario ¡ya!

«En rehabilitación inmobiliaria, más que reseñar una experiencia de éxito clara, palpable, hay que hablar de potencial, de algo que está por venir, y que vendrá, porque la necesidad es tan grande que ya no cabe más retraso. El sector de la construcción en España lleva sufriendo varios años una situación enormemente complicada, y no tiene otra salida que desarrollar un nuevo modelo de negocio compatible con las exigencias de sostenibilidad que demanda la sociedad y con los compromisos adquiridos como país miembro de la UE. Se van dando ejemplos concretos, actuaciones aquí y allá, que sumados, nos van haciendo ser optimistas y viendo cómo se articula cada vez más consenso en torno a la importancia de la eficiencia energética en edificación. Una oportunidad real, con mucho futuro» subraya Alberto Coloma, gerente de la Fundación la Casa que Ahorra.

Tanto o más contundente y convencido se muestra Antonio Lucio, directivo de GreenBuilding Council España (GBCe): «La rehabilitación profunda de nuestros barrios populares construidos entre los 50 y los 70 constituye el proyecto económico, social y ambiental más importante que se le ofrece a España. No sé si afirmar algo tan rotundo puede despertar sonrisas de incompreensión en algunos, o en muchos. Pero quienquiera que se haya molestado en tratar de vislumbrar seriamente las posibilidades de reactivación económica y generación de empleo de nuestro país, con sentido social y con responsabilidad ambiental, habrá llegado a la misma conclusión. Estamos hablando de mejorar sustancialmente la calidad de vida de millones de personas, a través de la mejor habitabilidad de sus viviendas y de sus barrios. Los informes GTR (2011, 2012 y 2014) han identificado 10 millones de viviendas que responden a este perfil, sobre las que actuar en las próximas décadas, con previsiones de inversión acumulada de 260.000 millones de euros para obtener ahorros agregados por valor de 390.000 millones de euros. Son inversiones amortizables en diez años por la vía del ahorro energético. Con ellas se respondería a la intolerable situación de pobreza energética que sufren más de un 10% de nuestros hogares. Se evitaría la emisión de millones de toneladas de CO<sub>2</sub> del sector difuso de la vivienda, y se ahorrarían varios miles de millones de euros anuales en importación de combustibles fósiles. Es comprensible que esté formando de manera natural un gran consenso nacional en torno a este gran proyecto. Ahora bien, aun con todo esto, el llevarlo a cabo presenta grandes dificultades, pero son superables, si ponemos todas nuestras capacidades en ello. Si tuviera que destacar un aspecto clave de este desafío mencionaría el "diálogo con la gente", para crear la sensibilización suficiente,

informando, con claridad, llegando a acuerdos con las comunidades, y acompañándoles en todo el proceso, incluido, y esto es decisivo, en su utilización cotidiana de la vivienda rehabilitada, ayudándoles para que en efecto se consigan los ahorros posibles y estimados. Francia y Alemania ya nos están dando a entender la enorme importancia de esta información práctica directa en el momento de habitar la casa rehabilitada.»

### Un 'plan PIVE' para vivienda

Los expertos son unánimes al considerar que, bien gestionado, una plan que active las reformas o restauraciones de viviendas, en pro de un mayor confort y eficiencia energética, y a la par de un menor derroche, puede recuperar decenas de miles de empleos y ser el primer paso para el renacimiento del sector. Ya en el primer trimestre de 2014, mientras la edificación residencial continuaba en mínimos, los visados y permisos para obras de rehabilitación registraban aumentos en torno al 5%. «Por algo se empieza» comenta Coloma, «ahora el gobierno no debe perder ni un minuto en lanzar ese plan que lleva ya muchos meses negociando con constructoras, eléctricas, banca, para renovar miles de viviendas al año. El Ministerio de Fomento parece que lanzará algo en breve, así que algo se va moviendo, aunque sea lentamente. La rehabilitación a escala país, macro, es muy rentable, y a la par ayuda a cumplir los compromisos medioambientales, ¿entonces, a qué esperamos?! De Europa viene mucho dinero presupuestado para ello que hay que aprovechar, presentando actuaciones interesantes, propuestas, aunando voluntades todavía dispersas».

Mientras se van dando pasos, hay mucho que solucionar para garantizar el éxito de algo que, aun prometiendo tanto de antemano, no está exento de problemas. «Para bien y para mal, España es un paradigma en materia inmobiliaria, como se ha puesto de manifiesto en el último informe elaborado por el Buildings Performance Institute Europe (BPIE): 'Los edificios Europeos bajo el microscopio' indica el gerente de La Fundación la Casa que Ahorra.

En dicho estudio, la radiografía española es rápida:

- España, quinto país de la UE más poblado, junto a Alemania, Francia, Reino Unido e Italia, aglutinaba ya en 2010 el 65% del suelo edificado de Europa.
- De los 2.600 millones de m<sup>2</sup> edificados, 2.300 son viviendas frente a los 300 millones restantes se destinan a oficinas, comercios, centros educativos, hospitales, áreas deportivas, etc.
- Terceros en el ranking en proporción de viviendas unifamiliares, un 34% solo por detrás de Estonia y Letonia.
- Un 27% del parque de viviendas actual se ha edificado entre 1990 y 2010, frente al 16,6% construido en Europa en el mismo período; el grueso de los inmuebles se levantaron entre 1960 y

1990, el 41% frente al 45,3% de la media europea.

- En España, apenas edificios en manos de entidades públicas. Casi el 100% propiedad de particulares u organismos privados.
- El 83% de la población se ha decantado por inversión en ladrillo y vivienda en propiedad, frente a un 17% que han optado por el alquiler.

No obstante, tal y como destaca Alberto Coloma, «en el informe no salimos mal parados en la comparativa de emisiones de CO<sup>2</sup>», estando situados en el quinto puesto con 3kg por m<sup>2</sup> frente a los 4kg de media europea.

Esta buena posición el BPEI lo justifica en la disminución de nuestra dependencia de combustibles sólidos en las últimas décadas y en las menores necesidades de energía para calefacción dado el clima español. «Y es que hay relación directa entre la energía utilizada para calentar nuestros hogares y las emisiones de CO<sup>2</sup>, pero sobre todo el informe insiste en la necesidad de buenos aislamientos en los inmuebles. Entre un 50% y un 70% de la energía que se consume en una vivienda se emplea en calefacción y refrigeración, y más de la mitad de esta se despilfarra debido a la deficiente calidad térmica de sus cerramientos, tanto fachadas, cubiertas, suelos y ventanas. Lo que no se aísle a tiempo, se rehabilitará después. Y puesto que España ya tiene unos 25 millones de viviendas, y se construyen desde hace tiempo menos de 100.000 al año, el impacto energético, hay que buscarlo sin duda en el parque edificado» comenta el gerente de la Fundación.

### España: un 80% menos en 2050

Precisamente, ese es el objetivo de

#### Renovate Europe

, campaña creada en 2011 por varias agrupaciones industriales para promover la acción de las instituciones de la UE en favor de la rehabilitación de edificios, a través de un triple objetivo: recortar en 40% las emisiones de CO<sup>2</sup> (respecto a 1990), conseguir una cuota de renovables del 27% y alcanzar una eficiencia energética del 30%. El sector es responsable de más del 40% del uso final de energía en la Unión Europea.

La iniciativa, que incluye más de cien medidas, este pasado mes de octubre hizo su presentación nacional, detallando el programa de actuaciones específico para España, donde está apoyada por tres instituciones relacionadas con el ámbito de la construcción y la eficiencia energética en edificios: Green Building Council España (GBCe), la Fundación la Casa que Ahorra y la Confederación Nacional de la Construcción (CNC). Ellas serán las encargadas de velar por el objetivo final: reducir en el año 2050 un 80% la demanda de energía de los inmuebles europeos, partiendo de los niveles de 2005.

Este lobby creado persigue varias cosas: prioritariamente recuperar el empleo; en segundo lugar, apoyar a las pymes, ya que las empresas activas en el sector de la construcción son pequeñas, cerca del 98% tienen plantillas

inferiores a la veintena; reducir la pobreza energética, que afecta a cerca del 17% de la población; apoyar a las finanzas públicas, puesto que en ellas también revierte el beneficio, con el retorno de los impuestos; y en suma, mejorar la calidad de vida en los inmuebles; ni siquiera el 5% del parque construido lo hizo de acuerdo al Código Técnico de la Edificación de 2007. «España es sin duda un país clave en este ambicioso plan que gira en torno a los objetivos europeos sobre Clima y Energía, porque los beneficios de la rehabilitación se harán más evidentes que en otros países vecinos», comenta Coloma.

Para el experto «es importante unificar la implementación de *Renovate Europe* en todos los países miembros, pero teniendo en cuenta a su vez las particularidades, ya que cada país es diferente; como queda patente en el informe BPIE antes mencionado. Aun así, yo enumeraría [cuatro barreras que en general, y sin duda en España, hay que derribar por estar ralentizando los plazos en el cumplimiento de objetivos](#): en primerísimo lugar, las dificultades de financiación para particulares y comunidades de vecinos, que derivan del tema de aseguramiento de riesgos para las entidades, y que requieren la creación de un organismo superior que haga de paraguas y facilite este asunto espinoso. En segundo lugar, [la necesidad de poner en marcha campañas de comunicación y marketing](#) que den a conocer los conceptos de derroche y pobreza energética, de los que casi nadie sabe nada. Sin duda, también se hacen indispensables [incentivos fiscales](#) que animen a la rehabilitación. Y por último, dadas las dificultades técnicas que implican las soluciones se hace esencial [la figura de un intermediario o facilitador](#)».

«Dado el retraso que llevamos en certificación energética, y que el vacío normativo, en general, es enorme, hay que ponerse manos a la obra ¡ya! Se van dando pasitos pues la Ley de Rehabilitación del año pasado modificó porcentajes y dotó a las comunidades de entidad jurídica, pero el acceso al crédito sigue frenando todo. Y luego, insisto, en que los propios interesados [no hemos sido nada pedagógicos para saber llegar al usuario final, que es la clave: es que ni nos hemos dirigido a él](#). Y este es el momento del cambio».

La razón de ser de la Fundación La Casa que Emprende no es otra que la información y la concienciación ciudadanas, para lo que consideran fundamental «la colaboración con los ayuntamientos; siendo hasta ahora excepcional la respuesta que hemos tenido de la Femp».

[Como muestra, un botón: PDEHU barro de San José \(Segovia\).](#)

A lo largo de 2012 la Fundación y la Federación Española de Municipios y Provincias, desarrollaron conjuntamente el Programa de Diagnostico Energético del Hábitat Urbano (PDHU), consistente en realizar estudios de eficiencia energética en edificios y barrios de cinco ciudades españolas: Granollers (Cataluña), Arahal (Andalucía), Madrid (Madrid), Santander (Cantabria), y Segovia (Castilla y León). Según Alberto Coloma, «aunque todos los casos son destacables por los buenos resultados, quizás es el último citado, el de Segovia, el más sorprendente por la gran transformación que ha sufrido el barrio intervenido, y además en muy poco tiempo».

«El PDEHU es claramente un caso de éxito en lo que respecta a temas de rehabilitación. Me satisface

enormemente haber impulsado una actuación en esa barriada, reducto maravilloso del urbanismo de los años 50, que ha provocado además cierta perplejidad por ser una zona alejada del gótico y el románico y que por tanto, no es un ejemplo más de rehabilitación de centro histórico», así de contundente se muestra Claudia de Santos Borreguero, concejala de Patrimonio Histórico y Turismo de Segovia.

«Los resultados han sido espectaculares, quizás por tratarse de un barrio con más carencias de habitabilidad y por consiguiente, con más necesidades de mimo» prosigue. «Se empezaron los trabajos con cierta timidez, por ejemplo en cuanto a aislamientos, proponiendo soluciones más discretas, probando, y luego todo ha ido rodado e incluso se han mejoraban las propuestas iniciales. Tan solo la pintura de fachadas ha supuesto un lavado de cara que se traduce en mucha más luz y colorido, las casas parecen otras, y por supuesto con más confort una vez aisladas. Es un cambio impresionante; por no hablar de la forma en la que se ha integrado el barrio contiguo, bruscamente separado como por una barrera ahora eliminada y sustituida por una pasarela que ha suavizado y compensado esa zona común. Lógicamente, quedan detalles que no se han rematado todo lo bien que quisiéramos, sobre todo en cuanto a soterramiento y camuflaje de cables. Pero en cualquier caso, ha resultado un trabajo absolutamente gratificante, también por el perfil de vecinos, con un predominio de una cultura media-baja, población envejecida -por ejemplo con problemas de movilidad en muchos casos que han requerido instalación de ascensores usando incluso suelo público-. Empezaron viendo esto con cierto recelo, y sin embargo, han creado un vínculo muy estrecho con todos los que hemos participado en ello».

En concreto, la portavoz de la Concejalía comenta que Raquel Rojo, arquitecta técnica municipal que ha dirigido el Área de Rehabilitación Integral (ARI) San José-El Palo- Mirasierra de Segovia, «se ha convertido en la nieta del barrio; puesto que su trabajo empezó ayudando a rellenar los papeles de solicitud a quien no sabía escribir». «Ha sido una experiencia muy satisfactoria, que iba ganando ritmo conforme avanzaban las obras, según se iba transmitiendo el entusiasmo entre los vecinos» explica Rojo.

#### « Efecto llamada»

«Los habitantes de San José han entendido que el ARI es una oportunidad única para rehabilitar energéticamente sus viviendas con un coste reducido. Y se han ido contagiando unos a otros al ver resultados. El efecto llamada ha sido enorme» vuelve a subrayar Raquel Rojo.

Las obras se han llevado a cabo en 2012 y 2013. En el primer año, la convocatoria contaba con un presupuesto de 1.975.272,48€, de los que se otorgaron 1.058.063,47, «muchos vecinos no solicitaron subvención hasta ver cómo se empezaban las obras y se renovaba estéticamente el barrio, y si realmente se reducía la factura energética; pero sobre todo, lo más importante para ellos era comprobar si se abonaba la ayuda y en qué plazo».

Pasada esa incertidumbre, en 2013, hubo una segunda convocatoria a la que se destinaron 870.532,77 euros, y las solicitudes sobrepasaron el presupuesto, desestimándose 15 por falta de crédito. Después se publicó una tercera ronda también en 2013, que quedó suspendida, las solicitudes de visita previa sobrepasaron en mucho el 100% de las actuaciones previstas para todo el ARI.

«Ha sido una lástima que ningún edificio de la primera convocatoria optará por instalar ascensor en el exterior, pues hubiera supuesto que se extendiera y generalizara su implantación». Ahora mismo, los trabajos se encuentran en compás de espera, «hasta que se adapte la normativa a la nueva legislación Plan Estatal de Rehabilitación que remata el Ministerio de Vivienda» explica Claudia de Santos. «Estamos pendientes de la autorización para proseguir. Parece que algo se mueve, y ahora se abre un proceso administrativo que confiamos no se alargue demasiado».

El ARI de San José tiene cumplidos a día de hoy el 75% de sus objetivos, con 400 viviendas con acceso a subvenciones, de las que 101 aún no se han intervenido. Para la concejala de Patrimonio «sería incluso un muy buen resultado aunque no se llegara a completar al 100% el proyecto, puesto que cumplir la totalidad es algo rarísimo». Además, este caso es reseñable por el tiempo récord en el que se han logrado los resultados actuales, «gracias a que la Oficina de Gestión ha asumido muchas de las competencias y ha agilizado el proceso. Creo que esta buena coordinación junto a la faceta humana que ha envuelto el proyecto, han sido claves en el trabajo conseguido». Un logro admirado por los profesionales de estos ámbitos, puesto que quizás, el problema de la rehabilitación sea, en su base, de gestión: económica, social y administrativa.

Desde la Fundación La Casa que Ahorra, consideran, en la voz de Alberto Coloma que «a través de este ejemplo segoviano, así como de los otros cuatro acometidos a petición de sus ayuntamientos, nos hemos encontrado trabajando sobre una edificación muy extendida en la geografía española y que comparte, en muchos casos problemas comunes de deficiente calidad energética. Hemos comprobado que con intervención en fachadas, cubiertas y ventanas se puede conseguir reducir la demanda de energía para calefacción entre un 45 y un 65%. No hay que olvidar que más que el 80% de los edificios españoles son grandes despilfarradores energéticos por haberse construido bajo una legislación inexistente o bien precaria en cuanto a necesidades de aislamiento».

Aprovechar este «problema/oportunidad» es la consigna de dicha Fundación, cuyo objetivo «no es perdurar, ni crecer, sino fundamentalmente dar a conocer esta realidad y concienciar, logrando a la vez una mayor colaboración de la Administración Pública. Aunque por supuesto, en La Casa que Ahorra, estamos abiertos a la adhesión de todas aquellas empresas que coincidan con este planteamiento, y lo deseable es que pasemos a ser más de nueve». El gerente reconoce la dificultad para consensuar intereses por ejemplo con eléctricas y energéticas, ninguna asociada hasta el momento, «pero es que los intereses, son distintos aunque persigan lo mismo. Para lograr la eficiencia hay tres pilares básicos: reducir el consumo de energía, que es nuestra premisa, que esa energía venga de una cuota importante de renovables, y que lo que no pueda conseguirse de estas fuentes lo haga al menos a través de equipos eficientes; y es en estos dos últimos puntos en los que se centran las empresas del sector energético. Se trata de unificar posturas sin que nadie se tire piedras sobre su propio tejado, y parece que se van acercando posiciones».

Las dos iniciativas expuestas en esta línea, Campaña Renovate Europe y PDEHU de San José (Segovia), hablan por sí solas: urge poner en valor el desconocido potencial de la rehabilitación, para reducir, en definitiva, la denominada «hipoteca energética».



