



CUENTA ATRÁS PARA LA VIVIENDA SOCIAL EFICIENTE

EN 2019 SE INICIA LA OBLIGACIÓN DEL CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO

Los inmuebles de titularidad pública deben cumplir las exigencias europeas en materia energética un año antes que el resto. Algunas administraciones ya trabajan en ello

JUANJO BUENO MADRID

La revisión del Código Técnico de la Edificación (CTE), que además de generalizar una nueva forma de construir en España, incorporará, en la misma línea que otros países europeos, la definición de edificio de consumo de energía casi nulo (EECN), con parámetros mucho más exigentes que los actuales, pronto se publicará.

Los promotores privados saben que, a partir del 31 de diciembre de 2020, todos los inmuebles nuevos que construyan tendrán que estar sujetos a esas directrices. Unas exigencias que vienen de Europa y que también implican a los edificios nuevos que estén ocupados y sean de titularidad pública, entre ellos, las viviendas sociales. Estas construcciones deben dar cumplimiento a esos requerimientos energéticos a partir del 31 de diciembre de este año.

Pero, ¿están preparadas las Administraciones Públicas? Según

Inés Leal, directora del Congreso Edificios Energía Casi Nula, «las grandes ciudades están más capacitadas para afrontar la implantación de los edificios de consumo de energía casi nulo que los núcleos urbanos más pequeños, que podrían tener más dificultad para conseguir esos objetivos».

Aunque todavía no son muchos los proyectos de vivienda pública social EECN construidos, los edificios certificados bajo el estándar Passivhaus se han convertido en el ejemplo más

cercano de edificios de consumo de energía casi nulo.

Adelina Uriarte, presidenta de la Plataforma de Edificación Passivhaus (PEP), cree que las distintas administraciones tienen capacidad para adecuarse a las directrices de la normativa europea en esta materia. Es más, aclara que «aquellas con mayor predisposición así lo han hecho con anterioridad al plazo marcado».

Una de ellas es el Ayuntamiento de Madrid, que quiso dar ejemplo y adelantarse a 2019. Así, en el Pleno

Municipal de 25 de mayo de 2016, se adoptó por unanimidad un acuerdo en el que asume que todos los edificios nuevos que se proyecten, e incluso aquellos existentes en los que se tenga que ejecutar una ampliación o rehabilitación integral, sean de energía positiva.

«Este objetivo se materializa en el establecimiento de una demanda energética media de climatización de calefacción inferior a 20KW/h por metro cuadrado/año y la fijada en el CTE para refrigeración, lo que se llevará a cabo mediante un





Laura Núñez

adecuado diseño constructivo y la utilización de energías renovables», explica Pilar Pereda, asesora del Área de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento. Un plan ambicioso que ya se está realizando en 1.203 viviendas repartidas en promociones ubicadas en Puente de Vallecas, Villa de Vallecas, Arganzuela, Latina y Carabanchel.

Gonzalo Fernández, director de Rehabilitación y Obra Nueva de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS), confirma que

algunos proyectos que vienen de 2010 se han tenido que adaptar a la nueva normativa del Ayuntamiento para conseguir reducir el consumo energético. «Con todo», asegura, «la sensibilidad de los promotores públicos en eficiencia energética es incuestionable».

FORMACIÓN

Al igual que ocurre en el sector privado, el mayor reto que existe es el conocimiento de los EECN, una de las principales barreras para la implantación de la alta eficiencia

energética en los inmuebles públicos. Precisamente, para incidir en la formación y en la difusión de los EECN, durante 2017 y 2018 el Ayuntamiento de Madrid ha puesto en marcha siete convocatorias con distintos ciclos formativos dirigidos a técnicos. Y no sólo con cursos enfocados a la obra nueva, sino también a la rehabilitación de extrema eficiencia energética en edificios municipales.

«Entre las unidades didácticas impartidas, los alumnos, en su mayoría arquitectos, aparejadores,

ingenieros, técnicos de medio ambiente y urbanismo, y técnicos de gestión económica, pudieron conocer fórmulas de financiación básicas y realizar una valoración económica de las medidas que se han de adoptar, de gran trascendencia para el Ayuntamiento», recuerda Pedro Arconada, formador y director de la empresa de ingeniería Zero Energy.

Además de Madrid, son numerosas las ciudades españolas que podrían ser un modelo en la implantación de EECN, «aunque cada una debe diseñar su propia estrategia desde su idiosincrasia, necesidades y características climáticas», sostiene Inés Leal. En este sentido, no existe un modelo único de EECN, sino más bien objetivos comunes que se pueden alcanzar desde muy diversas acciones.

En esta carrera por conseguir edificios públicos de alta eficiencia energética, el Gobierno de Navarra ha encontrado en el estándar Passivhaus la respuesta ante la vaga definición de EECN. Además de Navarra de Suelo y Vivienda (Nasuvinsa), también Vivienda y Suelo de Euskadi (Visesa), el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Burgos han incorporado el Passivhaus en los pliegos de condiciones de sus licitaciones durante 2017.

Sin duda, Navarra es, a través de Nasuvinsa, una de las autonomías donde más se ha apostado por viviendas sociales de alta eficiencia energética. En la actualidad, han puesto en marcha el programa Navarra Social Housing, que prevé la construcción de 542 viviendas para alquiler social siguiendo los parámetros del Passivhaus. El Banco Europeo de Inversiones (BEI) financia la mitad de los 80 millones de euros que supone el Plan de Vivienda de Alquiler, y que contempla la construcción del que se convertirá en el primer edificio de vivienda pública que se construye bajo este estándar en la Comunidad Foral, con 42 viviendas protegidas y localizado en Mutilva.

Aragón es otra de las autonomías que más apuesta por el Passivhaus. En su Plan de Inversiones en Vivienda (2018-2023), Zaragoza Vivienda incluye la construcción de 308 casas para alquiler social. Un Plan que también recibirá la financiación del BEI, que aporta la mitad de los 71,5 millones de euros. El Gobierno de Aragón también recogerá con su nueva Ley de Vivienda regional las exigencias prestacionales del estándar.

Otro ejemplo parte del Gobierno Vasco que, a través de Visesa, ha impulsado la construcción del edificio Passivhaus más alto del mundo, la primera Torre de Bolueta, que sitúa a su comunidad como una de las puntas de lanza del estándar en España, con 171 viviendas, de las cuales 108 son protegidas y 63 en alquiler social. Para Germán Velázquez, socio de VArquitectos, estudio encargado de este proyecto, «el País Vasco

está siguiendo una línea similar a Navarra, donde es rara la licitación de servicios de arquitectura que no contemple la ejecución como EECN». Velázquez añade: «Fuera de estas comunidades, en cambio, sólo se encuentran casos aislados, algo que, sin duda, va a cambiar en muy poco tiempo».

FINANCIACIÓN Y COSTES

En cuanto a la financiación, las experiencias sobre vivienda pública ya realizadas en España están demostrando que los EECN son viables económicamente. De hecho, según Velázquez, un edificio público se puede hacer de consumo de energía casi nulo con el mismo presupuesto. Y lo razona: «La normativa actual exige muchas cuestiones que ya no supondrán un extra para construir EECN; la clave está en la redacción de un buen proyecto para poder hacer que las ratios euros por metro cuadrado sean equivalentes a las de un edificio convencional». Según su experiencia, el coste medio por metro cuadrado está en torno a 650/750 euros en un edificio público convencional, frente a los 700/800 euros que supone construir un EECN.

El compromiso de las administraciones no se limita a este tipo de actualizaciones para mejorar el confort de las viviendas públicas. Así, el Instituto Catalán del Suelo (Incasol), dependiente de la Generalitat, está trabajando en un estudio que trata no sólo de analizar la situación actual de la producción estándar de viviendas públicas respecto a los criterios establecidos en la certificación ambiental Breeam, sino también de definir el incremento de coste que supondría.

El precio medio por metro cuadrado construido de los inmuebles públicos está alrededor de 850 euros. «Los criterios que hay que añadir a la producción actual para obtener una certificación Breeam Edificación Muy bueno, que es muy alta para una promoción de viviendas, supondría incrementar este coste entre un 2% y un 3%», reconoce Gonçal Marqués, director de Proyectos de Incasol.

Sea como fuere a las Administraciones Públicas se les acaba el plazo. ¿Cumplirán sus deberes a partir de 2019? Mientras que para algunos expertos, como Emilio Linzoain, de ATEC Aparejadores y precursor del primer edificio residencial EECN de protección en Europa, situado en Pamplona, depende totalmente de la localización, «ya que la no definición por parte de las comunidades de qué es un edificio de consumo de energía casi nulo hace que los diferentes organismos públicos no den el paso definitivo para apostar por ellos», otros, como Inés Leal, directora del Congreso de Edificios Energéticos Casi Nula, defienden que «España va por el buen camino y se cumplirán los plazos marcados».

