

# DERRAMA ZERO

## LA VIVIENDA DEL FUTURO: REHABILITACIÓN, DERRAMA ZERO, MANZANAS

**LA ESCALA DE LAS NUEVAS ACTUACIONES, MÁS ALLÁ DEL EDIFICIO INDIVIDUAL. LA REHABILITACIÓN SOSTENIBLE VISTA POR ARQUITECTOS, COMUNICADORES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS. SUS COMPLEJIDADES SOCIALES, ECONÓMICAS Y TÉCNICAS FUERON EL CENTRO DE LA JORNADA EL PASADO 5 DE NOVIEMBRE EN LA SALA DE ACTOS DEL COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA.**

**CELIA GALERA**, Directora General del Grupo Habitat Futura reclamó que para sacar adelante la rehabilitación sostenible de viviendas es necesario buscar una solución profesional, unificada e integrada por un solo agente, del mismo modo que cuando vamos a comprar un coche no tenemos que preocuparnos de las soluciones técnicas de motor, frenos y seguridad por separado, ni de cómo hacer frente a su coste, ya que nos ofrecen por defecto un plan de financiación a medida. Este es el objetivo al que quiere acercarse el concurso Illa Eficient en sus tres facetas técnica, financiera y de gobernanza.

**TERESA BATLLE**, de Pich Aguilera Architects afirmó que el estancamiento tipológico de la vivienda se deben tanto a inercias culturales como a impedimentos legales. Afirmó que las soluciones técnicas y como los industriales para aplicarlas existen. "Ya no se trata de innovaciones y no se buscan conejillos de indias." Animó a ser autónomos en nuestras decisiones, y no esperar a que la Administración nos lo resuelva todo. También animó a confiar en la iniciativa privada, que no necesariamente se querrá aprovechar de nosotros. Dijo que la clave está en tener información (conocer los edificios, sus consumos y el confort que ofrecen) y gestionarla correctamente. "Transparencia: compartir la información para hacernos cómplices del usuario. Deben poder participar en el modelo económico usuarios, ESEs e inversores financieros. Su forma puede ser una cooperativa, una comunidad de comunidades u otra." Como ejemplo de soluciones industriales para lograr objetivos reales comentó el caso de un edificio de viviendas en dónde un esgrafiado que resultaba impagable hecho del modo tradicional se adaptó a la prefabricación y se pudo realizar. Respecto a la Illa Eficient reconoció la gran dificultad del reto y pidió la participación de todos para llevar los proyectos ganadores a buen puerto.

**CARME FIOLE**, de Arriola & Fiol Arquitectes, reclamó aprovechar al máximo todos los mecanismos pasivos ya contenidos en el planteamiento de la misma trama del Eixample Cerdà para reducir la demanda energética, y lamentó la falta de habitabilidad de muchos de los edificios existentes. Destacó la necesidad de adaptar las propuestas teóricas a cada situación, y dejó claro que en la Illa Eficient se quiere establecer un referente en sostenibilidad. Repasó varias de las soluciones de las propuestas ganadoras, como aislamientos (exteriores en fachadas no protegidas), cubiertas verdes, captación de EERR, iluminación natural por reflexión en patios, etc. Por encima de todos destacó la pérgola sobre las cubiertas de los edificios como elemento aglutinador y representativo del proyecto y del cambio que sustenta: "Deberá verse desde la perspectiva." Reclamó la necesidad de poder escalar las propuestas a tres niveles distintos: vivienda, escalera o manzana completa.

**JOAN ARTÉS**, de La Casa Por el Tejado, abrió su intervención afirmando que todavía hay mucho por hacer desde el punto de vista tecnológico, social y económico. Contó el origen de su empresa, las conclusiones de una tesis doctoral que concluía con la idea de que antes de urbanizar nuevos territorios era mucho más razonable colmatar la edificabilidad remanente en centros urbanos ya consolidados. Esa edificabilidad, en Barcelona, Madrid,



**"En rehabilitación necesitamos soluciones profesionales, unificadas e integradas en un solo agente."**  
**CELIA GALERA**



**"El cambio va a venir de la ciudadanía, no de los políticos"**  
**TERESA BATLLE**



**"La pérgola debe ser un manifiesto de la Illa Eficient, más allá de los usos concretos que pueda incorporar."**  
**CARME FIOLE**



***“Si no entendemos el proceso inmobiliario como un proceso en el que todo el mundo gana no vamos a avanzar.”***

**JOAN ARTÉS**



***“La mayoría de los usuarios no son conscientes del impacto de su actividad cotidiana en el edificio”.***

**LORENZO VIÑAS**



***“Administración, técnicos y vecinos no hablaban el mismo idioma. El medio audiovisual debe ser un canal de comunicación”***

**ANDREU MEIXIDE**



Pamplona y San Sebastián representa unos 2 millones de m<sup>2</sup>, situados encima de unos 5.000 edificios. Se trata de sobreelevar los edificios que en su día no se construyeron hasta el límite permitido, simplemente porque entonces resultaba técnicamente complejo y caro y las rentas que generaban no compensaban el esfuerzo. La ordenación urbanística lo permite, y existen las herramientas tanto jurídicas (el derecho de vuelo) como técnicas para construirlo de modo seguro. Los ingresos de la venta de la nueva superficie debe permitir obtener beneficios a los inversores y mejorar el edificio preexistente. La ciudad también gana, porque renueva el parque existente. La sociedad también, por el trabajo local que genera, y las tasas e impuestos que origina. El nuevo volumen se produce en un taller cercano, y se coloca en un fin de semana en su sitio. Las molestias a los vecinos se reducen al mínimo tiempo imprescindible, y las que más se alargan en la finca son las de mejora del edificio existente, que son las que aportan beneficios objetivos de seguridad, accesibilidad y confort a los vecinos iniciales. “La clave está en la metodología de todo el proceso. Nosotros solo somos el “pal de pallar” (el núcleo) del sistema.”

**LORENZO VIÑAS, Gerente del Colegio de Administradores de Fincas de Barcelona y Lleida** agradeció a Habitat Futura la organización de foros como éste, muy necesarios y oportunos. Dijo de los Administradores que son proactivos en la rehabilitación energética por creer en ella y saber de sus beneficios. Informó que el 80% de las comunidades de propiedades la gestiona el colectivo de Administradores, y que por eso son el mejor canal de comunicación con los propietarios. Afirmó que las resistencias existentes ante la rehabilitación son por la poca concienciación de la ciudadanía, aunque los argumentos económicos son prioritarios. Distinguió entre dos tipos de propietarios: Los comuneros y los arrendadores. El comunero, que usa su propia vivienda, es reticente por la falta de conciencia propia de los elementos comunes. Su principal preocupación es la morosidad y la rehabilitación queda en un segundo plano. El arrendador tiene claro que rehabilitar es invertir en el inmueble y conlleva mayores beneficios por lograr rentas más elevadas, mayor seguridad, mayor vida útil y menores gastos en seguros. “Rehabilitar debe ser un negocio para el ciudadano.” Sugirió mecanismos para cambiar esta dinámica. “Se podrían aplicar en las fincas eficientes descuentos en el IBI, IVA o IRPF.” Hay que informar de técnica y finanzas, y cuando sea posible garantizar ahorros o retornos. Sería útil una imagen gráfica que explicase los beneficios fácilmente. Hoy en día sí se exige la CEEE en transmisiones y en contratos de alquiler nuevos, pero una calificación F a nadie le importa, y esto es lo grave.” Criticó el impuesto “al sol” por captación in situ como desincentivador por incomprensible por el usuario.

**ANDREU MEIXIDE, realizador audiovisual, programador cultural y Arquitecto**, explicó su experiencia en la comunicación de un complejo caso de rehabilitación arquitectónica de viviendas. Se trata del Bloc dels Pescadors, en la Barceloneta, un edificio proyectado por Coderch, hoy catalogado aunque no muy conocido. Pese a su degradación física acelerada, y dado su grado de protección patrimonial, las 11 comunidades de vecinos se debían coordinar para poder rehabilitar el conjunto. Esperar que casi 1000 vecinos se pongan de acuerdo motu proprio resulta absurdo. La administración tomó cartas en el asunto a través del Pla de Barris, aportando cerca de la mitad del presupuesto de la obra y sobre todo y fundamentalmente mediando entre ellos para informar y formar acerca de los pasos a realizar y acompañar durante todo el proceso. Para documentarlo debidamente y que este sirviese de ejemplo para futuros casos parecidos se realizó un reportaje documental por capítulos en formato vídeo, ahora colgado en la web. “Administración, vecinos y técnicos no hablan el mismo idioma. El reportaje pretende ser un medio de comunicación que vincule los distintos agente implicados en un lenguaje común y comprensible para todos. Hace falta mucha generosidad por todas las partes para entenderse, o una actuación de esta complejidad es prácticamente inviable.”

En el **turno de preguntas** se debatieron temas como por ejemplo que hacer con las instalaciones de captación solar instaladas en las cubiertas de los edificios pero que están en desuso, sin mantenimiento, y sin cumplir la función para la que fueron pensadas. Se comentó el caso de la Illa Eficient como ejemplo en el que se pone de evidencia la necesidad fundamental de un intenso trabajo de comunicación y de difusión de la sostenibilidad aplicada a la rehabilitación. También se debatió la necesidad de tener una figura consensuada y conocida que pueda hacer esta función de mediación que se percibe cada vez más como fundamental, como en el claro caso del Bloc de Pescadors. El representante de los Administradores de fincas declaró que parte de su trabajo es precisamente ese. Hubo técnicos entre el público que explicaron sus iniciativas para ayudar a privados (comercios y oficinas de pequeño tamaño o propietarios de viviendas) a implementar medidas de mejora ambiental a pequeña escala.