

# visiones arquitectónicas

## Madrid

Rehabilitar...  
mejorando lo presente

En esta undécima edición se puso el acento en el papel de la rehabilitación sostenible hoy día y en el futuro más inmediato. Frente a un sector necesitado de reinventarse, punto en el que coincidieron todos los ponentes, se abre el debate en torno a su regulación y medición, su certificación, así como las problemáticas a que debe enfrentarse en los proyectos en su práctica diaria. También se presentaron herramientas de análisis del

proyecto de rehabilitación incluyendo parámetros usualmente olvidados, pero determinantes.

En resumen, a través de un análisis 360° se presentaron retos, propuestas y experiencias en trono a un sector que todos coincidieron en calificar de esencial e imprescindible para superar la difícil situación económica, energética, social y ambiental.



INAUGURACION



La Rehabilitación Sostenible fue el tema central en trono al que giraron las ponencias presentadas en esta nueva edición de Visiones Arquitectónicas celebrada bajo el lema *Rehabilitar... mejorando lo presente*, y que tuvo lugar en la sede de la Secretaría de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento el pasado mes de Noviembre. En su inauguración, Cella Galera, Directora del Grupo Habitat Futura, presentó la undécima edición señalando que *"la jornada que hoy nos reúne pretende dar respuesta a las inquietudes y demandas generadas en los últimos años, que han llevado a que el sector de la rehabilitación bajo criterios sostenibles y de eficiencia energética ocupe un lugar destacado"*.

Luis Álvarez-Ude, Director General del Green Building Council España, destacó lo apropiado de la jornada *"por el tema escogido, es esencial para transformar el sector; y porque se hace desde una visión que implica los diferentes actores del sector"*.



El Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, José Antonio Granero, celebró que *"en esta jornada se aborden principios fundamentales en la arquitectura que han sido olvidados. Los arquitectos tenemos que empezar a hablar de conceptos que no tienen que ver sólo con la fir-*

*mitas, la utilitas y la vetustas, sino que empezamos a hablar de técnica, de gestión, de responsabilidad"*.

Finalizó el acto de inauguración la Subdirectora General de Ayudas a la Vivienda de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, Maite Verdú, para quien resulta *"absolutamente necesario continuar avanzando ya que tenemos un parque 25 millones de viviendas, de las cuales, la mitad superan los 30 años de antigüedad -50 años cerca de 6 millones-, con los problemas de habitabilidad y calidad deducibles"*.







## REHABILITAR DESDE LA ARQUITECTURA SOSTENIBLE LOS PUNTOS CLAVE



El moderador de la primera mesa, **Jordi Bolea**, Director Técnico de Rockwool, quiso *"ir más allá de la rehabilitación estrictamente necesaria aludiendo a la 'rehabilitación óptima sostenible', donde se da la relación más adecuada entre coste y beneficio. Desde Rockwool estamos llevando a cabo un esfuerzo en este sentido con iniciativas como Envollava, la primera Empresa de Servicios Energéticos de España que permite, a través de la envolvente, reducir la demanda energética de sus clientes"*.



La primera ponencia estuvo a cargo de **Ignasi Riera**, Director Internacional de Alonso Balaguer y Arquitectos Asociados, quien abordó los tres conceptos básicos de la rehabilitación *"que tenga un valor –patrimonial, de uso, de integración, de forma, etc.-, un uso –participar en el programa funcional, añadiendo usos- y por último una repercusión urbanística, actuando como regenerador del*

*entorno donde se implanta"*. Para ejemplificar este enfoque Ignasi presentó los casos de Las Arenas como ejemplo de integración de usos y de superación de las dificultades para poder conservar la fachada original; y del Espai Baronda, sede del estudio, explicó como se evitó el derribo de la antigua fábrica para convertirlo en un espacio dinámico que revitalizaba una zona abandonada, aplicando asimismo una rehabilitación sostenible *"que ha permitido un balance final del 25% de ahorro energético"*.



En el caso de **Gabriel Allende**, Director y fundador de Allende Arquitectos, destacó la importancia de diferenciar entre la idea (en tanto que productiva) y la ocurrencia (como banal o inviable), con *"edificios de falsa tecnología y de gran ineficacia, que se han convertido en referentes de la prensa y sociedad llevando a*

*la construcción de edificios con sólo un 50% de aprovechamiento del suelo, sin incorporación del condicionante energético como un elemento esencial"*. Otro gran reto apuntado es el de que *"no tenemos una industria de la construcción, una acción global de producto final. Hay cierta acción de 'tuneado', donde cada marca desarrolla un producto pero nadie es responsable del resultado final"*.



Seguía la intervención de **Jesús Mª Susperregui**, Director ACXT y Director del Área de Arquitectura y Edificación de Idom para el *"Las necesidades actuales nos demandan más responsabilidad, más sostenibilidad. Lo que requiere mayor conocimiento, innovación, la internacionalización y trabajo en equipo"*. Jesús presentó la Sede del BBVA en Madrid y la ampliación del Museo Arqueológico de Córdoba -dificultad de operar sobre el Teatro Romano integrado en el edificio-. Seguía con la







## LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN REHABILITACIONES INTEGRALES

rehabilitación para la Sede de Idom en Bilbao concluyendo con una llamada de atención sobre como al rehabilitar la premisa de que 'la función hace la forma' no se cumple, para lo cual utilizó el caso de la rehabilitación del Seminario Metropolitano de Zaragoza en oficinas para el Ayuntamiento.



En el caso de Daniel Olano, Director y cofundador de Olano y Mendo Arquitectos, presentó su intervención en el barrio del Picarral de Zaragoza fruto de la voluntad del Ayuntamiento de Zaragoza de intervenir sobre el parque de viviendas envejecidas. La importancia de tener en cuenta a la comunidad vecinal se reveló un punto esencial ya que *"las asociaciones de vecinos buscan la mínima densidad con la máxima superficie destinada a equipamientos, lo que genera páramos"*, hecho que resolvieron con un pasillo verde *"que une, dando continuidad al barrio"*. Para Daniel *"la clave de la viabilidad económica podría estar no tanto en el proyecto técnico, como en los cambios que puedan producirse con relación a la participación vecinal; superando intervenciones aisladas para que la actuación alcance a barrios enteros"*.



Moderada por Alejandro Mandl, Director Comercial de Circa Panel Omega Zeta, *"empresa especializada en paneles de fachadas ventiladas de micromortero pretensado"*. Alejandro explicó como para Circa Panel Omega Zeta Para *"la eficiencia energética empieza por hablar con los arquitectos. A lo que se añade el gran esfuerzo que realizamos en investigación y desarrollo de nanotecnología, intentando crear unos paneles con mantenimiento cero, con sistema autolimpiable y poder de regenerar el CO<sub>2</sub>"*.



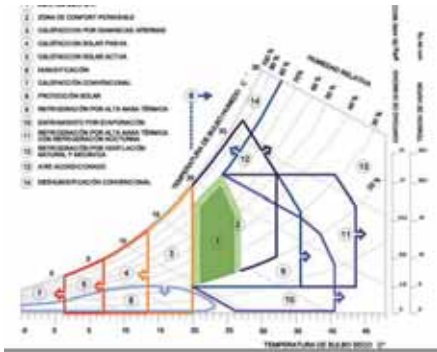
Tras su presentación tomó la palabra Josep Linares, Director de la Unidad Operativa de Rehabilitación y Mejora de la Vivienda de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, el cual llevó a cabo una presentación centrada en el lema *"vestir espacios confortables y accesibles para las personas"*. A partir de su experiencia llamó la atención sobre la escala de barrio: *"suelo encontrarme con barrios a los que yo denomino 'yonquis del kW' -adictos energéticos- que echan por tierra todo avance de la obra nueva"*. Ante esta perspectiva, propuso como estrategias la diagnosis adecuada (*"no sólo técnica sino también social"*), actuaciones eco-y-lógicas (*"no sirve un material muy ecológico si su puesta en servicio, en uso, no sirve"*) e intervenir siempre que se pueda *"desde el exterior -interactuar con el usuario durante las obras derivará en problemas técnicos"*.



Desde Alia, Arquitectura, Energía y Medio Ambiente, Emilio Miguel Mitre llevó a cabo un análisis del coste-beneficio de intervenir en rehabilitación tomando un período de retorno de 25/30 años. Presentó el estudio llevado a cabo en su propio estudio de Valladolid donde vive con una propuesta de intervención añadiendo un tratamiento especializado por fachadas con incorporación de energías renovables: Partiendo de una inversión estimada de 40-46 mil euros/vivienda, y contabilizando los costes sociales (derechos y multas de emisión, desempleo, dependencia



energética y menor ingreso de impuestos como el IRPF, el de Sociedades y el IVA), cifrados en 40 mil euros, *"sería suficiente para costear las intervenciones por sí misma"*. Seguidamente presentó otra simulación a 30 años donde los factores sociales reducían hasta 15 años la amortización, llegando a la calificación energética A (con instalación eléctrica, de saneamiento, el ascensor, e instalando calderas de biomasa).



La vida útil *¿Por qué 50 años?: no tenemos por que poner una fecha de caducidad si cumple con las prestaciones*". Continuó diferenciando entre el concepto de "rehabilitar" y "habilitar" (dotar de una serie de características perdidas o inexistentes). Concluyó defendiendo *"el orden de actuación: trabajar siempre en la envolvente (alcanzando ahorros del 60% en edificios anteriores al NBE-CT-79, y del 36% en los posteriores), reducir consumos mediante estrategias pasivas, aislamientos, protecciones, ventilaciones cruzadas, etc., y luego trabajar en las instalaciones. Hay muchas posibilidades de innovar pero hay que seguir empujando"*, concluyó.



los materiales sostenibles, abundantes en la naturaleza y que generan una baja huella ecológica, o también el tratamiento y renovación de viejos y conocidos materiales orgánicos". Continuó su intervención presentando el caso de su intervención en un edificio situado en la Plaza Francesc Macià de Barcelona. El proyecto se realizó en base a 4 ejes conductores: *"El tratamiento de la fachada, el estudio de los diferentes materiales y elementos; la integración en un entorno anárquico y el aspecto económico y la interpretación normativa que restringían muchas de las posibles actuaciones, sin embargo, llegamos por simulación al 26% de ahorro"*.



La siguiente intervención corrió a cuenta de Gloria Gómez, del estudio CC60, quien detalló *"un enfoque Integral sobre la rehabilitación partiendo de la caracterización del parque (el 80% del parque edificado son viviendas de las que apenas un 5% cumpliría*



Manuel Barrero, Director de Nuevos Productos de Lafarge Hormigones, moderador de la tercera mesa mostró su convencimiento sobre la importancia de continuar apostando por la línea seguida en Visiones Arquitectónicas, algo en lo que Lafarge Hormigones cree firmemente *"como demuestra nuestra continua apuesta por la innovación y desarrollo de nuevos productos más eficientes, que hacen más con menos, favoreciendo el aprovechamiento de los recursos, la eficiencia energética tanto en la producción como en su aplicación, y las nuevas formas de pensar en la construcción, con el especial protagonismo que la rehabilitación ha de tomar"*.



El Socio fundador de la asesoría ambiental Societat Orgànica, Gerardo Wadel, centró su intervención en la presentación del caso de Playa de Palma, *"una experiencia de rehabilitación de un área urbana completa, a partir de la necesidad de redefinición de un destino turístico ya maduro en proceso de decaimiento (problemas económicos, socia-*





## CERTIFICAR LA REHABILITACIÓN PARÁMETROS DE SOSTENIBILIDAD

donde el papel del arquitecto debe definir hasta dónde puede llegarse”.



El último de los ponentes fue Ramón Rodríguez, Responsable del Dpto. de Edificación Sostenible de Arup, especialista en

certificaciones como el LEED, presentó diversas metodologías como el propio LEED, el BREEAM, el CASBEE, el Sello Ambiental de Playa de Palma, o el SPeAR. Del término ‘Sostenibilidad’ afirmó que *“si bien es muy utilizado y se critica este hecho, debo señalar que es el único que conozco que pueda englobar o capturar el triple enfoque económico-social-ambiental, así como el único que puede captar la dificultad de definir el tipo de intervenciones que aportan soluciones de conjunto equilibradas”*. Como caso práctico de certificación de la rehabilitación presentó las dos metodologías existentes en LEED al respecto: para rehabilitación integral, donde los criterios pueden ser muy parecidos a los de una obra nueva; y para edificios existentes, donde hay inquilino. Concluyó afirmando que *“la revitalización de un inmueble impacta directamente en las rentas, y mejora el porcentaje de ocupación del inmueble, que son las mayores preocupaciones para los Propietarios (se reduce un 6% la desocupación)”*.



les y ambientales)”. En la escala menor de un edificio hotelero y otro plurifamiliar de viviendas, presentó la metodología de intervención: *“se definieron cinco indicadores: reducción del consumo de energía, de agua, de los materiales, de los residuos; y por último, todos ellos bajo una lectura global: las emisiones de CO<sub>2</sub> que nos permitieron medir cada uno de estos indicadores analizando así estrategias y acciones: en materia de energía, de agua, de materiales). Con todo ello nos situamos en unos escenarios de reducciones del 50% en todos los ámbitos con un coste estimado de 560 euros/m<sup>2</sup>”*.



Luis Alvarez-Ude, Director General de Green Building Council España, inició su ponencia afirmando que *“el modelo del sector de la construcción se ha de reconvertir de un sector centrado en la edificación a uno centrado en la habitabilidad ya que la nueva edificación no será capaz de corregir la factura energética producida por el parque edificado existente”*. En cuanto a la problemática económica, Luis despejó las dudas demostrando que gracias al ahorro por *“pago de los derechos y/o multas de emisión de CO<sub>2</sub>, la disminución del gasto de la energía*

*y del gasto de desempleo. Además del incremento de la actividad industrial y empresarial y aforamiento de la economía. Frente a los 16.700 millones de euros anuales del Plan Estratégico de Infraestructura la rehabilitación del parque edificado ascendería a 9.100 millones anuales, casi la mitad. Por tanto, abordar este cambio depende de una decisión política”*.



Tomo entonces la palabra Luis Vega, Consejero Técnico de Arquitectura y Sostenibilidad. Secretaría de

Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento, quien señaló que *“si queremos avanzar en una incorporación más definida en la reglamentación de los conceptos de sostenibilidad, no nos queda más remedio que medir dicha sostenibilidad”*. Explicó que *“estamos trabajando en la revisión del HE para que la calificación energética y los valores exigenciales del CTE tengan una cierta correlación, para que haya una cierta continuidad”*. Como forma de superar las dificultades para rehabilitación propuso *“empezar a hablar de consumos o demandas. Tenemos que recuperar conceptos como la ‘mejora’: no es intentar llegar a un sitio sino llegar a mejorar el edificio que tenemos que rehabilitar. Y ahí es*





Alex Mandl (Circa) y Gabriel Allende



Luis Vega y Javier Serra (Ministerio)



asistentes



Gabriel Allende durante la pausa



Jordi Bolea (Rockwool) y Gerardo Wadel



Jose Antonio Granero (COAM) y Albert Grau (Envollalla)



asistentes



asistentes



asistentes



asistentes



pausa café



Emilio Miguel Mitre (Alla) charlando



Montse Valls y Gloria Gómez



asistentes



Ignasi Riera y Jordi Bolea



Ponentes



Jose Antonio Granero (COAM) y Gabriel Allende



asistentes



asistentes



Laura Villaescusa (Lafarge) y Jose Antonio Granero (COAM)



Alex Mandl (Circa) y Montse Valls



Daniel Olano, José Linares e Ignacio Riera



asistentes



Celia Galera, Angelina Pabí (Rockwool) y Laura Villaescusa (Lafarge)



Luis Vega, Jesús Mª Suspéregui y Josep Linares



Ramón Rodríguez, Gerardo Wadel y Luis Álvarez-Ude



Adelina Sallnas, Jesús Mª Suspéregui y Antonio González



Josep Linares y Vicente Hurtado



Ponentes y autoridades del Visiones Arquitectónicas Madrid 2011



asistentes



asistentes



asistentes

Patrocina



Organiza



Colabora

