

EL AISLAMIENTO TÉRMICO JUEGA UN PAPEL CLAVE

# La rehabilitación de los edificios es el motor de crecimiento del sector

La rehabilitación de las edificaciones tiene que seguir pautas de calidad y compromiso con los usuarios de los inmuebles, ya que no se trata tan solo de impulsarla con criterios puramente estéticos. Es preciso, más allá de la estética, satisfacer otras exigencias de los individuos y de la sociedad. La construcción con futuro es la que mira a la calidad, entendiendo por tal aquella que se ejecuta con criterios de eficiencia y compromiso con el medio ambiente, que protege la intimidad de las personas, que refuerza la seguridad.



**Mónica Herranz**

Secretaria general | **AFELMA**

**L**levamos demasiado tiempo especulando sobre cuál es el futuro de la construcción. Desde Afelma (Asociación de Fabricantes Españoles de Lanas Minerales Aislantes) preferimos hablar sobre la construcción con futuro, porque hay una construcción que tiene futuro y hay otra que tuvo su tiempo, pero no es éste. La construcción con futuro es aquella que hace la vida más cómoda y mejor a los individuos y a la sociedad, porque no solo no malgasta recursos, sino que ayuda a racionalizar su uso.

## La rehabilitación, piedra angular

Que el sector no puede sustentar su crecimiento en la edificación de 600.000 viviendas o más al año no es un pronóstico sino una evidencia que nos permite aprender y redescubrir el valor del reciclaje, de la recuperación como un buen modo de conservar el entorno y aprovechar mejor los recursos naturales.



Esta política tan aplicada en otros campos no puede ser ajena a la edificación, porque la rehabilitación contribuye, entre otras cosas, a mitigar la presión urbanística sobre el territorio, evitando la proliferación de nuevos asentamientos en áreas carentes de recursos básicos para atenderlos, y que requieren de la creación de nuevas infraestructuras.

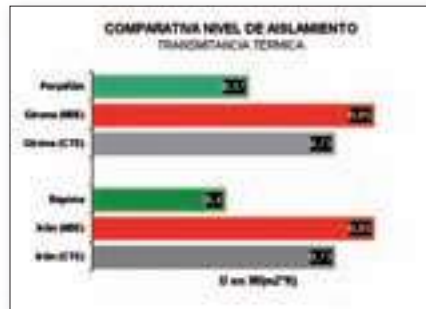
Más del 65% de los edificios destinados a viviendas se han construido sin tener que satisfacer ningún criterio de eficiencia energética y prácticamente todo el parque de viviendas español tiene ahora mismo unas condiciones energéticas pésimas, ya que la primera norma sobre la materia data de 1979 y la segunda, el Código Técnico de Edificación (CTE), se aprobó en 2006, casi 30 años después de la primera, con insuficiencias notables como se verá más adelante.

## LA RESTAURACIÓN DE LA CONFIANZA ES IMPRESCINDIBLE PARA QUE EL SECTOR FINANCIERO OTORQUE CRÉDITOS QUE TENGAN LA REHABILITACIÓN COMO OBJETO PRINCIPAL

En materia acústica las cosas no están mejor. El 80% de las viviendas se ha edificado antes de que se aprobase la primera norma acústica (1988) y ésta, al igual que ocurrió con la norma térmica, fue claramente insuficiente. Cuando en 2009 se revisa esta primera norma con la aprobación del DB HR ya han llegado al mercado casi todas las viviendas procedentes del boom inmobiliario.

Para ir cerrando este apartado es preciso señalar que la rehabilitación es el motor del crecimiento del sector, con capacidad para crear empleo y para tirar de la demanda de materiales y de la producción de las industrias auxiliares.

No obstante, la financiación -la concesión de créditos- es el nudo gordiano para que las expectativas se cumplan.



La restauración de la confianza es imprescindible para que el sector financiero otorgue créditos a empresas y particulares y que surjan productos con un bajo interés que tengan a la rehabilitación como objeto principal del crédito concedido.

A estas medidas propias del sector privado es preciso añadir otras, más clásicas, provenientes de las ayudas públicas, ya sea mediante la reducción de impuestos a las obras de rehabilitación como en su día se aprobó o por medio de la concesión de ayudas.

### Avances normativos

El documento de ahorro de energía del CTE (marzo de 2006) no ha cubierto el desfase de exigencias térmicas de los edificios respecto a otros países de la Unión Europea y no ha tenido en cuenta el incremento experimentado por los precios del petróleo. Solo dos años después de la aprobación de este documento el precio del barril de petróleo había pasado de 64 dólares a 130. A modo de ilustración baste decir que Afelma diseñó su Plan de Rehabilitación, presentado a todas las autoridades públicas, con un escenario del precio del barril de petróleo

← España necesita reducir costes de su factura energética a través del incremento de la producción de renovables y mejorando la eficiencia energética.

de 100 dólares para 2010, casi idéntico al que se produjo y, sobre todo, mucho más realista que el que contemplaban los planes de eficiencia energética presentados en ese momento, que calculaban el precio entre los 60 y 70 dólares. En 2011 el promedio del precio del barril fue de 111 dólares.

España, con una dependencia energética del 80%, necesita reducir los costes de su factura energética a través del incremento de la producción de renovables pero, sobre todo, mejorando la eficiencia energética de todos los sectores. De no ser así la productividad y la competitividad del país habrá que conseguirla a través de medidas de otro tipo con un gran coste social y económico.

La escalada de los precios energéticos repercute en la factura de las economías domésticas y de un país que no se puede permitir el lujo de derrochar energía en la climatización de los edificios y viviendas. Por otro lado, según el Instituto Nacional de Estadística (INE) el 26% de los hogares señalan al ruido como principal problema ambiental, siete autonomías superan la media nacional y el porcentaje se eleva al 30% en las comunidades de Madrid, Valencia y Canarias. Si se piensa



en los usuarios y en los ciudadanos, si estos ocupan el centro de atención de las políticas públicas y de los agentes económicos y sociales que se dan cita en el mercado de la construcción, es evidente que hay que aprovechar este momento para actuar sobre las normas, haciéndolas converger con las de otros países de la Unión Europea, adecuándolas a las necesidades apremiantes de ahorro energético, de calidad acústica y de seguridad. No podemos seguir perdiendo el tiempo.

En materia de ahorro energético, el CTE presenta una clara insuficiencia en las exigencias térmicas de las fachadas y desde luego una evidente desventaja que la neutralizamos del peor modo, gastando más energía respecto a países como Francia, Alemania, Reino Unido o Italia. No se trata de que nuestras normas sean idénticas a las de cualquiera de estos países, ya que nuestro clima no lo es, se trata de que la ventaja del clima no la tiremos por la ventana estableciendo normas insuficientes.

Este es un buen momento para dejar claro que si el centro de las políticas públicas, de las normas, son los usuarios y los ciudadanos, aquellas deben impulsar las medidas que posibiliten lograr los objetivos deseados, teniendo en cuenta cuáles gravan menos el bolsillo de las familias a lo largo de su vida útil.

#### Aislamiento térmico óptimo

Un óptimo aislamiento térmico permite reducir la factura energética entre un 30% y un 50% y es amortizable en cinco años, o en menos si los precios del petróleo continúan su escalada. Por otra parte, la mejora de las normas debe extender su eficacia a todos los edificios, nuevos o rehabilitados. De hecho, la Comisión Europea llevará a España ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea porque la exigencia de emitir un certificado de eficiencia energética solo se aplica a los edificios nuevos o que sufran una gran rehabilitación, incumpliendo así la Directiva 2002/91/CE relativa a la eficiencia energética de los edificios. Otro lujo que no nos podemos permitir, porque la edificación, residencial y del sector servicios, representa un 40% de la energía consumida en Europa.

→ Por rentabilidad y calidad debe promoverse y mejorarse el aislamiento de los edificios.



Por lo que se refiere al documento de protección contra el ruido del CTE, debemos señalar que, siendo España el país más ruidoso de la Unión Europea y un destino turístico por excelencia, resulta paradójico que nuestra norma sea de las más permisivas respecto a este tipo de contaminación medioambiental.

El gráfico que se adjunta ilustra convenientemente esta afirmación, lo que resulta todavía más incomprensible dado que el Documento Básico sobre el ruido (DB HR) fue aprobado en 2009.

En materia de seguridad, las exigencias de reacción al fuego del DB SI (documento de seguridad contra incendios del CTE) deberían ir en el sentido de mejorar la seguridad de las personas y de los edificios, exigiendo una clasificación más rigurosa no solo en cuanto al poder calorífico, utilizando materiales incombustibles, sino también en cuanto a generación de humos asfixiantes y caída de gotas inflamables que propagan los incendios y son peligrosas para los equipos de extinción.

De nuevo, vuelve a ser necesario trabajar con los ojos puestos en los países más avanzados de la Unión Europea, como Alemania, que requiere para las fachadas el uso de materiales incombustibles, con independencia de la altura del edificio y de su accesibilidad. Por su parte, las autoridades francesas están tomando medidas para aumentar las exigencias debido, entre otros, al trágico siniestro ocurrido en Dijon (Francia) en noviembre de 2010.

El tema de la seguridad en caso de incendio resulta aún más importante si tenemos en cuenta las necesidades de rehabilitación que existen en la actualidad. Las medidas de protección pasiva son fundamentales en temas de seguridad,

por lo que la administración debería insistir en el control de las obras para que en ningún caso una rehabilitación pueda empeorar las condiciones de reacción o resistencia al fuego de los elementos constructivos en los edificios existentes.

#### Calidad y rentabilidad

En cualquier tiempo, pero más en los que corren, los usuarios, los ciudadanos necesitan confiar en el asesoramiento de los profesionales para que la inversión que realizan en la adquisición o rehabilitación de una vivienda o de un edificio cumpla todas sus expectativas y se haga bajo un criterio de rentabilidad y calidad.

Por rentabilidad y calidad debe promoverse y mejorarse el aislamiento de los edificios antes que otras medidas más difíciles de amortizar y que requieren un mantenimiento continuado. Profundizando en este aspecto, también es preciso señalar que no todos los materiales tienen el mismo grado de eficiencia. En este sentido, las lanas minerales son el aislante más empleado en la Unión Europea, en países con normas más exigentes que las españolas, porque con un solo producto se satisfacen las prestaciones térmicas, acústicas y de seguridad frente al fuego, lo que les confiere una gran rentabilidad.

En definitiva, es el conocimiento de los profesionales en relación con las propiedades de los materiales lo que va a permitir que los usuarios obtengan el mayor beneficio posible de sus inversiones. Si se pretende tener un sector con futuro, la necesidad de satisfacer las expectativas de los usuarios es imprescindible, lejos de apalancamientos en el empleo de los materiales, reforzando el conocimiento y la formación. ●