

## **LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA ARQUITECTÓNICA Y URBANA**

Fernando J. Mejías Delgado

Decano del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

El futuro del sector de la edificación en España pasa necesariamente por su reconversión desde la nueva edificación hacia una actividad destinada a proveer y garantizar la adecuada habitabilidad en viviendas y actividades terciarias con la máxima eficiencia social, económica y ambiental. Ello implica considerar la rehabilitación como la actividad propia del sector, interviniendo sobre el parque construido para asegurar su adecuación a las demandas sociales y mejorando su calidad y eficiencia.

No hay duda que un impulso determinante para lograrlo va a ser la rehabilitación energética de la edificación. La ineficiencia del parque construido -que hasta muy recientemente no ha dispuesto de una estrategia para asegurar su eficiencia energética- genera riesgos tanto a la economía nacional, puesto que genera dependencia del exterior para proveer de energía con las consiguientes consecuencias en la balanza de pagos, cuanto a la habitabilidad y la salubridad de los edificios, ya que los costes de la energía van a mantener una tendencia al alza que va a demandar un mayor gasto para obtenerlas.

De ahí que la rehabilitación energética de nuestro parque construido sea una clara prioridad para asegurar que España pueda disponer de una economía competitiva y de un sector de la edificación capaz de aportar la habitabilidad socialmente necesaria.

La mejora de la eficiencia energética del parque edificado exige una transformación en la visión de los agentes implicados en el sector. Entender el edificio y sus instalaciones como una máquina térmica ligada a la gestión de su uso para proporcionar confort con eficiencia, es un nuevo enfoque que debe instalarse en todos aquellos agentes que intervienen en la rehabilitación y que requiere nuevos instrumentos conceptuales y técnicos para desarrollarse.

Como instrumentos que se precisan para abordar la rehabilitación energética de la edificación existente se tienen:

- La Auditoria Energética, dirigida a evaluar el comportamiento energético del edificio, sus demandas y consumos y los factores que intervienen en él;
- La Diagnósis Energética, donde desde el informe que supone la auditoría del edificio se produce un dictamen dirigido a evaluar su comportamiento energético y las posibilidades de intervención sobre él para mejorar su eficiencia;
- La Certificación Energética, como instrumentos normalizados de evaluación y diagnóstico;
- El Proyecto de Rehabilitación Energética como instrumento clave de la intervención en la mejora de la eficiencia energética, especialmente dirigido al ámbito de la edificación residencial y al pequeño y mediano edificio de uso terciario;
- La Viabilidad Económica de la Rehabilitación Energética, como instrumento de verificación de la oportunidad de la intervención en cada caso.

Qué niveles y qué aspectos deben considerarse en la rehabilitación energética es una cuestión clave. Dos escalas se presentan decisivas:

- La escala del edificio, como la tradicional de actuación del sector con una estructura de gestión asentada.
- 
- La escala de barrio que es, a priori, la más eficiente para abordar la rehabilitación energética puesto que agrupa sinergias tanto en el ámbito de la demanda de energía –vivienda, otros usos, servicios urbanos, etc.– como de la oferta, al propiciar la formación de redes de producción y distribución eficiente de la energía.

El objetivo fundamental a nivel técnico es promover y diseñar actuaciones de rehabilitación energética en edificación asegurando la viabilidad ambiental, técnica y económica de los proyectos.

En la misma línea argumental, abordar con garantías la rehabilitación energética, requiere de unos conocimientos técnicos no sólo nuevos, sino también articulados sobre una operativa diferente, sobre un modelo de promoción muy distinto a la de la nueva edificación. Un modelo donde los agentes y sus roles son diferentes, en el que el usuario adquiere una importancia central, y donde los recursos y los resultados son muy distintos a los de la obra nueva.

Y es que la rehabilitación energética del parque edificado supone una reconversión del sector de la edificación que exige definir un nuevo modelo de negocio. Qué valor –de uso, de cambio– se puede generar con la rehabilitación, quién puede reconocerlo, quién puede financiarlo, quién debe promoverlo, y quién puede proveerlo. Todo ello implica conocer y explorar los escenarios en los que puede y debe ser viable la rehabilitación energética de la edificación.