

Rehabitec NEWS

Revista sobre Tecnología de Rehabilitación y Eficiencia Energética en Edificios



Cerramientos

La ventana, un nuevo electrodoméstico



Termografía

infrarroja y ensayo en Rehabilitación



Seguridad

Compartimentación al fuego



Iluminación

Aplicación de tecnología LED



Boletín

Con información de la Asociación

Drain Unit

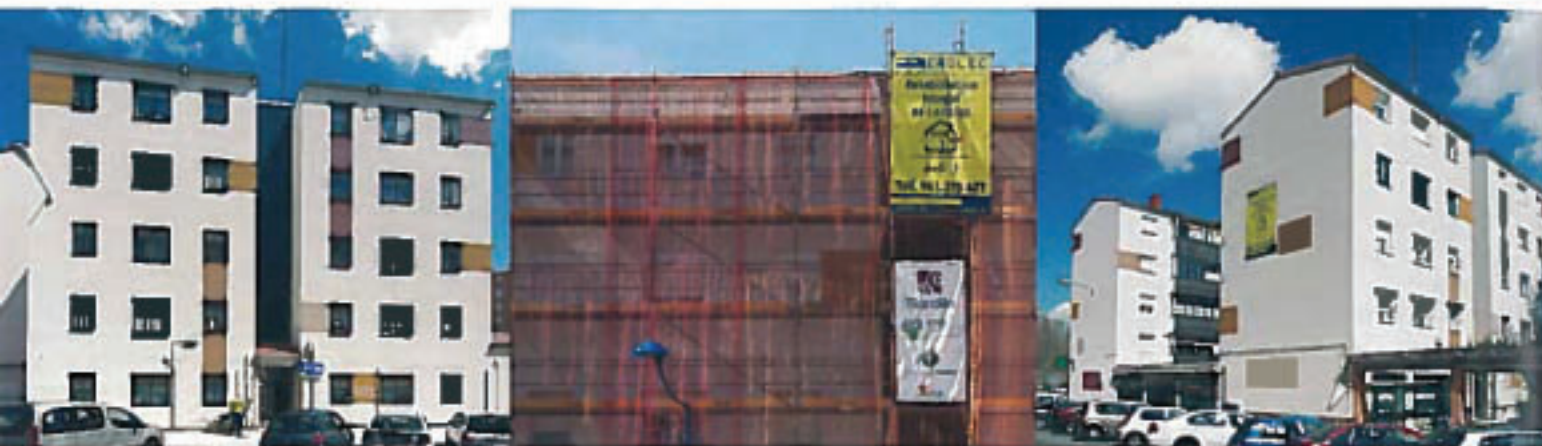
el corazón de tu sistema solar



Una solución para evitar problemas de sobretemperatura y congelación

MAJOR AHORRO seleccionando tú mismo los componentes que necesitas.

La experiencia de la II Fase del Área de Rehabilitación Integral del barrio de la Rondilla en Valladolid y el futuro de las ayudas a la rehabilitación



Las obras que se están desarrollando al amparo de la II Fase del Área de Rehabilitación Integral del Barrio de La Rondilla en Valladolid han llegado prácticamente a su fin. La mayor parte de los 35 edificios que han estado incluidos dentro de este programa de ayudas ya han terminado por completo las obras y los vecinos disfrutan ya de las ventajas obtenidas.

El área de rehabilitación integral comprende los polígonos de 18 de Julio y XXV Años de Paz dentro del barrio La Rondilla en Valladolid. Está formado por las construcciones típicas del Valladolid de los años 60, una ciudad que necesitaba entonces disponer de viviendas funcionales para albergar a los muchos trabajadores que llegaban atendiendo la llamada de las fábricas que se instalaban por entonces en la ciudad.

Se trata de viviendas construidas al amparo de la normativa vigente en aquella época, sin ningún tipo de aislamiento, con una escalera central dotada de iluminación que distribuye a dos viviendas por planta de doble orientación, sin pensar en accesibilidad directa. El barrio de La Rondilla está situado en la zona norte de la ciudad, un barrio con buenos servicios y muy cercano al centro, pero que, como suele ocurrir con este tipo de

zonas, pierde, sin embargo, su atractivo a favor de áreas más nuevas situadas en la periferia.

Las subvenciones con las que se dota al Área de Rehabilitación Integral y los requerimientos técnicos que contiene permiten a las Comunidades de Propietarios disponer de una importante herramienta que les permite actualizar sus edificios, mejorando sustancialmente el valor de sus inmuebles y, qué duda cabe, ganando en calidad de vida de una manera imposible de cuantificar.

Actuación en tres frentes

La empresa Crolec Rehabilitaciones, especializada desde sus inicios en este tipo de actuaciones, ha ejecutado buena parte de los 36 edificios incluidos en el área. Su gerente, Javier Cabrero, nos explica en que han consistido las principales obras que se han llevado a cabo: "básicamente la filosofía del área es actuar en tres frentes: dotación de aislamiento y renovación de fachadas, accesibilidad, y modernización de instalaciones y zonas comunes. En las fachadas nosotros hemos optado por un sistema de aislamiento por el exterior, conseguimos reducir las necesidades de climatización de las viviendas mediante un aislamiento de 6 cm. además de una

renovación completa de la estética de las fachadas, por no hablar de aquellos vecinos que sufrían de humedades por condensación, a los que se les ha eliminado por completo este insalubre problema. En cuanto a la accesibilidad se han instalado ascensores practicables para sillas de ruedas, con parada en planta, esto ha dificultado las obras en algunos edificios, ya que ha sido necesaria la demolición de la antigua caja de escaleras y la construcción de otra para permitir estos accesos".

Se han otorgado 367 subvenciones, por un valor total de subvención de 5.523.500 €, lo que ha generado una inversión total, teniendo en cuenta la parte que aportan los vecinos, por importe de 7.802.752,95 €. En esta fase ya podemos catalogar la intervención como muy exitosa. La cuantía de las subvenciones y el apoyo a la gestión que desde la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, gestora de las ayudas, se ofrece a las Comunidades de Propietarios, auténticos promotores y protagonistas de la intervención, hace que la respuesta al llamamiento haya sido prácticamente total. También representa un éxito para la ciudad de Valladolid y sus habitantes, consiguiendo una ciudad más compacta y moderna, donde

Se han otorgado 367 subvenciones, por un valor total de 5.523.500 euros. La inversión total, con la aportación de los vecinos, ha sido de 7.802.752,95 euros

los ciudadanos podamos volver nuestros ojos hacia una forma de vida más racional y económica, apostando por habitar y mejorar nuestra ciudad, y dando a nuestros barrios las condiciones que necesitan para su relevo generacional.

En relación con esta idea, Javier Cabrero nos habla así de la filosofía de Crolec Rehabilitaciones: "Desde el principio hemos apostado por la rehabilitación de edificios existentes y nuestro personal está formado para ello, así como especialmente sensibilizado para prestar especial atención a la convivencia vecinos-empresa, puesto que otro de los handicaps que tienen este tipo de intervenciones es que convives con tus clientes durante todo el tiempo de desarrollo de la obra, algo completamente normal en otros trabajos pero que por lo general requiere un cambio de mentalidad en la construcción tradicional. Los edificios necesitan adaptarse a las necesidades de los tiempos que corren, el envejecimiento de la población que precisa de accesibilidad a las viviendas, el encarecimiento de la energía que nos impone reducir la necesidad del gasto sin disminuir confort o más bien con una necesidad acuciante de aumentarlo, incluso edificios de reciente construcción carecen de un adecuado mantenimiento que hace que en parte queden obsoletos antes de tiempo".

El futuro de las ayudas

Este modelo de rehabilitación con una gestión cuidada como ha sido el caso, ha calado rápidamente entre la población, esto no debe hacer que como parte integrante del sector nos conformemos, muy al contrario, debemos ser muy ambiciosos y dar pasos de gigante si queremos conseguir un doble objetivo: cumplir con nuestros compromisos en materia de eficiencia energética y reducción de emisiones de CO₂ con nuestros socios europeos y disfrutar de un sector, el de la rehabilitación, maduro y con prestigio social.

Es el momento de hacer girar las ayudas a proyectos más comprometidos



con el medio ambiente, con las reducciones de emisiones de CO₂ y con el ahorro energético. Le estaremos dando a los beneficiarios una doble ventaja: edificios acordes con el presente y con el futuro inmediato; confortables y asequibles de mantener energéticamente hablando. En este sentido la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid y el Centro Tecnológico Cartiff están en estos momentos desarrollando, en colaboración con la Unión Europea y varios socios más, el proyecto R2Citiles.

Por otro lado, es claro que nos encontramos en un momento en el que el sector de la construcción se encuentra bajo mínimos, y esto supone un gran lastre para la sociedad, representado fundamentalmente en una parte importante de trabajadores parados, difíciles de recolocar y que suponen una importante carga emocional y económica y un drama para muchas familias que no podemos obviar. En este sentido está demostrado el efecto multiplicador de cada euro invertido por parte de la Administración, no sólo en forma de empleo generado tanto directo como indirecto sino de retorno monetario inmediato; municipal vía licencias, tasas, etc.; estatal vía IVA, impuesto de sociedades, etc. Algunos estudios cifran este retorno directo a la Administración en una proporción de 0,5 € por cada 1 € invertido, por

lo que la cuenta para los organismos públicos es sencilla.

Sin embargo, no debemos olvidar que la situación económica no está para muchas alegrías y que si queremos conseguir un sector consolidado nuestro objetivo debe ser llegar hasta nuestro cliente, que no es otro que el propietario o propietarios de edificios. Debemos ser capaces de conseguir que nuestro cliente quiera gastar su dinero en lo que le ofrecemos, porque lo percibe como importante y porque confía en los profesionales que le atienden. Todos debemos, por tanto, asumir la parte de responsabilidad que nos toca, que no es precisamente pequeña.

A la Administración debemos pedirle un mayor esfuerzo para, además de mantener los planes actuales, contar con una política cohesionada entre los distintos estamentos, sostenida en el tiempo y pensada a medio plazo. Quizá reducciones en el IBI o desgravaciones para aquellas actuaciones de mantenimiento o eficiencia energética que cumplan con ciertos criterios nos pueda ayudar en la hercúlea tarea que todos tenemos por delante.

Ana Belén Hernández Lara,
Ingeniero Técnico Industrial
Crolec Rehabilitaciones
Avda. de Madrid, nº 46, nave 3
47008 - Valladolid