

EL IEE COMO ELEMENTO DESENCADENANTE DE LA REHABILITACIÓN

PACS no. 43.15.+s

Vega Catalán, Luis ⁽¹⁾; Carrascal García, M^a Teresa ⁽²⁾; Romero Fernández, Amelia⁽³⁾; Casla Herguedas, Belén⁽⁴⁾; Eduardo González de Prado⁽⁵⁾

⁽¹⁾⁽⁵⁾ D. G. de Arquitectura, Vivienda y Suelo. Secretaria de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda. Ministerio de Fomento.

P^o de la Castellana, 67

28071 Madrid

Tfno: 91 597 77 11

⁽¹⁾ lvega@fomento.es; ⁽⁵⁾ egdeprado@fomento.es

⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ Unidad de Calidad en la Construcción. Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja IETcc – CSIC

Serrano Galvache 4

28033 Madrid

Tfno: 91 302 04 40

⁽²⁾ tcarrascal@ietcc.csic.es; ⁽³⁾ aromero@ietcc.csic.es; ⁽⁴⁾ belench@ietcc.csic.es

ABSTRACT

Law 8/2013, of June 26, Rehabilitation, Regeneration and Urban Renewal Assessment Report Building (IEE) to try to ensure the quality and sustainability of the building stock is implanted, as well as get information that allows the government target the exercise of their own policies. The IEE also intended as an element of public awareness, which allows the user to know the status of the building on some basic building requirements and identify potential for improvement, guiding the possible rehabilitation of the same. Acoustics, as polls show, is one of the problems that most concern users and has therefore been included, on a voluntary basis, in the IEE.

RESUMEN

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas se implanta el Informe de Evaluación del Edificio (IEE) para tratar de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que permita al gobierno orientar el ejercicio de sus propias políticas. El IEE pretende asimismo ser un elemento de concienciación ciudadana, que permita al usuario conocer el estado del edificio en relación con algunos requisitos básicos de la edificación e identificar el potencial de mejora, orientándole en la posible rehabilitación del mismo. La acústica, como demuestran las encuestas, es uno de los problemas que más preocupa a los usuarios y por ello ha sido incluido, con carácter voluntario, en el IEE.

INTRODUCCIÓN

El parque de viviendas en España es bastante obsoleto y muestra un nivel de conservación bajo. En relación con las condiciones acústicas cabe destacar que de los aproximadamente 18 millones de viviendas principales del parque, más del 75% de las mismas es anterior a la NBE CA 88 y en torno al 95% anterior al CTE [1](figura 1).

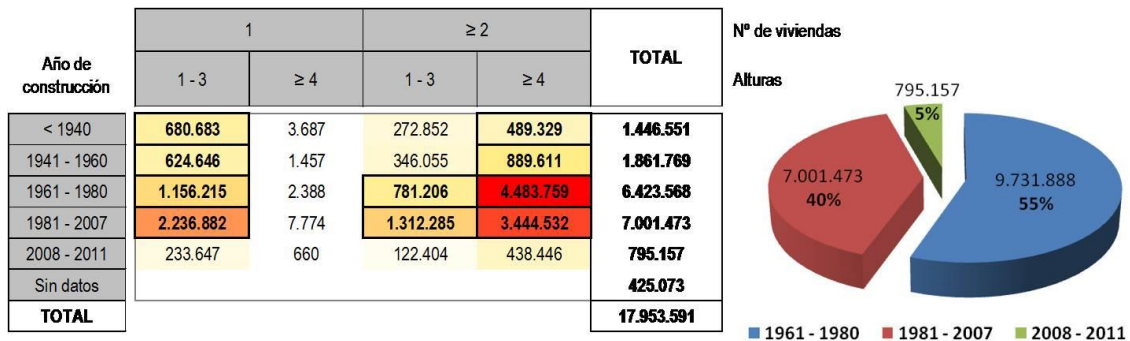


Figura 1. Distribución del parque edificatorio residencial en España. Viviendas principales

Las bajas prestaciones acústicas del parque son motivo de queja habitual por los usuarios, como se pone de manifiesto en múltiples estadísticas. A título de ejemplo podemos citar la encuesta del CIS de 2010, según la cual el 42% de la población no estaba satisfecho con el aislamiento acústico de sus viviendas (porcentaje superior al de los que no estaban satisfechos con el aislamiento térmico). Cifras inferiores de insatisfacción obtenemos de las encuestas del INE, aunque también en este caso los ruidos producidos por los vecinos o el exterior ocupan para los usuarios el primer lugar entre los problemas en la vivienda y su entorno [2](figura 2).



Figura 2. Estadísticas INE. Encuesta condiciones de vida. Evolución 2008-2014

Por el contrario rara vez las molestias por motivos acústicos son el detonante de una intervención de rehabilitación. Varios pueden ser los motivos, pero posiblemente entre los mismos cabe citar el desconocimiento por parte del usuarios de las posibilidades para remediarlo de forma efectiva y real, y el impacto económico de la implantación de las medidas.

EL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

La ley 8/2013 crea y regula el Informe de Evaluación del Edificio [3][4]. El legislador estatal, al regular este Informe de Evaluación, va más allá de los objetivos planteados por el Informe Técnico del Edificio y trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. En el Informe no solo se abordan los aspectos relacionados con la conservación del edificio, sino que se incluyen otros aspectos como la accesibilidad, la eficiencia energética del edificio y sus prestaciones acústicas. Estas última parte es de carácter voluntario y no está regulada en la Ley.

Al margen de los objetivos antes citados (recogidos explícitamente en la exposición de motivos de la Ley), el Informe de Evaluación del Edificio se concibe como un elemento fundamental en la concienciación del usuario sobre las condiciones reales del edificio en relación con materias tan sensibles para él (como queda reflejado en las estadísticas) como la accesibilidad, la eficiencia energética o el comportamiento acústico. Pero el Informe, en la misma línea que la certificación energética que en el mismo se incluye, se concibe además como un elemento de orientación al usuario sobre las posibilidades de subsanación, o al menos de mitigación, de las deficiencias que el edificio presenta en las áreas que en el mismo se contemplan.

El usuario no solo debe ser consciente de estas deficiencias (lo que en la mayoría de los casos ya conoce, como ponen de manifiesto las encuestas) sino que debe conocer el potencial de mejora en relación con las mismas, incentivándose así las obras de reforma desde una óptica realista.

También resulta fundamental que en las obras de reforma, la intervención no se limite a mejorar la causa que las , sino que fruto del análisis global del edificio por el técnico se planteen reformas integrales del mismo, buscando al máximo las sinergias que pueden

producirse. Poco importa que el detonante de una intervención sea por ejemplo un problema de conservación en una fachada, si del análisis del edificio y de la propia intervención prevista se concluye que existe la posibilidad de mejorar considerablemente sus prestaciones térmicas y acústicas con una inversión limitada, tal es el caso de las intervenciones en las que se sustituyen las ventanas, en las que pueden mejorarse a la vez las prestaciones térmicas y acústicas con poco esfuerzo. En definitiva se trata de rehabilitar sin equivocarse, parafraseando el título de una publicación divulgativa francesa "rénover sans se tromper" [5] donde se explican las exigencias reglamentarias térmicas en clave didáctica para el usuario.

En línea con lo indicado en el párrafo anterior, cabe decir que si bien la reglamentación juega un papel fundamental en la mejora de calidad del parque edificatorio, poco puede avanzarse si no se consigue una mayor complicidad del usuario. Como es sabido la reglamentación técnica con carácter general y el CTE en particular, no tienen carácter retroactivo, por lo que si el usuario no entiende y valora positivamente las posibilidades de mejora de su confort y su calidad de vida que pueden derivarse de una intervención, adoptarán una posición reactiva, convirtiéndose la reglamentación más en un elemento disuasorio para la rehabilitación que en elemento potenciador de la misma, al fijar límites aparentemente estrictos para el usuario, que no es capaz de valorar las mejoras derivadas de la aplicación de la reglamentación.

EL PAPEL DEL TÉCNICO

Pero es evidente que corresponde al técnico un papel fundamental en todo este proceso. Las materias que se abordan en el informe del edificio, y en particular la acústica, son complejas y difíciles de entender y valorar por un usuario medio. La vulgarización del mensaje restaría rigor al Informe, pero una visión excesivamente técnica del mismo impedirían el cumplimiento de uno de los objetivos básicos del mismo, como es la concienciación del usuario sobre los problemas del edificio y sobre su posible subsanación o mejora. El técnico tiene que ser capaz de operar como si de un médico de cabecera se tratara, identificando el problema y las posibles soluciones, abriendo la vía a la intervención del especialista que mediante una valoración pormenorizada del edificio, podrá elaborar el proyecto de intervención correspondiente.

En cualquier caso, es importante no sacar de contexto el IEE. En el mismo solo se realiza una evaluación cualitativa de las prestaciones acústicas del edificio. Obviamente esta aproximación es muy limitada. Por ejemplo, se hace una evaluación a nivel de edificio y no a nivel de recinto, es decir, no se evalúan cada uno de los recintos de forma pormenorizada como sería necesario para poder diagnosticar correctamente el comportamiento acústico. Sin embargo, está concebido para poder detectar las principales fuentes de ruido más frecuentes en edificios residenciales y asimilables clasificadas como ruido exterior, ruido interior y ruido procedente de las instalaciones y de los recintos de actividad. Esta evaluación cualitativa debe valer, no obstante, para que el técnico oriente al usuario y servir de detonante para una intervención acorde a las posibilidades de mejora detectadas.

Como decíamos antes, el papel y formación del técnico es vital para que este informe cualitativo sea suficientemente riguroso como para identificar el potencial de mejora y proponer las diferentes opciones posibles y su valoración inicial, tanto en términos de mejora de prestaciones como económico. El IEE se plantea, en lo referente a acústica como una especie de listado de puntos que inciden sobre el comportamiento acústico del edificio, obviándose formulas o criterios que permitan en base a los datos suministrados plantear de forma automática las propuestas de mejora. Es necesario evitar las respuestas de catalogo estereotipadas y debe ser el técnico, con cualificación suficiente, quien valore la situación y posibilidades de mejora de forma coherente con el resto de datos de que dispone relativos a estado de conservación, situación frente a la accesibilidad o eficiencia energética, planteando propuestas de conjunto contextualizadas e integradas, que además en muchos casos se verán fuertemente limitadas por los condicionantes arquitectónicos y de valor patrimonial del edificio.

Desde este punto de vista, el IEE también pretende, con el listado de cuestiones planteadas, orientar a los técnicos sobre aquellos puntos que debieran tener en cuenta para poder valorar el edificio, pero evitando las respuestas o valoraciones por defecto (que pueden observarse por ejemplo en algunos programas de calificación energética), ya que se considera fundamental que la evaluación se realice por técnicos cualificados con conocimientos en la materia.

EL IEE, DESENCADENANTE DE LA REHABILITACIÓN

Como ya se ha dicho anteriormente, el IEE, así concebido, debe jugar un papel importante como detonante de una intervención de rehabilitación integral y coherente con las condiciones del edificio y su potencialidad de mejora en los diferentes ámbitos. Debe ser capaz de movilizar a los usuarios y provocar en ellos la decisión de intervenir en el edificio, sobre la base de que dicha intervención mejorará su confort y eliminará o disminuirá aquellas molestias que padece. La rehabilitación como repuesta a una necesidad del usuario, a la que el IEE plantea una respuesta, y no la rehabilitación como una imposición al usuario con un coste y unas molestias asociadas, para las cuales no percibe un retorno claro.

Pero debe insistirse en la necesidad de no sacar de contexto el IEE. Su existencia supone un buen punto de partida ya que habrá permitido el planteamiento, por el técnico, de opciones de mejora integrales, sobre la base de una diagnosis inicial, donde se haya valorado las posibles sinergías y evitado los efectos negativos que determinadas soluciones pueden producir sobre otras prestaciones (debe recordarse el criterio de no empeoramiento incluido en la parte I del CTE). Pero debe ser entendido como el punto de partida para una intervención que requerirá de una diagnosis completa, especialmente importante en el ámbito de la acústica, donde el análisis de las patologías más frecuentes, la realización de ensayos in situ, y un análisis sistemático de los distintos puntos críticos, permita plantear una solución de intervención viable y fiable (figura 3). El IEE no puede ni debe sustituir a un buen proyecto basado en una diagnosis exhaustiva y completa de la situación.

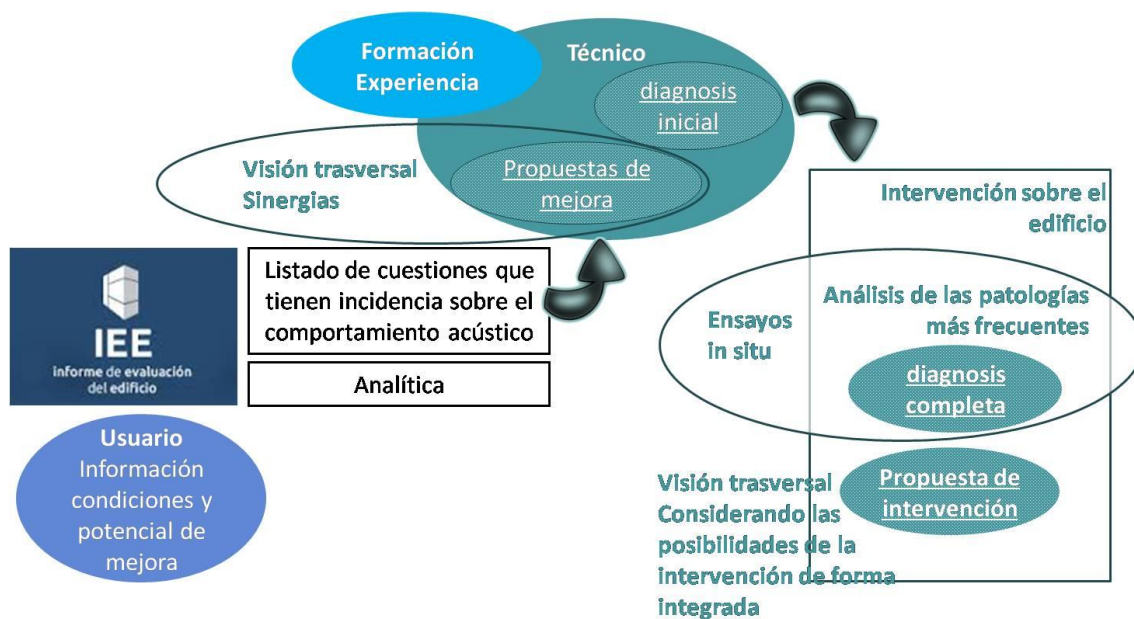


Figura 3. Esquema desarrollo propuesta de intervención

CONCLUSIONES

El parque edificatorio español presenta un comportamiento acústico muy deficiente, lo que es percibido por los usuarios que manifiestan sus quejas al respecto en los estudios sociológicos que sobre condiciones de vida se realizan.

A pesar de ello, rara vez la rehabilitación de un edificio responde al interés de mejorar las condiciones acústicas del mismo, lo que pone de manifiesto un desacople entre la percepción del usuario sobre las condiciones acústicas de su vivienda y la necesidad de mejorarlas.

El usuario en la mayoría de los casos no conoce las posibles medidas de mejora de las condiciones acústicas de su vivienda y es incapaz de valorar el efecto positivo que su implantación pudiera tener sobre su confort en el uso y disfrute de la misma.

El Informe de Evaluación del Edificio, que incluye un anexo de carácter voluntario de valoración de las condiciones acústicas del edificio, puede jugar un papel relevante como elemento desencadenante de la rehabilitación al aportar al usuario propuestas de mejora de las condiciones acústicas integradas y coherentes con el resto de necesidades del edificio, posibilitando las sinergias en la intervención.

Es especialmente relevante el papel del técnico para transmitir de forma certera, real y fiable las posibles vías de actuación, el impacto económico de su implantación y la mejora de confort para el usuario. Para ello se requiere la intervención de técnicos suficientemente formados en la materia y capaces de integrar las soluciones acústicas en el conjunto del edificio.

El IEE no puede, ni debe sustituir el proyecto de intervención. Supone una base sólida para el desarrollo del mismo, pero debe ser completado con una diagnosis completa, ya que el IEE solo es una evaluación cualitativa inicial del conjunto.

BIBLIOGRAFIA

- [1] *Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el sector de la edificación en España.* (http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/PLANES/ELPRESEEEESP/)
- [2] *Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de condiciones de vida* (http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menú=resultados&idp=1254735976608)
- [3] *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.* BOE 27 de junio de 2013. (<https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938.pdf>)
- [4] *El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.* BOE 10 de abril de 2013. (<https://www.boe.es/boe/dias/2013/04/10/pdfs/BOE-A-2013-3780.pdf>)
- [5] *Une nouvelle réglementation pour économiser l'énergie: rénover sans se tromper.* ADEME. Abril 2008. (http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/RT_existant/par_element/Renover_sans_se_tromper.pdf)