

## 12º CONGRESO NACIONAL DE MEDIO AMBIENTE Noviembre 2012

### **GT23. El sello básico del edificio como propuesta para la rehabilitación arquitectónica, integral y sostenible al servicio de la sociedad**

#### ***El sello básico del edificio como herramienta de ayuda a los propietarios y a la administración para poner en marcha un plan de mejora integral del parque edificado***

Coordina: Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

La Naturaleza se rige por el principio de conservación de la energía. Los seres vivos, a excepción del ser humano, toman del medio lo que estrictamente necesitan para conservar su vida y cumplir con sus ciclos vitales. Hace tiempo que se viene denunciando un preocupante desequilibrio en nuestra forma de vida, y por esta razón se definió lo que debería ser un desarrollo sostenible:

*Un desarrollo sostenible es un desarrollo duradero; es un proceso que concilia el ámbito ecológico, el económico y el social con el fin de establecer una relación armoniosa entre estos tres polos.*

*Un desarrollo sostenible es un desarrollo económicamente eficiente, socialmente equitativo y respetuoso con los recursos naturales y los ecosistemas que soportan la vida en la Tierra, lo que garantiza la durabilidad y eficiencia económica, sin perder de vista el fin social del desarrollo: luchar contra la pobreza, contra la desigualdad y contra la exclusión con el fin de lograr la equidad mundial.*

## **INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

En estos momentos todos conocemos la profunda crisis en la que se encuentra no sólo nuestra economía sino el conjunto de la sociedad, con especial incidencia en el sector de la edificación. En este contexto son bien conocidas las opiniones de expertos y profesionales que a través de diversos foros, informes y publicaciones apuntan hacia la rehabilitación como la actividad capaz de reorientar este sector económico que, habiendo sido uno de los motores de crecimiento de nuestro país desde la posguerra, parece haberse quedado sin objetivos claros a corto y medio plazo.

Reorientar una actividad con tanto peso específico, y necesario en cualquier economía equilibrada, implica un profundo cambio tanto para los profesionales y empresas del sector como para toda la sociedad. Desde la década de los 60, y con especial intensidad en determinadas etapas, la actividad de este sector ha estado orientada de forma casi exclusiva a la obra nueva. Prueba de ello es que tanto la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) como el Código Técnico de la Edificación (CTE) que la desarrolla, se redactaron desde esta perspectiva, definiendo la rehabilitación de carácter íntegra de tal forma, que prácticamente equivale a la obra nueva. Esto ha significado dejar fuera de control la práctica real, que consiste en otras escalas de intervención más pequeñas, de carácter puntual y menos ambiciosas que la referida rehabilitación íntegra, pero no por ello insignificantes. Muy al contrario su suma da lugar a impactos, de mayor envergadura de los que podamos imaginar, tanto en la economía como en el medio ambiente y en la configuración final de nuestro paisaje urbano.

Con independencia de que ahora tengamos perspectiva para señalar que determinadas dinámicas han dirigido de forma desacertada la evolución del sector de la edificación, es evidente que mirando al resto de Europa, nuestro país carece de una cultura de mejora y rehabilitación de los edificios construidos, y por tanto de una actividad significativa en este campo. Esta falta de interés en la rehabilitación se ha debido en gran parte a la tendencia ascendente del valor de los inmuebles por el factor de localización producido en el seno del boom inmobiliario, que ha consolidado una práctica general de desinversión y descuido de gran parte del parque de viviendas construido.

La reorientación del sector de la edificación hacia la rehabilitación de edificios es un reto con importantes objetivos sociales, económicos y ambientales siendo, en estos momentos, una de las políticas de sostenibilidad más ambiciosa para nuestras ciudades. La oportunidad que nos brinda la rehabilitación es doble; por un lado la reactivación del sector de la construcción, y por otro la mejora de la estructura social y la calidad de vida de los ciudadanos con menor capacidad adquisitiva, que son los que habitualmente ocupan los inmuebles de peor calidad.

No obstante, el legislador no ha sido insensible ante la necesidad de conservar, mantener y mejorar la calidad del parque edificado. Así se han promulgado normas con el objetivo de obligar al propietario a conservar o restituir las condiciones de seguridad, mejorar la accesibilidad de los edificios existentes, y ahora conocer la eficiencia energética de los mismos. Pero es urgente poner en marcha medidas concretas en el marco de un plan integral, que impulsen esta voluntad política. Los últimos estudios sobre el consumo de energía en España arrojan cifras tan preocupantes como que la pobreza energética afecta al 10% de los hogares<sup>1</sup>. Si tenemos en cuenta que combatir esta situación tiene una alta repercusión en la creación de empleo y un significativo ahorro en el consumo global de energía, la apuesta por la intervención en los edificios para mejorar sus condiciones, es una de las medidas más adecuada, urgente y necesaria, a poner en marcha en estos momentos.

Otro aspecto a considerar es la pobreza energética, que de forma muy resumida supone la incapacidad de hacer frente a los gastos necesarios para proveer al hogar de la energía necesaria para satisfacer las necesidades básicas (climatización, etc) depende en gran parte de la calidad de la edificación y este es, de hecho, el factor sobre el que el hogar tiene mayor posibilidad de actuar y el único que puede proporcionar una solución a largo plazo a la pobreza energética. Dado que en el año 2010 hasta un 10% de los hogares (más de 4 millones de personas) estaban en pobreza energética, y teniendo en cuenta que los factores que la provocan como los precios de la energía o los ingresos netos del hogar no han hecho sino agravarse en estos dos últimos años, podría estimarse, sin mucho riesgo, que en 2012 hasta un 15% de los hogares españoles se encuentre en esta situación.

Ante esta situación la creación de un instrumento que sirva para conocer el estado del edificio y para primar su revisión y mantenimiento, no puede obviar una realidad social como es la pobreza energética. Por tanto, entre sus contenidos debería valorarse al menos el grado de vulnerabilidad a la pobreza energética del edificio, teniendo en cuenta el grado de eficiencia/ineficiencia energética que resulte del análisis. Se da la circunstancia, además, de que por lo general los hogares que la padecen son aquellos con rentas más bajas que suelen habitar, además, viviendas de peor calidad.

Por otro lado, ante la creación de un sello del edificio tampoco deben obviarse otros factores de vulnerabilidad urbana. En este sentido, el trabajo realizado por el Ministerio de Fomento, el Atlas de la Vulnerabilidad Urbana, ha catalogado algunas edificaciones y barrios de España en función de diferentes factores, entre ellos, la calidad de la edificación. Sería interesante, por tanto, analizar esta información para coordinar los contenidos del sello con análisis tan exhaustivos ya realizados como el citado Atlas, de forma que la generación del sello del Edificio pudiese proveer

---

<sup>1</sup> Informe sobre la pobreza energética en España.2012. Asociación de Ciencias Ambientales

de información a instrumentos como este, aprovechando sinergias y, en su caso, recabando el apoyo del Ministerio para el impulso del Sello del Edificio.

## La rehabilitación necesita un marco legislativo adecuado

Los actuales instrumentos normativos recogen medidas de apoyo a la rehabilitación pero, en la mayoría de los casos por su carácter general, requieren una mayor concreción que haga posible que la rehabilitación de los edificios se ponga en marcha como una alternativa de desarrollo económico y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. También es igual de importante salvar las contradicciones que se producen entre normas de distintos ámbitos o sectores, pero que confluyen y regulan de forma imposible la misma realidad. Esto implica un importante esfuerzo de desarrollo, acuerdo y coordinación entre todas las instituciones públicas que intervienen en cada una de las escalas y ámbitos del proceso.

En los últimos tiempos, la rehabilitación ha adquirido una significativa dimensión en nuestro ordenamiento jurídico, encuadrándola dentro de las políticas públicas necesarias para lograr un medio urbano sostenible. El texto refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio) alude a la rehabilitación de los edificios como un deber del propietario exigiéndole la mejora y rehabilitación de las construcciones como una actividad complementaria a las de conservación y mantenimiento.

En la actualidad el único procedimiento técnico desarrollado que permite verificar el cumplimiento de del deber de conservación y mantenimiento -artículo 9 del RD legislativo 2/2008 de 20 de junio- es la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Sin embargo este instrumento no tiene una cobertura legal suficiente que asegure que los edificios no sólo se conservan, también se mejoran -cuando proceda- para lograr los fines previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación, que la Ley de Economía Sostenible confirma: *que los edificios se dote de unas calidades mínimas.*

El Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio, entre cuyos objetivos está impulsar el desarrollo de la rehabilitación como nuevo ámbito de crecimiento sólido y sostenible, prescribe la obligatoriedad de las ITE, pero limita su campo de aplicación en base a criterios de antigüedad del edificio (>50 años), uso preferente de la misma (vivienda), tamaño del municipio (>25.000 hab.) o situación geográfica (legislación autonómica), haciendo únicamente referencia a los aspectos de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato. Sin perjuicio de lo que se disponga al respecto en cada Comunidad Autónoma, las Inspecciones Técnicas tienen como única finalidad asegurar el cumplimiento del deber legal de los propietarios de conservar los edificios, obviando el deber de mejora.

La Ley de Economía Sostenible vincula las actuaciones en materia de rehabilitación y vivienda con la sostenibilidad medioambiental, posibilitando que las Administraciones trabajen conjuntamente para que las intervenciones en este sentido tengan la consideración de actuaciones de transformación urbanística importantes para lograr una mejora de la calidad urbana de nuestras ciudades. Lo previsto en esta Ley es ampliado y complementado en el citado Real Decreto Legislativo 8/2011 de 1 de julio, en el que se concreta que por rehabilitación se entiende, además de la conservación, la mejora por motivos de calidad y sostenibilidad del medio urbano con el fin de garantizar tanto la seguridad, salubridad y accesibilidad, como la reducción de emisiones e inmisiones contaminantes de todo tipo y de agua y energía. Este Real Decreto legislativo establece que la rehabilitación tendrá carácter integrado cuando articule medidas sociales (*mejora de la funcionalidad y habitabilidad*), ambientales (*limitación de los consumos y emisiones*) y económicas (*reducción de costes asociados a la explotación de los edificios, impulso de la actividad de regeneración*).

Pero para ser coherentes con los objetivos que se persiguen de preservación del medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje urbano, desarrollando para ello una economía sostenible, es preciso ampliar el contenido de estas iniciativas que afectan a los edificios existentes, garantizando que se contemplan no sólo aspectos básicos de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, sino también de funcionalidad y habitabilidad en el completo sentido que establece la Ley de Ordenación de la Edificación en el artículo 3.

Hay una voluntad política, una definición de conceptos y obligaciones, y se están dando algunos pasos en aspectos muy específicos, pero se echa en falta una visión integrada de todo lo que es necesario hacer en la práctica para lograr los objetivos propuestos. Estamos funcionando a golpe de imposición, reajustando normativas que afectan de forma parcial a los edificios, y esto a medio plazo nos pasará factura si no somos capaces de aprovechar la ocasión para poner en marcha una estrategia global.

En estos momentos resulta urgente que España cumpla los objetivos y las prescripciones de las Directivas Comunitarias sobre eficiencia energética en los edificios. En junio de 2010<sup>2</sup>, la Comisión Europea, a través de la revisión del texto de la Directiva de Eficiencia Energética en la Edificación de 2002, fijó como objetivo la reducción de un 20% del consumo de energía primaria en este sector, con la intención de reducir la dependencia energética exterior, que en el caso de España supone más del 70%<sup>3</sup>. En nuestro caso estos objetivos no se podrán alcanzar sin intervenir en las edificaciones existentes, pues estas se han identificado como el segundo sector en potencial de ahorro energético. A finales del pasado año, la Comisión Europea decidió llevar a España a los tribunales por considerar que había transpuesto parcialmente la Directiva de 2002, sobre todo en lo que se refiere sobre todo al parque construido. Esta posible sanción ha acelerado la promulgación, previsiblemente en el primer semestre del 2013, del Decreto que pondrá en marcha los procedimientos de Certificación Energética de Edificios Existentes. A partir de ahí, las Comunidades Autónomas deberán regular esta cuestión en el ámbito de sus competencias, pero teniendo en cuenta la experiencia de la Certificación Energética de los Edificios Nuevos, y de las ITE, se augura una aplicación muy desigual en el territorio, y no se puede confiar en que se produzca la reducción de consumo esperada.

Ambas iniciativas, ITE y Certificación energética, aunque son un paso, resultan insuficientes para ser el motor de un proceso global de mejora del parque edificado que reoriente de forma sostenible un sector de la economía fuertemente afectado, al tiempo que se procura que los edificios existentes alcancen unos mínimos de calidad y sostenibilidad, que garanticen el necesario respecto al medio ambiente, al patrimonio histórico y al paisaje urbano.

Por todas estas cuestiones, si se quiere impulsar la política de rehabilitación, es urgente un texto normativo que regule la rehabilitación urbana y de edificios en su conjunto, y concretando actuaciones prácticas y efectivas en todas las escalas de intervención. Se precisan medidas coordinadas que provoquen un impulso significativo de la actividad, modificaciones de la normativa sectoriales que levanten obstáculos de forma que se creen condiciones más propicias para las actuaciones rehabilitadoras.

## **La reconversión del sector de la edificación hacia la rehabilitación precisa un sólido apoyo administrativo y financiero**

---

<sup>2</sup> DIRECTIVA 2010/31/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 19 de mayo de 2010 relativa a la eficiencia energética de los edificios

<sup>3</sup> ESPAÑA 2020/50 programa ciudades hacia un pacto de las ciudades españolas ante el cambio global. 2009. Centro Complutense de Estudios e Información Medioambiental

Para impulsar la rehabilitación de los edificios existentes es urgente habilitar instrumentos financieros que incentiven la puesta en marcha de estas actuaciones. En la cuestión de la rehabilitación energética, la Directiva 2010/31/UE hace referencia a esta necesidad, y exige a los Estados miembros que pongan en marcha instrumentos financieros, y de toda índole, para fomentar la eficiencia energética de los edificios y la transición hacia lo que se denominan edificios de consumo de energía casi nulo.

La puesta en marcha de un plan de rehabilitación a escala nacional exige inversiones económicas que los ciudadanos no pueden asumir fácilmente en las actuales circunstancias económicas. Por esta razón, al tratarse de actuaciones que van en beneficio de la sociedad española en su conjunto pues suponen un importante ahorro energético, una mejora en la calidad de vida y fomentan la reactivación de un sector de la economía, es preciso poner en marcha programas públicos que permitan subvencionar a los ciudadanos con menos recursos y obtener en el resto de los casos, una financiación con bajos intereses.

Pero también es posible explorar otro tipo de sinergias económicas: sistemas de financiación basados en los intereses subsidiados, o deducciones y bonificaciones en impuestos como el IBI o el IRPF. Otras propuestas en esta misma línea sería la financiación a través de hipotecas inversas; la autofinanciación proveniente del ahorro energético o la participación de las Empresas de Servicios Energéticos (ESES), organizaciones que proporcionan servicios energéticos a un usuario determinado, obteniendo sus honorarios y beneficios en función del ahorro obtenido en la gestión energética de la edificación,

Actualmente la práctica mayoritaria de las ESES está orientada a la sustitución de equipos térmicos y eléctricos por otros más eficientes, principalmente en el sector de edificios terciarios y equipamientos que son los mayores consumidores de energía. Es necesaria la creación de unas ESES 2.0 que también intervengan en la financiación de actuaciones más costosas como son todas las que afectan a la envolvente térmica, pero que en los edificios de viviendas se antoja como fundamental para que los ambiciosos objetivos de reducción del consumo energético en el año 2020 se puedan alcanzar.

Se deben instrumentar medidas de financiación pública coordinando actuaciones de cooperación entre el sector público y el sector privado que, aprovechando la implementación de acciones y dotaciones, generen nuevos recursos económicos para las posibles actuaciones de regeneración urbana. En el caso de las empresas eléctricas se debería generar un marco de negocio lo suficientemente innovador para que, a unas empresas que obtienen su beneficio de la venta de energía, les resulte atractivo invertir su dinero en actuaciones tendentes a la reducción de la venta de su producto.

### **La rehabilitación debe hacerse de forma masiva, desde un enfoque arquitectónico integral con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad**

Debemos partir de la idea de que desde un punto de vista conceptual y legal, la rehabilitación de edificios es arquitectónica y debe, para ser eficaz y eficiente, contemplar de forma global la complejidad que entraña el edificio construido desde sus cimientos hasta la última instalación. Sólo así es posible abordar medidas activas y pasivas integrales sin repetir costosos procesos de gestión e intervención por actuar de forma parcial que, por otro lado complican de forma innecesaria la mejora y el mantenimiento de los edificios, y confunden a los propietarios. Los instrumentos que se han articulado, ITE y Certificación, se deben integrar en un único procedimiento que contemple la totalidad del edificio y de los requisitos de calidad que se le exigen a la obra nueva. Ésta es la única forma, sensata y eficaz de plantear una estrategia de rehabilitación de calidad que nos permita alcanzar ambiciosos objetivos en los menores plazos posibles.

Aunque desde Europa la cuestión energética es la más urgente, por razones de viabilidad y eficacia en la gestión, las actuaciones no deben limitarse a este único aspecto. Los reducidos cotes añadidos -respecto de la rehabilitación energética- que conlleva contemplar al mismo tiempo que se aborda la eficiencia energética, otras cuestiones como la seguridad, la funcionalidad y la habitabilidad de los edificios, tal y como se definen en la Ley de Ordenación de la Edificación, nos hacen ver la oportunidad que perderemos si no abordamos el problema de la eficiencia energética de forma integrada con el resto de requisitos que afectan a una edificación. La visión global de todos los requisitos que otorgan a los edificios un grado mínimo de calidad, hace que la rehabilitación -así entendida- sea una garantía de la consecución de los fines básicos que persigue la LOE: *la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente*. Estos principios deben regir desde la fase inicial del proyecto de un edificio nuevo, pero también se han de asegurar durante toda la vida útil del mismo, es decir, deben estar presentes en todas las actuaciones de conservación, mantenimiento y mejor que sean precisas, lo que sólo es posible garantizar cuando se interviene con una visión integral.

Con este sentido, las intervenciones de rehabilitación deben analizar, más allá de los contenidos propios y preceptivos, el potencial de transformación y mejora de los edificios desde todos los puntos de vista imaginables. La calidad, los logros y las potencialidades de estas intervenciones se deben objetivar y cuantificar con herramientas de control y seguimiento como un Sello Básico, cuya implantación -por su vocación integradora- supone un cambio de mentalidad de los agentes implicados y el inicio del camino hacia la total modernización del parque edificado, lo que también significa reorientar el sector de la edificación, superando el concepto de generar riqueza aumentando el volumen del parque edificado para abrirnos a la posibilidad de generar riqueza a partir del potencial de renovación, investigación y desarrollo de nuevas técnicas, que nos proporciona intervenir en los edificios existentes con un enfoque arquitectónico integral.

### **Sello Básico del Edificio como propuesta de un procedimiento para la mejora de las prestaciones del parque edificado**

La rehabilitación, abordada con un enfoque arquitectónico integral y con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad debe materializarse en un instrumento que coordine todas las actuaciones y haga visible para la sociedad, el nivel de calidad que el edificio adquiere tras ser rehabilitado. Los proyectos para las intervenciones de rehabilitación son una herramienta adecuada para la puesta en marcha de este instrumento, bajo la forma de un Sello que certifica la calidad de la actuación y las mejoras que han sido logradas.

Pero poner esto en marcha requiere conocer lo que significa intervenir en un edificio existente y adaptar la metodología a las posibilidades reales de actuación, con el fin de generar una herramienta útil para los usuarios de los edificios, para la administración, y para los profesionales y empresas al cargo de las intervenciones. Este instrumento, además de certificar los resultados de la intervención, debe facilitar información del edificio a los usuarios y empresas de servicios, con el valor añadido de servir de referencia a la hora de evaluar la concesión de subvenciones o créditos.

## **OBJETIVOS**

El Sello Básico del edificio nace con dos objetivos claros: ser un instrumento integrador para la mejora de la calidad de vida de los usuarios de los edificios, y contribuir a la reconversión del sector de la edificación hacia un modelo económicamente viable, por lo que debe ser una herramienta útil para todos los agentes involucrados:

- 1.- **A los propietarios y usuarios** de los edificios para conocer el estado del mismo, su potencial de mejora y el desglose de sus consumos, de manera que los ahorros obtenidos tras la rehabilitación se hagan tangibles. De esta forma se logra una mayor conciencia de la necesidad de un buen uso y mantenimiento de los edificios, y se fomenta el interés por llevar a cabo intervenciones de rehabilitación con criterios de sostenibilidad, eficiencia, calidad e innovación.
- 2.- **A las administraciones** para determinar la cuantía de las subvenciones e incentivos fiscales o incluso, la de las posibles sanciones. La financiación es una cuestión clave en esta reconversión del sector y requerirá de mucho debate y de políticas como las de construcción de VPO, pero orientadas a la rehabilitación. La información del Sello, también permite a la Administración conocer el estado real de los edificios existentes.
- 3.- **A los profesionales** para que la mejora objetiva de los edificios se traduzca en un incentivo económico al que ligar la calidad de su trabajo, pudiendo constituir una oportunidad para recuperar el prestigio social del colectivo, que en los últimos tiempos ha estado más ligado a los excesos de la burbuja inmobiliaria que al compromiso con la ciudad, los ciudadanos y el medio ambiente.
- 4.- **A los constructores** para reorientar su negocio hacia una actividad que precisa de una gran creatividad e innovación, lo que implica una mejora de la cualificación profesional de los operarios y de los medios que se emplean. Esto a su vez repercute en toda la industria asociada de materiales, herramienta y medios auxiliares, que deberán atender las nuevas demandas, innovar y desarrollar nuevas líneas de trabajo e investigación.
- 5.- Por último, de cara a las ESES y compañías suministradoras puede ser un mecanismo de control y reorganización del consumo con un impacto positivo en las redes de distribución que les permita mejorar la eficiencia de sus sistemas.

El Sello Básico nunca debe ser una traba burocrática que encarezca, duplique y complique los procesos administrativos, al contrario debe integrar y simplificar la actuación de todos los agentes.

La rehabilitación arquitectónica integral de edificios con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad es una tarea compleja, no tanto por cuestiones técnicas, para las que hay una excelente formación, como por la dificultad de gestionar y coordinar a los usuarios de los edificios con el mantenimiento de los usos en el momento de intervenir, sobre todo en el caso de viviendas, así como por la actual escasez de financiación y la falta de un marco legal que potencie la coordinación sectorial y propicie que la rehabilitación se aborde desde una visión integral de las necesidades de los edificios y sus usuarios.

## CARÁCTER

Intervenir en un edificio existente tiene unos condicionantes intrínsecos que hacen más compleja, que en el caso de la obra nueva, la puesta en marcha de proyectos y la ejecución de los trabajos. Lo habitual es que los edificios estén habitados y en uso; en muy pocas ocasiones podremos desalojarlos o clausurarlos temporalmente para rehabilitarlos.

Otro de los aspectos que condicionan las intervenciones en los edificios existentes es la propiedad horizontal, forma de tenencia mayoritaria en los edificios residenciales, que obliga a poner de acuerdo a muchos propietarios con distintos intereses y posibilidades para abordar una intervención. Si unimos todo esto a la actual situación económica, la experiencia nos indica que los procesos de mejora y rehabilitación de los edificios van a ser largos en el tiempo, tanto en su planteamiento como en su ejecución, pues se debe conciliar el mantenimiento de los usos del edificio y los intereses de los propietarios, con su capacidad de financiación.

Es importante tener en cuenta que vivimos una época en la que muchas cosas cambian rápidamente, habiéndonos convertido en la sociedad de la inmediatez. Los objetivos a largo plazo –que siempre habrán de existir para marcarnos al menos la orientación- no nos convencen, por lo que se deben poner en marcha procedimientos flexibles y metas intermedias, con el fin de incentivar y estimular la consecución de un logro mayor, lo que por otro lado también nos permite reconducirnos o mejorar progresivamente el proceso.

Estos tres condicionantes: edificios ocupados, largos plazos de actuación y necesidad de incentivos y puntos de control a lo largo del camino, deben estar presentes a la hora de diseñar un procedimiento de certificación de las intervenciones de rehabilitación arquitectónica integral.

De igual forma que en el proceso de promoción y construcción de un edificio nuevo se definen etapas diferenciadas, para poner en marcha el proceso de seguimiento de la vida útil del edificio también se pueden definir distintas fases de desarrollo:

1. Inspección Inicial: análisis general, elaboración de documentación base cuando no exista, diagnóstico de posibles patologías, objetivación y cuantificación de las prestaciones del edificio, al objeto de obtener una calificación inicial, o punto de partida que permita realizar propuestas de mejora y estimaciones económicas.
2. Proyecto base de las intervenciones necesarias con un Estudio económico-financiero que avance en el detalle de costes, así como en el de posibles subvenciones y desgravaciones fiscales, con planificación temporal de las inversiones e intervenciones, considerando amortizaciones y ahorros, así como las condiciones de ocupación y uso del edificio que habrá que compatibilizar con las actuaciones, pues en la mayoría de los casos la ejecución de obras deberán coordinarse con el “normal” uso del edificio.
3. Proyectos técnicos de desarrollo de las actuaciones de mejora necesarias o previstas, con definición de obras parciales, referidas a elementos comunes de la finca y privativos de las unidades registrales implicadas en base a las previsiones del proyecto base, con indicación de la caducidad o periodo de vigencia previstos en función de las soluciones concretas que se adopten y las condiciones de uso, mantenimiento y conservación.
4. Ejecución de las intervenciones previstas.
5. Certificación de las obras realizadas (verificación, calificación resultante y su periodo de vigencia según las condiciones de uso, mantenimiento y conservación)
6. Comprobación periódica del cumplimiento de las condiciones de uso, mantenimiento y conservación, validación del certificado.



Los apartados 1 y 2 definen los objetivos y planteamientos a largo plazo. Los apartados 3 a 6 son los que, en función de las peculiaridades de uso, propiedad y capacidad de financiación de cada edificio se pondrán en marcha según el estudio y planificación económico-financiero del proyecto base. Todo ello sin perjuicio de que, en determinados casos o momentos, pudiera ser necesario realizar ajustes en el proyecto base.

Del anterior planteamiento se desprende que a la hora de abordar una rehabilitación desde un enfoque arquitectónico integral hay dos etapas diferenciadas: un primer momento de análisis y planteamiento global de la intervención y un segundo momento de ejecución, concreta y pormenorizada de cada una de las intervenciones que se propongan. El Sello Básico del Edificio certificará la calidad y sostenibilidad de cada fase, metas o hitos concretos, de forma que toda la actuación esté garantizada, y los logros se hagan visibles a lo largo del proceso tanto para el propietario-promotor como para el usuario.

El Sello debe ser flexibilidad pues cada edificio (el inmueble y su propietario/os) es único y, aunque se deberán establecer unos límites para lograr los objetivos de renovación, es imprescindible que el profesional al cargo de la intervención pueda trabajar con la libertad necesaria para compatibilizar de la forma más eficaz, los requisitos o metas a cumplir, con a la capacidad real de actuación y financiación de cada propietario. Una vez finalizado el proceso de renovación propuesto en el proyecto base, el plan de mantenimiento debe establecer unos puntos y tiempos de control y revisión, de forma que sea posible certificar la validez temporal del sello o la necesidad de realizar nuevas intervenciones por pérdida de cualidades (objetivas) o nuevas necesidad de adaptación. Esta re-evaluación continua del mantenimiento de las condiciones es algo normal en el mundo de la certificación, nada ajeno a la normativa de seguridad industrial y obligado para determinados edificios de pública concurrencia.

Con un planteamiento como el que se propone, el Sello Básico del Edificio es una garantía de que se están logrando los fines básicos que se persiguen en la LOE: *la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente*. Pero tiene otra característica, y es que involucrar a los propietarios en un proceso continuo de conservación y mejora de los inmuebles, lo que facilitaría la implantación de futuras medidas, pues conservar el Sello debe ir aparejado con el compromiso, no sólo de mantener unas determinadas condiciones, también de adoptar futuras mejoras, como ahora nos exigen desde Europa con la eficiencia energética. El Sello Básico, como un proceso de certificación continuo de la calidad de los edificios puede ser una instrumento muy útil cuando desde la administración se decide poner en marcha un plan de mejora colectivo, el que sea, accesibilidad, eficiencia...o lo que pueda suceder más adelante, que ahora mismo desconocemos.

En cuanto al contenido técnico del Sello, es decir qué se va a certificar, hay un problema de sobreabundancia de normativa cruzada, el Sello debe superar esta situación y establecer una coordinación, fruto de la cual surgirán propuestas de mejora de la normativa. Esto significa que el Sello, además de estructurarse como una herramienta de certificación, debe contar con el apoyo de un Comité Técnico de Coordinación y Actualización de la normativa, con capacidad de realizar propuestas de mejora tanto para el Sello como para el legislador, pues poseerá la capacidad de valorar el desarrollo e implantación de las medidas que se instrumenten a través del Sello.

La calificación asignada por el Sello sería el resultado de la confrontación entre las prestaciones reales del edificio y una relación de requisitos aplicables a las diversas componentes del edificio que garanticen el cumplimiento de los criterios y parámetros que se establezcan para evaluar cada prestación. Dependiendo de la prestación que se evalúe se puede optar por un procedimiento tipo "lista de chequeo" o bien, según los parámetros que se certifiquen, por la obtención de unos valores numéricos. Para ello se puede optar por cálculos teóricos, justificando los valores adoptados, o bien combinando previsiones con ensayos in situ que comprueben su validez. El valor final de calificación resultaría de la suma ponderada del número de requisitos cumplimentados y el porcentaje o grado de cumplimiento

de estos. Es decir que el Sello contendría una escala de valoración, lo que es consecuente con las posibilidades reales de abordar un plan integral de mejora.

## **ALCANCE Y CONTENIDOS**

La normativa técnica vigente está redactada considerando su aplicación en los proyectos y obras de edificios de nueva planta. Introduce muchas excepciones en el ámbito de aplicación cuando se trata de actuar en edificios existentes, con la consecuencia directa de que la mayoría de las intervenciones parciales o de pequeña escala que se realizan se escapan al control de esta normativa y los edificios no se actualizan. Esto genera un bucle de difícil salida, pues la pérdida de calidad frente a los edificios nuevos, desincentiva la inversión en ellos.

Conscientes de esta situación, y de la dificultad de una gran parte de los propietarios para mejorar la calidad de sus edificios, el Sello Básico del Edificio pretende estimular la rehabilitación integrada de calidad estableciendo una escala de adaptación a la normativa vigente, sea o no de aplicación en las intervenciones en edificios existentes, de forma que el usuario-propietario pueda conocer si su edificio cumple las exigencias de funcionalidad, seguridad, y habitabilidad fijadas en la LOE respecto de un edificio de nueva construcción y obtenga un listado de las actuaciones necesarias con una valoración económica-temporal que le permita tomar decisiones en función de sus posibilidades para iniciar un proceso de mejora, controlando en cada momento el nivel de adecuación alcanzado. Pero el Sello pretende ir más allá y en esa escala de adaptación, no sólo se considerará abordar la adecuación normativa, también se considerarán prácticas que superan los requisitos y los umbrales de lo estrictamente regulado, y signifiquen una sustancial mejora en la calidad de vida de los usuarios y protección del medioambiente.

Un edificio con una alta calificación en el Sello Básico debe suponer una diferenciación en el mercado inmobiliario, que incentive a los propietarios a realizar ambiciosas rehabilitaciones que se traduzcan en una mayor facilidad para la venta o alquiler de los inmuebles, al tiempo que se logra un impacto positivo en el conjunto de la sociedad y el medio ambiente. El contenido del Sello Básico en cualquiera de los aspectos que se certifiquen (funcionalidad, seguridad, habitabilidad, valores patrimoniales, culturales, turísticos o urbanos) debe tener una utilidad real y ser tangible para el usuario y la administración que, durante y al final del proceso, deben disponer de información objetiva, sencilla y cuantificable, mediante indicadores que tengan la posibilidad de ser verificables a corto plazo.

El Sello pretende hacer visible el valor económico añadido que tiene para los propietarios actuar de forma integrada en sus edificios, empujándolos a promover actuaciones que permitan alcanzar las economías de escala que hagan viables este tipo de intervenciones. Los indicadores del Sello deberán ser sencillos de comprender y servir para tomar decisiones de compra-alquiler, determinar subvenciones, desgravaciones fiscales, cuantía de créditos, posibles reducciones o penalizaciones tarifarias, entre otros.

El Sello no pretende ser una herramienta que compita con otras, ya hemos visto que conviene evitar duplicidades -no nos las podemos permitir- e integrar procedimientos, por lo que si existen contenidos de carácter reglamentario ya incluidos en las ITE y en la Certificación Energética de Edificios, el Sello las debe asumir, de igual modo que otros procedimientos de aseguramiento de la calidad reconocidos u homologables, en aspectos tales como sostenibilidad, calidad acústica, ect., pues de lo que se trata es de poner en marcha una herramienta eficaz e integradora, tanto en concepto y formalización, como en los resultados que se esperan de ella.

## Propuestas para le Creación de un Sello Básico.

Ante la variedad de agentes que se verían implicados a lo largo del proceso (comunidades de propietarios, administradores de fincas, agentes de la propiedad inmobiliaria, administraciones públicas, entidades financieras, profesionales, asesores, empresas constructoras, instaladoras y mantenedoras, proveedores de servicios y entidades financieras) es necesario disponer, desde un principio, de un diagnóstico claro y completo del estado del edificio, pues sólo así es posible cuantificar las actuaciones necesarias para la obtención del Sello y tomar decisiones coherentes en las fases previas.

Todo lo visto hasta ahora nos lleva a la necesidad de desarrollar un procedimiento que sirva de guía de trabajo, o herramienta, para el profesional al cargo de la intervención, pues sólo de esta forma es posible realizar una certificación de la propuesta y de sus resultados. Debe existir una herramienta que certifique “rehabilitaciones integrales según el actual Código Técnico de la Edificación, siendo conscientes de que este tipo de intervenciones serán minoritarias, pero la creación de cualquier herramienta que pretenda potenciar la rehabilitación masiva de edificios tiene que ser sensible a la realidad y contemplar la certificación de actuaciones por fases coordinadas dentro del marco de un proyecto arquitectónico integral del edificio, incluso considerar la posibilidad de evaluar situaciones de auto-reparación en una escala adecuada. Por ello, al tiempo que se trabaja en el contenido del Sello, es necesario analizar el escenario real de trabajo y plantear los diferentes tipos, escalas o baremos del Sello para definir los parámetros e indicadores que han de servir en la evaluación y certificación de cada caso.

A modo de ejemplo, se desglosa una posible variedad de Sellos organizados por el tipo de prestación que el edificio ofrece tras la intervención:

Sello básico I \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo el correspondiente Proyecto Base de su edificio. Dado que ya hemos indicado que no se trata de duplicar los procedimientos, la ITE positiva del edificio podría formar parte, junto con el proyecto base podrían constituir el contenido de este Sello.

Sello básico E \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo una rehabilitación energética que consigan una reducción del 10% del consumo de energía. La Certificación Energética de los edificios existentes que justifiquen dicha reducción, puede ser la herramienta, o cuando menos una alternativa, que avale la obtención de este nivel.

Sello básico F \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo una intervención que mejore las condiciones de utilización, accesibilidad y acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.

Sello básico H \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo una intervención que mejore las prestaciones en materia de habitabilidad, distintas a las de ahorro energético. En este nivel se pueden incluir certificaciones como la desarrollada por AECOR en el campo acústico.

Sello básico I+E+F+H \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo una intervención que engloben las anteriores.

Sello básico PLUS \_ Para aquellas edificaciones cuyos propietarios lleven a cabo una intervención que engloben las anteriores e incorporen criterios de sostenibilidad hoy por hoy no regulados, como son ahorro en el consumo de agua, gestión completa de residuos, empleo de materiales de bajo impacto ambiental,

reciclaje y/o utilización, reducción del efecto isla de calor, ect. En este nivel, pueden tener cabida sellos de certificación de la sostenibilidad de los edificios.

Pero habría otras formas de enfocar la formalización del Sello, no tanto en base al tipo, como al grado de prestaciones alcanzado, teniendo en cuenta que al final del proceso, todas las prestaciones se habrán alcanzado. Únicamente se trata de enfocar de otra forma el modo de abordar la obtención de sellos parciales, dando una mayor flexibilidad en el planteamiento de las intervenciones. A modo de ejemplo:

SBE	el edificio cumple los requisitos básicos exigidos por la normativa vigente que le resulta de aplicación.
SBE *	el edificio cumple requisitos adicionales a los legalmente exigibles, pero no todos los que podría cumplir mediante una inversión adicional razonable.
SBE **	el edificio cumple todos los requisitos posibles técnicamente viables de acuerdo a sus características.
SBE ***	el edificio supera en un 20% todos los requisitos posibles técnicamente viables de acuerdo a sus características

Como vemos existen distintas formas de plantear el proceso de obtención del Sello de máxima calidad, basadas en la mejora global que se puede obtener por cada una de las intervenciones que se realicen, y que permite otorgar una calificación sencilla de comprender.

Sea como fuere, bien como se ha expuesto bien con otro sistema similar, el Sello y sus calificaciones deben ser progresivas, y aunque para definirlo se le debe dar una estructura diferenciada por contenidos y logro de objetivos, finamente para el usuario debe ser visible y de sencilla comprensión. Al igual que una letra y un color nos permite rápidamente identificar la eficiencia energética de un electrodoméstico o un edificio, el Sello Básico debe volcar la información en una sencilla escala que permita reconocer en un distintivo a colocar en los edificios sus prestaciones, sin perjuicio de que la información completa y estructurada también pueda ser conocida por el usuario gracias a avances técnicos como los códigos QR.

Dada la voluntad integradora del sello, en su concepto y en sus efectos, parece lógico adoptar una estructura de contenido según el esquema del artículo 3 de la LOE (entre paréntesis las referencias a los documentos del CTE u otros instrumentos o documentos reconocidos, que sirvan como fuente de requisitos a satisfacer):

- a. Relativos a la funcionalidad:
  1. Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. (DB SUA, otros)
  2. Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. (GTAE 2002, CRITERIOS DALCO, DB SUA, otros)
  3. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica. (RD 401/2003)
  4. Facilitación para el acceso de los servicios postales, mediante la dotación de las instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales, según lo dispuesto en su normativa específica. (L 43/2010)
- b. Relativos a la seguridad:
  1. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de

- carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. (DB SE, EUROCODIGOS, otros)
2. Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate. (DB SI)
  3. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas. (DB SUA, otros)
- c. Relativos a la habitabilidad:
1. Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. (DB HS, otros)
  2. Protección contra el ruido, de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades. (DB HR, Sello de AECOR, otros)
  3. Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. (DB HE, LIDER, RITE, CALENER, otros)
  4. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

No obstante es preciso un ejercicio complementario que proponga, para los aspectos incluidos un alcance adecuado de las prestaciones, al tratarse de propuestas de actuación sobre un edificio existente y no de obra nueva, lo que puede suponer introducir factores técnico-económicos y ambientales que modifiquen los valores objetivos a cumplir o permitan soluciones innovadoras que produzcan efectos equivalentes, estableciendo los métodos reconocidos para su justificación.

Proponiéndonos no sólo mejorar los edificios existentes para adecuarlos a los estándares normativos actuales, y con la convicción de que sólo planteando lo imposible se logra lo posible, el Sello integra, en su escalón superior, elementos superadores del marco normativo actual, pues la experiencia nos demuestra que los estándares normativos evolucionan y cada vez son más amplios y exigentes. El Sello se propone ser un elemento dinamizador que fomente la introducción de nuevos estándares de respeto al medio ambiente, por lo que incorporará no sólo la eficiencia energética, también cuestiones de ahorro en el resto de consumos, en el uso de los materiales y la gestión de los residuos ordinarios, entre otros.

Por otro lado, al margen de los contenidos que se propongan, la idea es que el Sello del Edificio no se transmita al ciudadano (a las comunidades de propietarios, administradores de fincas, etc.) como un nuevo trámite o 'carga' a la que deben hacer frente, sino como un instrumento facilitador. No se puede plantear esta gran idea al margen del contexto socioeconómico que vive el país. Se propone, como concepto, que, por ejemplo, la comunidad de propietarios o propietario que decida realizarlo, con él consiga:

- Obtener ya la certificación energética de edificios existentes. Esto les permite prepararse para futuras transmisiones del edificio o de las viviendas de los propietarios. Ahorra un trámite que habrá de realizarse igualmente en cuanto una de las viviendas sea objeto de transmisión o cesión. El sello facilita un trámite que, tarde o temprano, alguno de los copropietarios necesitará realizar.
- Tener un chequeo con contenidos más amplios que la ITE que sea de aplicación, de tal modo que, los copropietarios del edificio estén preparados para la futura ITE o para las futuras revisiones obligatorias de la misma, sabiendo de antemano las mejoras que deberían realizarse en el edificio para la superación de esta

Inspección obligatoria, y además tenga otra serie de recomendaciones, en aspectos no abordados en la ITE, como la eficiencia energética.

Además, entendemos que el sello, al igual que ocurre con la ITV de los coches, podría tener un distintivo (placa o similar) en el exterior del edificio, donde se indicasen ciertos contenidos. A modo de propuesta, totalmente revisable:

- Fecha de realización de la ITE o fecha en que deberá superarla.
- Fecha de la próxima revisión de la ITE, o similar.
- Etiqueta de Eficiencia Energética, acorde al modelo marcado en el RD.
- Fecha de construcción del edificio.
- Fecha de emisión del sello.
- Fecha de la próxima revisión del sello.
- Última obra de rehabilitación realizada
- Calificación por áreas (podría valorarse al menos en cuanto a eficiencia energética, accesibilidad, seguridad, etc.)

En definitiva, el Sello debería tener por objetivo:

- Englobar la certificación energética de edificios existentes.
- Preparar al edificio para la superación de la ITE.
- Establecer una hoja de ruta del edificio para su mantenimiento y la superación de Inspecciones obligatorias.
- Voluntario. Contemplar su obligatoriedad exigiría contar con el respaldo de una normativa que lo desarrollase (complica la iniciativa) y además, al resolver ciertos trámites que ya son obligatorios (como la certificación y la ITE), esto le dota de cierta 'obligatoriedad'.
- Periódico. Quizás el plazo más lógico debiera ser 10 años, tal y como el certificado de eficiencia energética, la revisión de la ITE (en el caso de Madrid, por ejemplo), pero con revisiones o chequeos de un técnico en plazos más cortos, por ejemplo bianuales.
- Con un técnico accesible para consultas por parte de la comunidad y/o los propietarios, que pudiese asesorar sobre mejoras en el edificio. La posibilidad de recurrir a alguien es muy valorado por parte de los usuarios.

Resumiendo. El sello debe ser instrumento que aporta resuelve otros trámites y que además aporta información de utilidad y genera una hoja de ruta a los copropietarios, para el mantenimiento y el deber de conservación del edificio.

## CONCLUSIONES

Nuestra economía y el conjunto de la sociedad esta inmersa en una profunda crisis. En este contexto son bien conocidas las opiniones de expertos y profesionales que apuntan hacia la rehabilitación como la actividad capaz de reorientar el sector económico de la edificación, orientado hasta la fecha de forma casi exclusiva a la obra nueva, lo que ha propiciado que en España se carezca de una cultura de la mejora y rehabilitación de los edificios.

La reorientación del sector de la edificación hacia la rehabilitación de edificios es un reto con importantes objetivos sociales, económicos y ambientales. La oportunidad que nos brinda la rehabilitación es doble; por un lado la reactivación del sector de la construcción, y por otro la mejora de la estructura social y la calidad de vida de los ciudadanos con menor capacidad adquisitiva, por lo que es urgente poner en marcha medidas concretas en el marco de un plan integral, que impulsen esta actividad.

En los últimos tiempos, la rehabilitación ha adquirido una significativa dimensión en nuestro ordenamiento jurídico, encuadrándola dentro de las políticas públicas necesarias para lograr un medio urbano sostenible. Pero por el momento, el único procedimiento técnico desarrollado es la Inspección Técnica de Edificios (ITE), estando en fase de preparación el procedimiento de Certificación Energética de Edificios Existentes. Sin embargo estos instrumentos no tiene una cobertura legal suficiente que asegure que los edificios se conservan y mejoran cuando proceda. Para ser coherentes con los objetivos que se persiguen en la LOE y en la Ley de Economía Sostenible: preservar del medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje urbano, desarrollando para ello una economía sostenible, es preciso ampliar el contenido de estas iniciativas que afectan a los edificios existentes, garantizando que se contemplan tanto los aspectos básicos de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, como los de funcionalidad y habitabilidad definidos en la LOE.

El Real Decreto Legislativo 8/2011 de 1 de julio establece que la rehabilitación tendrá carácter integrado cuando articule medidas sociales (*mejora de la funcionalidad y habitabilidad*), ambientales (*limitación de los consumos y emisiones*) y económicas (*reducción de costes asociados a la explotación de los edificios, impulso de la actividad de regeneración*).

Hay una voluntad política, una definición de conceptos y obligaciones, y se están dando algunos pasos en aspectos muy específicos, pero se echa en falta una visión integrada de todo lo que es necesario hacer en la práctica para lograr los objetivos propuestos. En esto momentos resulta urgente que España cumpla los objetivos y las prescripciones de las Directivas Comunitarias sobre Eficiencia Energética en los Edificios. Pero teniendo en cuenta la experiencia de la Certificación Energética de los Edificios Nuevos y de las ITE, se augura una aplicación muy desigual en el territorio, y no se puede confiar en que se produzca la reducción de consumo esperada. Ambas iniciativas, ITE y Certificación energética, aunque son un paso, resultan insuficientes para ser el motor de un proceso global de mejora del parque edificado que reoriente de forma sostenible el sector de la edificación.

Desde un punto de vista conceptual y legal, la rehabilitación de edificios es **arquitectónica** y debe, para ser eficaz y eficiente, contemplar de forma global la complejidad que entraña el edificio construido con el objetivo de abordar medidas activas y pasivas integrales sin repetir costosos procesos de gestión e intervención. Los instrumentos que se han articulado, ITE y Certificación, se deben integrar en un **único procedimiento** que contemple la totalidad del edificio y de los requisitos de calidad que se le exigen a la obra nueva.

Por todas estas cuestiones, si se quiere impulsar la política de rehabilitación, es urgente un **texto normativo** que regule la rehabilitación urbana y de edificios en su conjunto, y concrete actuaciones prácticas y efectivas en todas las escalas de intervención.

Los reducidos cotes añadidos que conlleva contemplar al mismo tiempo que se aborda la eficiencia energética, otras cuestiones como son la seguridad, la funcionalidad y la habitabilidad de los edificios, tal y como se definen en la Ley de Ordenación de la Edificación, nos hacen ver la oportunidad que perderemos al no contemplar el problema de la eficiencia energética de forma **integrada** con el resto de requisitos que afectan a una edificación.

La rehabilitación desde un enfoque arquitectónico integral con criterios de calidad, **innovación y sostenibilidad** se debe materializar en un instrumento que coordine todas las actuaciones y haga visible la calidad que el edificio adquiere tras ser rehabilitado. El Sello Básico del Edificio es una propuesta de desarrollo de un procedimiento para la mejora integral de las prestaciones del parque edificado.

El Sello Básico del edificio nace con dos objetivos: ser un instrumento integrador para la mejora de la calidad de vida de los usuarios de los edificios y del medio ambiente, y contribuir a la reconversión del sector de la edificación hacia

un modelo económicamente viable, en la forma de una herramienta útil para todos los agentes involucrados. No se trata de un procedimiento más, una traba burocrática que encarezca, duplique y complique los procesos administrativos, al contrario debe integrar y simplificar la actuación de todos los agentes.

La rehabilitación arquitectónica integral de edificios con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad es una tarea compleja, con condicionantes distintos a los de la obra nueva. Lo habitual es encontrarse comunidades de vecinos, es decir múltiples propietarios de un mismo edificio, con intereses y capacidades de financiación diferentes, además los edificios son utilizados y en la mayoría de los casos no va a ser posible desalojarlos. De forma coyuntural, nos encontramos en una situación de escasez de financiación, y falta un marco legal que potencie la coordinación sectorial que propicie que la rehabilitación se aborde desde una visión integral de las necesidades de los edificios y sus usuarios. Todas estas situaciones deben ser tenidas en cuenta a la hora de diseñar el procedimiento y la implantación del Sello Básico del Edificio.

Desde un punto de vista profesional, a la hora de abordar una rehabilitación con un enfoque arquitectónico integral hay dos etapas diferenciadas: un primer momento de análisis y planteamiento global de la intervención y un segundo momento de ejecución concreta y pormenorizada de cada una de las intervenciones que se propongan. El Sello Básico del Edificio certificará la calidad y sostenibilidad de cada fase, metas o hitos concretos, de forma que toda la actuación esté garantizada y los logros se hagan visibles a lo largo del proceso, tanto para el propietario-promotor como para el usuario, pudiendo ser conocidos por la administración, para evaluar el grado de mejora del parque edificado y los avances cuando se proponga poner en marcha un plan de renovación con indicadores en los edificios.

El Sello Básico, como un **proceso de certificación continuo de la calidad de los edificios**, también puede ser una herramienta útil cuando desde la administración se decide poner en marcha un plan de mejora colectivo en un aspecto concreto (accesibilidad, eficiencia, etc.)

El Sello debe ser flexible, pues cada edificio (el inmueble y su propietario/os) es único y, aunque se deberán establecer unos límites para lograr los objetivos de renovación, es imprescindible que el profesional al cargo de la intervención pueda trabajar con la libertad necesaria para compatibilizar de la forma más eficaz, los requisitos, o metas a cumplir con a la capacidad real de actuación y financiación de cada propietario.

Con un planteamiento como el que se propone, el Sello Básico del Edificio es una garantía de que se están logrando los fines básicos que se persiguen en la LOE: la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente. Pero este planteamiento tiene otra característica, y es que involucra a los propietarios en un proceso continuo de conservación y mejora de los inmuebles, lo que sin duda facilitaría la implantación de futuras medidas, pues conservar el Sello debería ir aparejado con el compromiso, no sólo de mantener unas determinadas condiciones, también de adoptar futuras mejoras como ahora nos exigen desde Europa con la eficiencia energética.

En cuanto al contenido técnico del Sello, es decir qué se va a certificar, no es necesario descubrir nada nuevo, el Código Técnico de la Edificación establece las pautas, si bien es necesario realizar una adaptación de cómo implantar y adaptar determinadas medidas. Esto significa que el Sello, además de estructurarse como una herramienta de certificación, debe contar con el apoyo de un **Comité Técnico de Coordinación y Actualización** de la normativa, con capacidad de realizar propuestas de mejora para el propio sello y para el legislador, pues podrá valorar el desarrollo e implantación de las medidas que se instrumenten a través del Sello.

Proponiéndonos no sólo mejorar los edificios existentes para adecuarlos a los estándares normativos actuales, y con la convicción de que sólo planteando lo imposible se logra lo posible, el Sello pretende incluir elementos superadores del



marco normativo actual, pues la experiencia nos demuestra que los estándares normativos evolucionan y cada vez son más amplios y exigentes. El Sello se propone ser un elemento dinamizador que fomente la introducción **de nuevos estándares sostenibles** de respeto al medio ambiente por lo que incorporará no sólo la eficiencia energética, también cuestiones de ahorro en el resto de consumos, en el uso de los materiales y la gestión de los residuos ordinarios, entre otros.

Existen distintas formas de instrumentar el Sello basadas en la mejora global que se puede obtener por cada una de las intervenciones que se realicen con el objetivo de lograr las prestaciones deseadas. Sea como fuere, bien con un sistema que identifique de forma particularizada las prestaciones, bien con un sistema de valoración basado en una ponderación global de la consecución de objetivos, el Sello y sus calificaciones debe ser progresivas, el usuario debe poder reconocer los distintos niveles de mejora que va alcanzando, es decir las prestaciones reales del edificio en cada momento. Al igual que una letra y un color nos permite rápidamente identificar la eficiencia energética de un electrodoméstico o un edificio, el Sello Básico debe volcar la **información en una sencilla escala** que permita reconocer a simple vista las prestaciones del edificio, sin perjuicio de que la información completa y estructurada también pueda ser conocida.

La normativa técnica vigente está redactada considerando su aplicación en los proyectos y obras de edificios de nueva planta. Introduce muchas excepciones cuando se trata de actuar en edificios existentes, con la consecuencia directa de que la mayoría de las intervenciones parciales o de pequeña escala que se realizan en ellos se escapan al control de esta normativa y los edificios no se actualizan. Esto genera un bucle de difícil salida, pues la pérdida de calidad frente a los edificios nuevos, desincentiva la inversión en ellos. Es necesario que el Sello Básico ponga en valor el potencial de mejora de los edificios, ayudando a prevenir situaciones de **vulnerabilidad urbanística, pobreza energética y degradación ambiental**.

Poner en marcha el Sello Básico requiere conocer lo que significa intervenir en un edificio existente y adaptar la metodología a las posibilidades reales de actuación, con el fin de generar una **herramienta útil** para usuarios de los edificios, para la administración, y para los profesionales y empresas al cargo de las intervenciones. Este instrumento, además de certificar las características de la intervención y facilitar información del edificio a los usuarios y empresas de servicios, cuenta con el valor añadido de servir de referencia a la hora de evaluar la concesión de subvenciones o créditos.

Finalmente, podemos concluir que la rehabilitación arquitectónica integral de los edificios con criterios de calidad, innovación y sostenibilidad es una **cuestión urgente** que afecta a todos los ámbitos de nuestra sociedad. No obstante, a pesar de contar con el conocimiento técnico, de existir numerosos grupos trabajando y elaborando propuestas en todos los ámbitos, y del reconocimiento, por parte de todos los agentes, de su necesidad, nos falta una visión integradora del problema. Poner en marcha un procedimiento integrador es un inmenso reto que exige el **compromiso y la coordinación de todos los agentes**, que permitirá mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, del medio ambiente y reorientar un sector económico hacia el potencial de renovación que hay en los edificios existentes. Ahora es el momento de ponerlo en marcha de forma práctica y real. No podemos dilatarlo más.

El impulso decidido del Sello del Edificio, a nuestro entender, requerirá una importante labor de información y sensibilización de la población y de actores clave, que entiendan la utilidad del mismo y sepan hacer de prescriptores. En esta línea, tampoco debería descartarse intentar recabar apoyos para realizar una campaña de comunicación a la población. Puede diseñarse el mejor instrumento pero si no se consigue explicar y convencer a la ciudadanía de su utilidad, no tendrá el éxito esperado.

## RELATORES DEL DOCUMENTO

Alberto Monreal Aliaga. Arquitecto  
Belén Gimeno Tomás. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Bruno Segovia  
Cristina Cabello Matad. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Cristina Gutiérrez Cid. COACYLE  
Elisa Durán Pérez. Agrupación GAMA  
Fernando Gutiérrez Garrido. COA Málaga-CAT  
Fernando González Laso. Eco\_Verde Arquitectura  
Gloria Gómez Muñoz. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España  
Jordi Ludevid i Anglada. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España  
José Luis López Fernández. Asociación de Ciencias Ambientales (ACA)  
José Román Moreno Guerreros. Asociación de Ciencias Ambientales (ACA)  
Miguel Ángel Carreras Lario. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Mónica Lara Blanco  
Rita Soto García. COACM

## MIEMBROS DEL GT

Alberto Monreal Aliaga. Arquitecto  
Almudena Fúster Rupilanchas. Ayuntamiento de Madrid  
Álvaro Velasco Cabello. Fundación para la Investigación y Difusión de la Arquitectura (FIDAS-COA SEVILLA)  
Àngels Castellarnau Visús. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Antonio Cerezuela Motos. CSCAE  
Belen Viqueira. Fundación CONAMA  
Belén Gimeno Tomás. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Bruno Segovia  
Carlos Aymat. CONSEJO GENERAL DE APAREJADORES  
Carlos Gala Ocea. COA Cantabria  
Carolina Blanco Jiménez. Fundación para la Investigación y Difusión de la Arquitectura (FIDAS-COA SEVILLA)  
Cristina Sapalski. Colegio Oficial de Geólogos  
Cristina Cabello Matad. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Cristina Gutiérrez Cid. COACYLE  
Diana Tamara Pérez Jiménez. COA Cantabria  
Eduardo Perero Van Hove. Fundación Conama  
Elisa Durán Pérez. Agrupación GAMA  
Fernando Gutiérrez Garrido. COA Málaga-CAT  
Fernando González Laso. Eco\_Verde Arquitectura  
Gloria Gómez Muñoz. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España  
Javier Borobio Sanchiz. COA Aragón  
Jesica Ferrer. Asociación eco-union  
Jordi Ludevid i Anglada. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España  
José Luis Sanz Guerrero Strachtan. Ayuntamiento de Madrid  
José Luis López Fernández. Asociación de Ciencias Ambientales (ACA)  
José Román Moreno Guerreros. Asociación de Ciencias Ambientales (ACA)  
Laura Mediavilla. Fundación Conama  
Laura Diago Ferrer. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Marie Claude Tourillon. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Marta Rodríguez-Gironés Arbolí. FEMP  
Mónica Lara Blanco  
Miguel Ángel Carreras Lario. COA Aragón-Agrupación GAMA  
Pablo Maroto. knauf  
Pedro Montalvo Moreno. CAT COAM  
Pilar Pereda Suquet. COAM  
Rita Soto García. COACM  
Roberto Ruiz Robles. Fundación Conama

**GT23. El sello básico del edificio como propuesta para la rehabilitación arquitectónica, integral y sostenible al servicio de la sociedad**  
**12º CONAMA**  
**Noviembre 2012**

Verónica Chaparro Sornosa. COA Comunidad Valenciana  
Victor Moreno Jiménez. COA Sevilla