

Es tracta de la iniciativa de rehabilitació més innovadora, social i sostenible d'Espanya

Els propietaris de 300 habitatges d'Illa Eficient ja poden escollir el projecte que permetrà la rehabilitació sostenible de la seva vivenda

S'inaugura l'exposició pública dels 14 projectes seleccionats per un Jurat integrat per professionals i presidents de comunitats de propietaris

- Illa Eficient està ubicada entre els carrers Gran Via, Viladomat, Diputació i Calàbria de Barcelona
- Es tracta de projectes singulars que permetran una rehabilitació integral dels habitatges sense una derrama econòmica per part dels veïns propietaris
- S'ha convertit en un model de rehabilitació sostenible únic a l'Estat espanyol per seu caràcter global, multidisciplinar i participatiu
- Els projectes seleccionats presenten solucions tècniques, financeres i d'organització amb l'objectiu d'oferir les màximes facilitats econòmiques i logístiques als propietaris
- Els promotors d'Illa Eficient volen convertir aquest projecte en una referència per l'elaboració de la futura Guia de Rehabilitació de l'Habitatge a Catalunya
- El projecte està impulsat per la Generalitat de Catalunya i el Grup Habitat Futura en el marc de l'estratègia catalana de renovació d'edificis (ECREE)
- Compta amb la implicació del Fòrum d'Entitats de l'Estratègia Catalana de Renovació Energètica d'Edificis, amb el suport de l'Ajuntament de Barcelona i la col·laboració del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona

Un total de 27 propostes s'han presentat al concurs d'idees que, sobre la rehabilitació sostenible d'una illa de l'Eixample de Barcelona, ha promogut en els darrers mesos el projecte Illa Eficient.

Es tracta de l'illa formada pels carrers Gran Via, Viladomat, Diputació i Calàbria, on es troben 27 edificis i conviuen més de 700 persones. Aquesta illa ha estat seleccionada degut a la seva inclusió al programa MED de la Unió Europea, en el qual s'assenta l'estratègia catalana de renovació d'edificis, marc en el qual es desenvolupa aquest projecte.

Illa Eficient és una iniciativa impulsada pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i el Grup Habitat Futura, amb el suport de l'Ajuntament de Barcelona, el Fòrum d'Entitats de l'Estratègia Catalana de Renovació Energètica d'Edificis (ECREE) i el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona. El seu objectiu és estimular una nova forma de resoldre els projectes de rehabilitació sostenible, establir un nou model amb una visió global i multidisciplinària, que faci als ciutadans protagonistes actius del procés del canvi del seu habitatge.

Un concurs d'idees molt innovador

La primera acció que s'ha desenvolupat dins el projecte Illa Eficient ha estat la convocatòria d'un innovador concurs d'idees, on es va demanar a les empreses participants que a més de presentar propostes tècniques, incorporessin també propostes financeres i de bona governança per tal de garantir la seva viabilitat econòmica i una bona gestió del projecte de rehabilitació.

De les 27 propostes presentades, un Jurat integrat per a membres de les entitats organitzadores i promotores, membres del Fòrum d'Entitats de l'Estratègia Catalana de Renovació Energètica d'Edificis (ECREE), professionals de prestigi i presidents de les diverses comunitats de propietaris, han fet una selecció final de 14 projectes.

Un altre dels aspectes que més ha valorat el Jurat per a fer aquesta selecció, ha estat el caràcter global i multidisciplinar de les propostes presentades, ja que un dels objectius d'Illa Eficient es la d'afavorir la col·laboració pública-privada i l'intercanvi d'informació entre els qui desenvolupen diferents funcions en aquest àmbit: ús responsable i intel·ligent d'edificis, solucions constructives avançades, instal·lacions eficients, integració d'energies renovables i productes i serveis innovadors.

La finalitat d'aquest conjunt de propostes és la d'oferir les màximes facilitats econòmiques i logístiques als propietaris i usuaris dels habitatges d'aquesta illa, per motivar i estimular la seva acceptació i compromís amb el projecte guanyador, tenint en compte que la renovació energètica que es vol impulsar comportarà un important augment de confort a l'interior dels habitatges i augmentarà el valor dels seus edificis de forma significativa.

Els veïns tenen la paraula

Els 14 projectes seleccionats pel Jurat es poden consultar en l'exposició pública que ha estat inaugurada avui per representants de la Generalitat, Ajuntament i Habitat Futura i que romandrà oberta fins a principis del proper mes de maig, per tal de què els veïns puguin escollir la proposta que considerin més adient pels seus interessos. Igualment, es convidarà en aquest procés participatiu a associacions de veïns i consumidors de Barcelona.

La proposta que resulti guanyadora del concurs d'idees obtindrà un premi econòmic de 15.000 euros i el finançament del projecte executiu per part de l'Ajuntament de Barcelona. L'anunci del guanyador es farà públic coincidint amb la propera edició del Beyond Building Barcelona-Construmat.

Escollit el projecte guanyador, s'encetarà cap al mes de juny un procés d'informació als veïns orientat a donar a conèixer els avantatges i beneficis de la rehabilitació proposada, les formes de finançament en condicions avantatjoses, les subvencions oficials vigents, el plans de compres col·lectives, etc. En cas d'aprovació per part dels propietaris, durant l'últim trimestre de l'any 2015 es procedirà a la redacció definitiva del projecte guanyador, a l'obtenció de la preceptiva llicència i l'inici de les obres.

Un model de rehabilitació de referència

Els promotors d'Illa Eficient volen que aquest projecte es converteixi en una referència per l'elaboració de la futura Guia de Rehabilitació de l'Habitatge a Catalunya, i confien en que

aquesta innovadora iniciativa serveixi per animar les comunitats de propietaris a seguir l'exemple i introduir els criteris d'eficiència energètica com una peça clau de la rehabilitació del seus habitatges, ja que n'augmenta el confort i la qualitat, i a beneficiar-se de la convocatòria d'ajuts que promou el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Acte d'inauguració de l'exposició

A l'acte d'inauguració de l'exposició d'Illa Eficient, han participat, entre d'altres càrrecs, el Secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, Carles Sala; el Director d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, Antoni Sorolla; i la Directora General del Grup Habitat Futura, Celia Galera. També han assistit presidents de les comunitats de propietaris de l'illa, membres d'ECREE i del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona, professionals del sector de l'edificació així com representats de les empreses patrocinadores del projecte (Eninter Ascensores, Lafarge, Renolit, Roca, Rockwool i Simón) i de la Xarxa d'Ateneus de Fabricació, col·laborador especial en aquesta fase d'exposició.

Algunes dades d'interès sobre l'Illa Eficient

- Nombre d'edificis inclosos: 27
- Nombre de comunitat de propietaris: 22
- Nombre d'habitants: 748
- Superfície construïda: 75.258m²
- Tipologies d'edificis: Residencial, oficines, salut i hotel
- Estalvi energètic: es pot aconseguir fins a un 25% amb mesures aïllades (aïllament interior de la façana, substitució de la caldera existent per una de condensació, etc.)
- Consum energètic i emissions associades: es pot aconseguir una reducció substancial del 50-70%, amb una renovació integral de l'envolvent i de les instal·lacions dels edificis
- Altres elements: reducció dràstica de les emissions de diòxid de carboni associats al parc residencial existent.

Links a material gràfic i audiovisual

Gabinet de Premsa

Silvia Carulla - 609 73 29 67 // Toni Rabal - 609 73 33 10 - premsa@edificisdecatalunya.cat

ANNEX:

Els 14 projectes seleccionats d'Illa Eficient



ECO – HUB

A partir de la identificació de les necessitats dels veïns, el treball cooperatiu és la base d'aquest projecte. Es proposa la creació d'una Junta Gestora liderada per la figura de l'Eco-gestor, com a nexa de comunicació entre els propietaris i la resta d'intervinents.

El finançament és del 50% de capital públic i del 50% de capital privat. La innovació per aconseguir aquest darrer, és la introducció de la Subhasta Inversa, un mecanisme per coordinar a tots els veïns amb els mateixos objectius de compra per participar activament, a través d'una plataforma virtual de lliure accés i amb un temps límit fix, que permet la contractació a un preu just, amb estalvis estimats del 25%.

Un objectiu important és la reducció en un 80% de la demanda energètica, que aconseguiran mitjançant el plantejament d'un pla de gestió eficient, amb la captació d'energies renovables incorporant plaques fotovoltaïques sobre pèrgoles elevades creant espais ombrejats i cobertes verdes en el pati. Es plantegen també serveis compartits, assistencials, formatius i de mediació.

ILLA VIVA

La proposta té com a objectiu la conscienciació del veïnat pel què fa a la gestió energètica i arribar a una reducció de la demanda fins a un 80%. Destaquen respecte d'altres propostes mesures com ara: Centralitzar la producció de calor en una sola caldera de 4MW a gas natural, situada al pati de l'illa, que també distribuirà el gas a les cuines dels habitatges. La contractació agrupada, afavorirà una negociació favorable. Els patis, tancant-los superiorment amb vidres aïllants, seran captadors d'energia solar a l'hivern i xemeneies de ventilació passiva a l'estiu.

El 43% del finançament es planteja participatiu, i retribuït al 2.5%. Tan sols un 14% del finançament inicial és a càrrec dels veïns.

El pla de governança té un cronograma molt pautat i definit. Es proposa crear el "Consell de l'illa" que es constitueix com a associació, i la "Comunitat d'illa", en forma de propietat horitzontal complexa serà l'òrgue de decisió sobre aspectes que afecten tota la illa, com les relacions amb altres agents com ara les ESE's.

748 MIRADAS

Aquest projecte posa l'accent en l'ús comunitari de les cobertes des d'un vessant social-integrador, transformant-les en horts urbans, hivernacles, en un gimnàs ecològic (que s'autoabasteix energèticament produint electricitat a partir dels exercicis que fan els usuaris/es) i un espai de bar-terrasa. Tots aquests usos, seran gestionats pel mateix veïnat o llogat a tercers.

Es proposen solucions diferents de la resta de propostes com ara la substitució dels equips individuals de producció de calor i fred, sense centralitzar-los. A les finques que tinguin gas natural, es parla d'instal·lar noves calderes de condensació i les que no en tinguin, noves bombes de calor del tipus Inverter. També es diferencia en una de les propostes per les cobertes prèviament no ventilades, que es proposa d'aïllar-les per l'exterior i de col·locar-hi un acabat reflectant, per mitigar el sobreescalfament i l'efecte d'illa de calor.

En governança i comunicació es plantegen mesures com ara unes "oïdes" que enregistren comentaris i opinions dels veïns, o la difusió del projecte a través de les televisions públiques. En finançament proposen obtenir ingressos a través de publicitat no convencional a les façanes dels edificis.

BARCELONA REDESCUBRE QUINTA FACHADA

Les cobertes, protagonistes del projecte. Davant d'uns patis d'illa majoritàriament ocupats, es proposa fer un "loop peatonal", per interrelacionar i connectar, tant als propis veïns (allò que dona vida a la comunitat) com als nous sistemes energètics (allò que dona vida als edificis). L'objectiu a llarg termini és aconseguir un estàndard molt baix de consum, "passivhaus", suportat enterament per energies renovables.

Es proposa la centralització de la producció de calor, fred i electricitat en quatre grups co generadors a gas natural recolzats per una bomba de calor, que cobriran el 100% de la ACS i el 45% e la demanda elèctrica. A futur es preveu un camp fotovoltaic per cobrir el 50% de la demanda ja minimitzada.

Cal destacar, la incorporació d'un sistema de ventilació mecànica amb una recuperació de calor del 85% d'eficiència, integrant i aprofitant els sistemes ja existents als habitatges.

Els incentius a fons perdut i crèdits tous de l'ICO, són part del finançament del projecte, al que cal afegir ingressos de publicitat, de l'explotació dels nous espais creats, alguns d'ells d'ús estacional, arribant fins i tot a ser suficients per finançar tot el projecte.

OTU

Es generen estalvis per tots els veïns des del primer dia (entre un 5% i un 8%) i guanys afegits (del 3.5%) per aquells/es que s'afegeixin voluntàriament a la cooperativa. Aquesta gestiona i promou el desenvolupament financer/energètic del projecte. Per tant, a més implicació en adoptar les mesures que es proposin, més estalvis i beneficis s'obtenen. Per tal que fos viable econòmicament la cooperativa hauria de comptar amb un 40% d'adhesions del veïnat.

El finançament es dissenya per poder oferir als propietaris una "derrama zero". Es comptaria amb una ESE per la garantia de resultats i l'aportació del capital que ofereix, i també amb crèdits bancaris (o de l'ICO) i fons de la cooperativa. S'assenyala que hi ha comunitats que podrien aconseguir ingressos extra a partir de vendre el dret de vol per fer remuntes o per publicitat.

Se centralitza al pati d'illa la producció de fred i calor, amb 7 bombes de calor d'alta eficiència (alimentades amb electricitat de la fotovoltaica i mini turbines eòliques) i termo acumuladors, amb un plantejament modular que permet que les comunitats s'adhereixin gradualment al sistema.

ENERTIKA

A diferència d'altres propostes incorpora la millora interior dels edificis, en equips comunitaris com ara ascensors, il·luminació de vestíbuls i escales, ventilació d'aparcaments i fins i tot en parts privatives, posant al dia banys amb sistemes d'estalvi d'aigua i millora de l'accessibilitat, substitució de calderes, instal·lació de radiadors d'aigua, o detectors de finestres obertes per desactivar els sistemes de clima.

La proposta compta amb la captació solar fotovoltaica amb 2700m² repartits a cobertes i façanes (sobre les finestres ben orientades) i amb captació solar tèrmica amb la tecnologia de tubs de buit, situada al pati d'illa. S'incorporen sistemes per generar ingressos extra com ara WeSmartPark, per explotar comercialment les places d'aparcament que queden disponibles per hores, o la venda dels drets de vol encara disponibles. També crearien punts de recàrrega per vehicles elèctrics.

S'inclourà informació mensual sobre el consum de les instal·lacions comunitàries, i al rendiment energètic del camp fotovoltaic. Un sistema d'accés a la plataforma WATTABIT que permet seguir els consums energètics i programar alarmes personalitzades als usuaris.

L'ILLA DEL TRESOR

Es proposa reduir un 67% el consum energètic total i millorar significativament el nivell de confort. L'estalvi per habitatge s'estima proper als 800€/any. La inversió màxima per habitatge és de 19.600€, dels quals els veïns només n'haurien d'aportar 9.900, i amb possibilitat de finançament garantit per part de la banca ètica Triodos Bank. A banda, es comptaria amb ajuts públics i la col·laboració d'una ESE. Es garanteixen estalvis directes del 10-15% a zones comunes i del 5-10% a locals comercials, sense despeses ni riscos pels veïns. Només estalvis. Es podrien obtenir ingressos addicionals llogant temporalment els terrats connectats de manera regulada i en horaris concrets.

Es plantegen mesures diferents a altres propostes, com ara incrementar la llum natural als patis en 7 vegades, col·locant reflectors a la seva part superior i pintant-ne els paraments amb pintura blanca amb efecte lotus auto netejant, com Lotusan. Es recuperen els estenedors comunitaris als terrats, estalviant uns 320kWh per habitatge i any en assecadores.

Es proposa d'unificar la compra d'electricitat, i de cobrir el 15% del consum amb fotovoltaica. Els serveis comuns també s'autoabastirien amb energia fotovoltaica amb sistema d'emmagatzematge amb bateries.

DE MICA EN MICA S'OMPLE LA PICA

La peculiaritat d'aquesta proposta és que incentiva als veïns a participar mitjançant una App que en forma de joc coordina tots els mecanismes necessaris per millorar l'eficiència energètica i a través de la consecució de reptes ofereix premis reals. Es recolliran dades d'equips i consums dels veïns (amb la seva prèvia autorització) des dels comptadors electrònics i d'altres dispositius de telemesura per tenir dades massives i en temps real de l'ús de l'edifici i en mode totalment confidencial. El sistema proposarà via App nous reptes individualitzats a mesura que cada veí i comunitat vagi millorant la seva implicació els seus equips i la seva gestió. Aconseguir reptes dóna punts, que a part del reconeixement social donen valors per a comprar productes eficients, que suposen un major estalvi i per tant més possibilitat d'aconseguir nous reptes.

Les múltiples mesures d'estalvi que es proposen tenen un payback resultant de 7 anys, amb un benefici per habitatge a 10 anys vista de més de 1900€.

L'espai de la coberta es planteja de llogar-lo a la companyia energètica Som Energia per tal que generi electricitat fotovoltaica, i reinvertir els guanys en eficiència per l'illa.

ILLA EFICIENT

Aquesta proposta dóna molta rellevància a la incidència d'una bona gestió, ús i manteniment de l'edifici que ja es té per a aconseguir una millora energètica substancial i amb un grau d'auto satisfacció segurament major que aconseguir amb altres mitjans.

La proposta es distingeix perquè, per les façanes interiors al pati d'illa es proposa de construir una segona pell modular, adaptable a totes les tipologies edificatòries existents a l'illa, d'estructura lleugera i ancorada a l'estructura principal de l'edifici, i amb diverses funcions, com ara la captació solar fotovoltaica, una galeria semi oberta amb panells de policarbonat o bé balcons amb jardins verticals.

També proposa l'enjardinament dels terrats dels edificis, un sistema fotovoltaic per a autoconsum de l'electricitat produïda amb la col·laboració d'una ESE que realitzi la inversió inicial i mantingui i gestioni el sistema.

Es presenta un quadre de previsions de resultats on es pot veure que en funció del grau d'intervenció en habitatge, d'edifici o d'illa els estalvis per cada habitatge a 30 anys vista van des de gairebé 14.000€ en el pitjor dels casos fins a més de 107.00€.

ATOL·LÓ

Es construeix una anella verda amb sistemes de muntatge caragolat, de baix cost i gran durabilitat que serveix de suport per a la captació energètica i la integració d'elements comuns i adaptable a necessitats canviants. La proposta es diferencia d'altres amb aspectes com la conservació de les cobertes a la catalana, o la instal·lació de proteccions solars d'activació automàtica en funció de la radiació solar i la temperatura. La captació solar tèrmica es sobredimensiona per poder cobrir fins al 90% de la demanda d'ACS a l'hivern, i a l'estiu poder vendre a tercers els excedents d'escalfor.

El finançament compta amb una part de crowdfunding. Els veïns no tenen perquè pagar més del que ja paguen en l'actualitat. Només els que voluntàriament formin part del crowdfunding seran inversors del projecte i amés de l'estalvi que es produeixi tindran els beneficis econòmics pel finançament aportat.

Per la governança del projecte es proposa que pels veïns hi hagi un sistema de finestra única durant tot el procés. La mesura i verificació dels estalvis la farà un agent extern i independent aplicant l'estàndard IPMVP.

ALICIA

A escala d'illa proposa tres alternatives d'actuació, i les valora totes tres per tal que els veïns puguin escollir la que més els convenci. La primera compta amb micro-cogeneració i energia fotovoltaica per cobrir el 10% de la demanda global. Aquest baix % permet abordar el projecte fins i tot amb poques adhesions, que s'incentiven amb un preu garantit pel kWh per 25 anys. La segona opció es basa en l'obtenció d'ACS solar amb col·lectors de buit, i la tercera amb bombes de calor, calderes de gas de condensació i horta fotovoltaica de 100kWp, gestionada per una ESE.

Es distingeix també perquè l'aïllament de les façanes per l'interior i la millora de les fusteries les considera actuacions no a escala d'edifici, sinó a escala individual, i que per tant cada veí pot decidir de fer-les separatament de la resta.

El pla de finançament comença per les accions de zero inversions que generen un estalvi, per reinvertir-lo en les mesures de payback a mitjà i llarg termini. Tanmateix es compta amb banca ètica, ESE's i crowd-funding. No hi ha cap cost obligatori pels veïns, però sí la possibilitat d'invertir voluntàriament.

BIEFICIENT

El sistema de governança proposat inclou indicadors qualitius, que permeten recollir les percepcions i opinions dels veïns de mode natural, sense que hagin d'atendre a qüestions tècniques alienes a la seva quotidianitat. Es faran entrevistes individuals i presencials per que totes les opinions siguin escoltades. S'estudia la implementació de les 20 mesures d'estalvi més recurrents, replicables i amortitzables, aplicades als nivells d'habitatge, d'edifici o d'illa. Entre les menys convencionals hi ha plantejar la utilització de biomassa, geotèrmia, aerotèrmia i emmagatzemament elèctric amb piles de combustible d'hidrogen.

Les fases del pla de finançament comencen aplicant les mesures en ús i gestió de cost zero per reinvertir els estalvis produïts en mesures de baix cost i amb retorn menor de 5 anys per, més endavant, repetir el procés per implantar mesures d'alt cost i alt impacte amb paybacks de més de 7 anys. El finançament col·lectiu es planteja a 5 anys amb un TAE del 6%. El receptor d'aquest finançament és el Gestor Energètic de l'Illa Eficient (GEENI) que tindrà la responsabilitat d'implementar les millores, gestionar els sistemes, mantenir-los i retornar el finançament dins el temps acordat i amb els interessos signats en contracte.

P.O.M.A.

Es planteja una renovació energètica profunda, a 10 anys vista, amb un estalvi energètic final del 70%, amb un volum d'inversió total de 3'2M€, però sense que això suposi cap cost pels veïns.

De les mesures que es proposen destaca el centre de producció de calor centralitzat per tota l'illa amb calderes de condensació, i els equips de refrigeració centralitzats per edifici, amb una bomba de calor d'alta eficiència amb una reducció del consum per refrigeració del 70%.

Es l'única proposta que compta amb tubs de llum solar per il·luminar els espais comuns. També és diferent el sistema d'acumulació energètica per la captació tèrmica solar, que és de pila tèrmica. Es proposen també d'altres aspectes destacats com ara una xarxa wifi oberta i no limitada, la compra d'un vehicle elèctric cooperatiu i la creació de punts de recàrrega per vehicles elèctrics.

Proposen la constitució d'una cooperativa especialment protegida d'adhesió voluntària però amb compromís de participació activa i democràtica i amb importants rebaixes fiscals, a reinvertir en eficiència.

ILLA EFICIENT UNA NUEVA VIDA PARA TU ENTORNO

Es tracta d'una solució tècnica a llarg termini que preveu la millora progressiva fins al 2050 arribant a edificis de consum gairebé nul i amb el 80% de l'energia consumida als habitatges obtinguda de fonts renovables. La producció de fred i calor es col·loca a les cobertes, per més endavant connectar-les entre elles i a llarg termini centralitzar-les a una planta per tota l'illa amb la millor tecnologia llavors disponible.

Destaca el plantejament comercial que parteix de l'agregació de les intervencions en paquets (packs) que els propietaris poden triar i combinar, facilitant les decisions. Cada pack té un cost associat i unes mensualitats de preu tancat. Hi ha actuacions progressives pels anys 2015, 2020, 2030 i 2050, que s'aconsellen aplicar en un ordre determinat per a optimitzar els resultats i poder aprofitar els avenços tecnològics previsibles.

Es proposa un jardí al pati d'illa, col·locant els usos ara existents al subsòl, reservant espai per la futura central tèrmica i podent acollir nous usos (aparcament) que finançarien l'operació. Es preveu regularitzar allà on no s'hagin esgotat tan les fondàries edificables, afegint galeries a les façanes posteriors, com alçades, afegint àtics sobre l'edifici existent.