



## MR-REH. Retos en el parque de edificios existentes. Rehabilitación de edificios.

# EXPERIENCIAS INNOVADORAS RETOS EN EL PARQUE DE EDIFICIOS EXISTENTES

Ana Mestre Massa  
Responsable de la Unidad de I+D+i  
Administración, Promoción y Gestión, S.A.  
ADIGSA

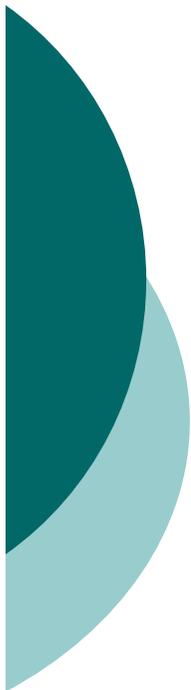


# **MR-REH Retos en el parque de edificios existentes. Rehabilitación de edificios.**

---

Experiencias Innovadoras

Adigsa, empresa pública



¿Qué es Adigsa?

La gestión de Adigsa

Rehabilitación

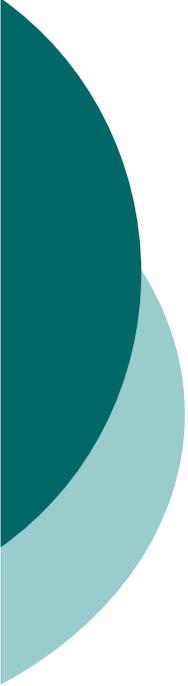
Innovación

Experiencias en I+D+i

Proyectos de futuro

Í  
N  
D  
I  
C  
E





## ¿Qué es Adigsa?

---

Empresa pública del Departamento de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya

### ¿A qué nos dedicamos?

**Gestionamos, impulsamos y ejecutamos las políticas de vivienda** en el territorio, dentro de los ámbitos de la vivienda social, el acceso a la vivienda, la rehabilitación y mejora del parque público y la administración y gestión de viviendas públicas y privadas.

### ¿Cuáles son nuestras intenciones?

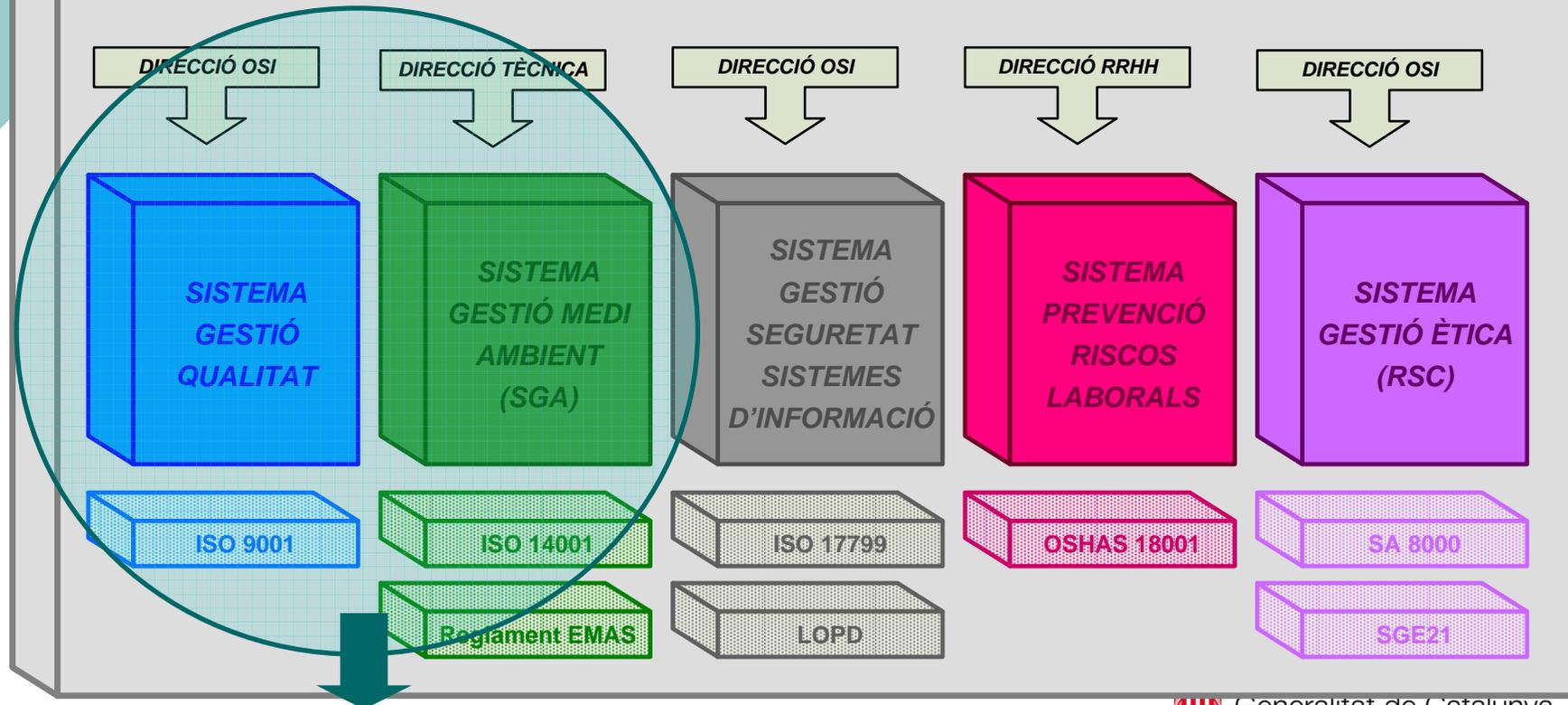
Ser la organización de referencia en la gestión y ejecución de las políticas de vivienda de la Generalitat de Catalunya, y conseguir que la ciudadanía cubra sus necesidades de vivienda.



# Sistema Integrado de Gestión de ADIGSA

DIRECCIÓ D'ORGANITZACIÓ I SISTEMES D'INFORMACIÓ

## SISTEMA INTEGRAT DE GESTIÓ



Obtención certificados ISO-9001 y ISO-14001 y adhesión al registro EMAS - (Noviembre 2008)



Generalitat de Catalunya  
Departament de Medi Ambient  
i Habitatge  
Adigsa, empresa pública



# La gestión de Adigsa en número de viviendas

*Datos de noviembre de 2008*

1960			85.335 v.	<b>ADIGSA</b>
<p>Obra Sindical del Hogar (los barrios heredados)</p>	→	<p>Régimen de propiedad diferida</p>	<p><b>34.765</b> viviendas</p>	<p>Rehabilitación</p>
1985				
<p>Vivienda de protección oficial (Construida por la Generalitat de Catalunya)</p>	→	<p>Compra/venta</p>	<p><b>40.455</b> viviendas</p>	<p>Adjudicación y servicio postventa</p>
<p>2008</p>	→	<p>Alquiler (propiedad GC o cesión)</p>	<p><b>10.115</b> viviendas</p>	<p>Administración y conservación (mantenimiento)</p>



## La rehabilitación

### Rehabilitar es:

- Alargar la vida útil
- Actualizar la función de habitar a las nuevos estándares
- Tener en cuenta:
  - Aspectos técnicos
  - Aspectos de equidad social
  - Evaluación del impacto ambiental
- Intervenciones sin desplazar a los vecinos de las viviendas

**Trabajar con y para el usuario**

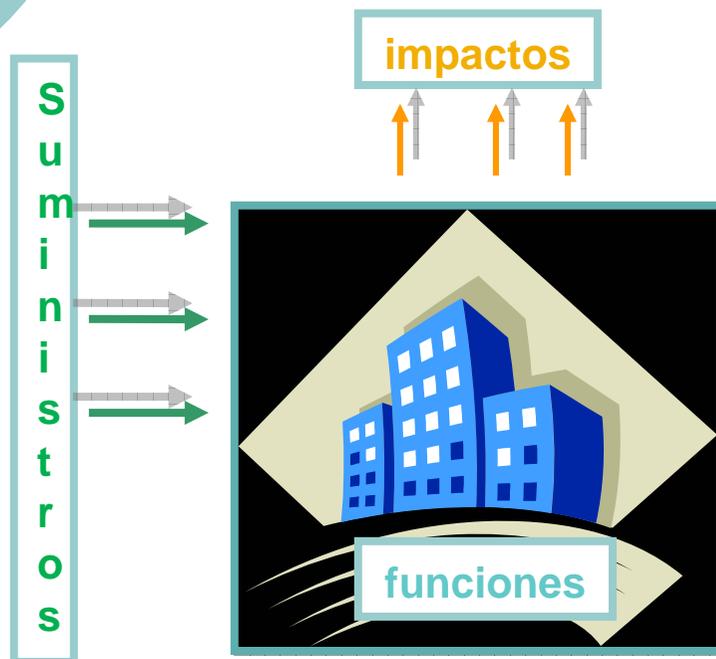
# La Innovación

## Datos de % de inversión sobre el PIB (2006):

- Cataluña 1,42 %; Madrid 1,98 %; UE 1,84 %

## Objetivos de Cataluña:

- 2% del PIB en el 2010
- 3% del PIB en el 2017



## Innovar para dar respuesta a los retos sociales y ambientales

### Los Retos:

- Estimular el crecimiento sostenible
- Rediseñar para cerrar ciclos imitando a la naturaleza
- Promover la autoproducción de energía solar y de aprovechamiento de recursos cercanos a los propios barrios y edificios
- Promover economías y ocupación cercanas al barrio
- Facilitar la implantación de las directivas europeas

# Retos del urbanismo y modelos de ciudad

Ciudad de la diversidad cultural y de la identidad

Ciudad con espacios públicos que faciliten la vida

Ciudad que produce la energía que necesita

Ciudad que combina la descentralización y la centralidad

Ciudad del confort bioclimático

Ciudad saludable, que genera bienestar

Ciudad que consuma el mínimo de suelo virgen

**La ciudad sostenible**

Ciudad en equilibrio con la naturaleza

Ciudad construida y gestionada por sus habitantes

Ciudad razonablemente compacta

Ciudad con un ciclo cerrado de agua

Ciudad con una red equilibrada de barrios fuertes

Ciudad con una fuerte y enraizada economía local

Ciudad como un organismo vivo y autosuficiente

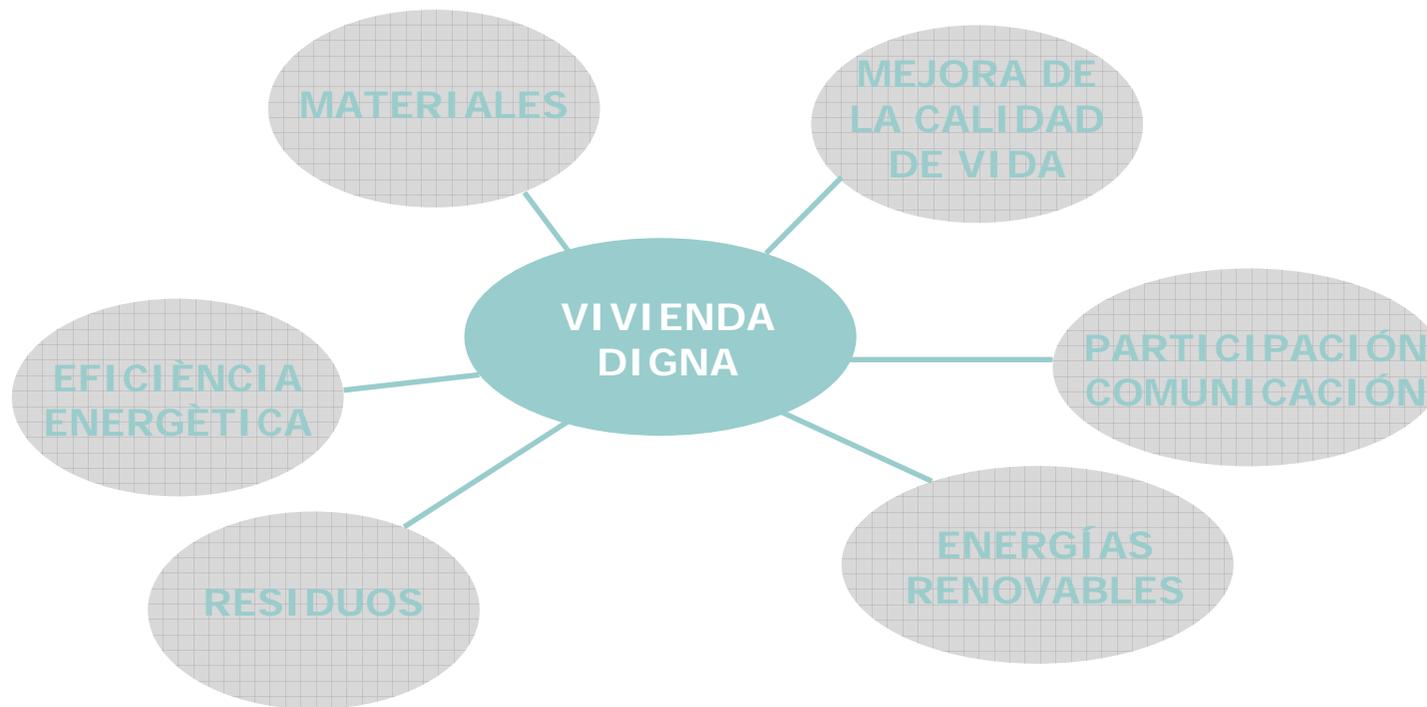
Ciudad que se mueve sin contaminar demasiado

Ciudad de las cortas distancias

*Fuente: Ecocity projects*

# Retos en I+D+i

## INTRODUCCIÓN DE PARÁMETROS AMBIENTALES EN LA REHABILITACIÓN I LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA EXSITENTE



Incorporación de estos vectores mediante **estudios y proyectos piloto de proyectos europeos y de cooperación con otros organismos** públicos y privados

## Experiencias en I+D+i: REVITASUD

<http://www.adigsa.cat/wps/portal>



- Iniciativa de estudios y elaboración de propuestas-piloto de revitalización urbana en barrios residenciales transfronterizos (1945-1960).
- Diseño y aplicación de indicadores ambientales en la rehabilitación de fachadas y cubiertas.
- Balance ambiental y económico de los sistemas de rehabilitación de cubiertas utilizados por ADIGSA.
- Análisis de rentabilidad económica de sistemas fotovoltaicos para promociones de viviendas.
- Estudio de la implantación de sistemas solares térmicos para la producción de ACS en las distintas tipologías edificatorias de Badia del Vallès.
- Estudio para el confort lumínico en vivienda social de Badia del Vallès.

## Estudios I+D+i: Principales estudios realizados



**Reshape:** Rehabilitación de la vivienda social y preparación activa para la Directiva de eficiencia energética en la edificación

### Principales actuaciones:

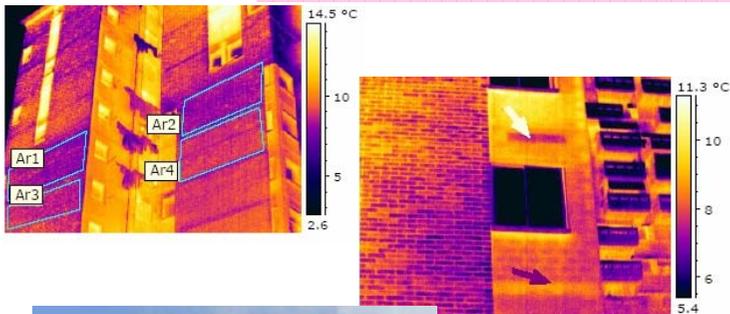
- Definición y evaluación de las barreras en la Rehabilitación energética de la vivienda social.
- Análisis del perfil existente de instalaciones y uso de la energía en el hogar de los vecinos de la OSH.
- Evaluación de la mejora de la eficiencia energética de las viviendas rehabilitadas por Adigsa.
- Evaluación de medidas de mejora energética en manos de los vecinos
- Comunicación de buenas prácticas en el hogar (proyecto Reshape).

## Proyectos de futuro de I+D+i (en fase de propuesta)

### PROYECTO DE DEMOSTRACIÓN EN BARRIOS: Concerto III

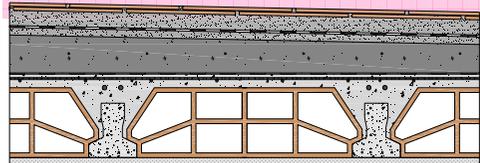
#### Objetivo

Conseguir en un barrio de bajo consumo energético y reducidas emisiones de CO<sub>2</sub>, con una gran producción local de energías renovables (ER) en un contexto de elevada implicación y participación de los/las vecinos/as



#### Diagnosis (septiembre 2008)

Antes de la presentación del proyectos se ha realizado una diagnosis técnica y socio económica del barrio



1. Rajola 0,020 m.
2. Morter 0,040 m.
3. Làmina bituminosa 0,005 m.
4. Morter 0,020 m.
5. Formigó alleugerit 0,100 m.
6. Barrera de vapor 0,003 m.
7. Forjat ceràmic 0,120-0,160 m.
8. Guix 0,015 m.

## Proyectos de futuro de I+D+i (en fase de propuesta)

### PROYECTO DE DEMOSTRACIÓN EN BARRIOS: Concerto III

1. Rehabilitar la envolvente, fachadas y ventanas reduciendo la demanda en un 20-30 % por debajo de la normativa
2. Instalar sistemas fotovoltaicos de producción de electricidad en cubiertas con un modelo de contrato entre vecinos/as-ADIGSA-empresa servicios energéticos que sea beneficiosa para las tres partes.
3. Instalar sistemas térmicos de ACS y calefacción basados en una combinación de fuentes de energías: Biomasa, Solar Térmica y Cogeneración con gas natural. Obtener un contrato vecinos/as-ADIGSA-empresa que reduzca el coste de la energía (precio kWh) a los usuarios en un 40%.
4. Integrar las actuaciones medioambientales previstas por el Ayuntamiento: Mejora del alumbrado público, urbanización y peatonalización de la riera
5. Instalar un sistema de telegestión y control energético en el barrio: Conocer los consumos antes y después, controlar la producción local de energía y la demanda.
6. Conseguir una gran implicación de los usuarios en la definición de las propuestas, la ejecución y el mantenimiento de los sistemas: decisiones, usos de ahorro, y su seguimiento



## Proyectos de futuro de I+D+i ( en fase de propuesta)

---

### Servicio post-venta

### Administración y mantenimiento de las viviendas de alquiler

### Adecuación de la vivienda de cesión

### Proyectos I + D + i

- Caracterización energética de viviendas de alquiler.
- Desarrollo de programas de mantenimiento y mejora de la vivienda de alquiler incorporando el vector energético y con criterios de mejora ambiental
- Análisis de posibles escenarios de gestión energética eficiente en la vivienda de alquiler mediante la contratación de servicios energéticos



## Proyectos de futuro de I+D+i ( en fase de propuesta)

### REHABITAT: Programa operativo Territorial España-Francia-Andorra 2007-2013

#### Objetivo

- El Reto se encuentra enmarcado en el eje prioritario 3 sobre “Mejorar la calidad de vida de la población a través de estrategias comunes estructuración territorial y de desarrollo sostenible”

#### Actuaciones principales

- Fomentar la cultura del mantenimiento mejorando la actuación en una muestra de unas 70 promociones de obra de alquiler construida antes del 2003. (2200 viviendas)
- Diagnostico para la puesta a cero de esta parque, mejora de los programas de control
- Diseño de un programa de comunicación del mantenimiento a los usuarios
- Reforzar las acciones sociales y medioambientales con el nuevo programa de mantenimiento preventivo

## Estudios I+D+i:

### Hacia donde vamos (estudios en fase de propuesta)

#### PROPUESTA REHABITAT



## Estudios I+D+i: Hacia donde vamos (estudios en fase de propuesta)



Retos del IEE convocatoria Save de junio 2008 - ACE-Housing:

### Objetivo

○ El proyecto ACE-Housing está planteado para romper barreras de la rehabilitación energética en la vivienda social de alquiler y plantear con todos los actores soluciones detectadas de precariedad y pobreza energética

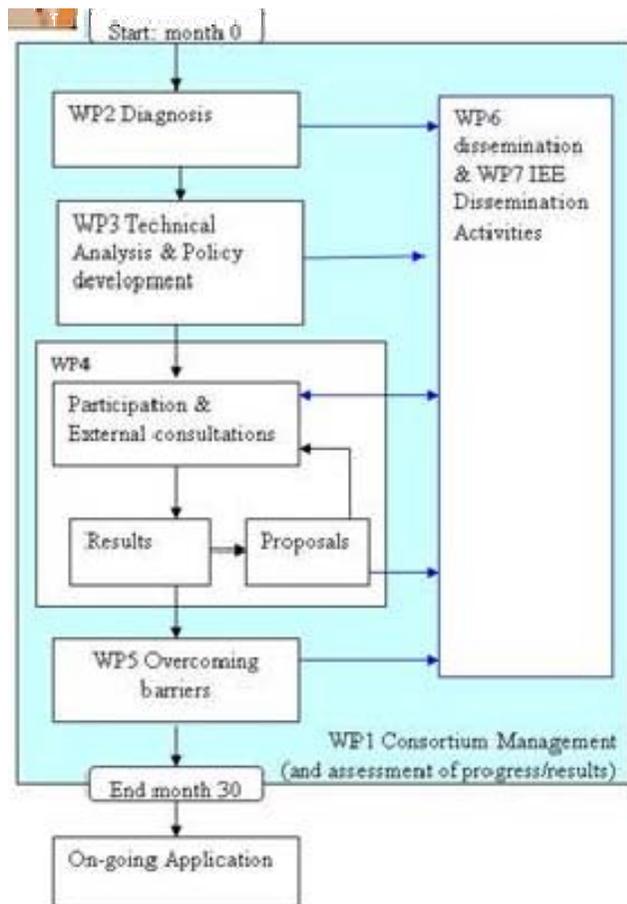
### Los 4 retos principales para Adigsa

- ♥ Consensuar el mejor modelo de diagnosis energética en países de clima Mediterráneo
- ♠ Estudiar los resultados y analizarlos para obtener un documento de conclusiones previas entre los socios gestores de la vivienda social (consumos reales, influencia usuarios, análisis técnico....)
- ♣ Estudiar Trabajar en talleres de discusión las conclusiones previas en un proceso de participación con el resto de actores (usuarios, compañías energéticas, administraciones)
- ♦ Cerrar el proyecto con propuestas que superen las barreras detectadas y informar a la CE a través del Cechodas

# 1. Estudios I+D+I: Hacia donde vamos (estudios en fase de propuesta)



Retos del IEE convocatoria Save de junio 2008 - ACE-Housing:



## Programa de trabajo:

1. Coordinación del proyecto
  - ♥ Diagnóstico y desarrollo de una metodología común
  - ♠ Análisis técnico y desarrollo de políticas
  - ♣ Participación y consultas externas
  - ♦ Superación de las barreras
5. Comunicación y difusión



# Mejora de la vivienda existente: Experiencias de rehabilitación y gestión de la vivienda social

---

Adigsa, empresa pública

**CONAMA 9**

**Anna Mestre Massa**

Responsable de I+D+i

ADIGSA, empresa pública

[www.adigsa.cat](http://www.adigsa.cat)