

El reto de crear una oferta inmobiliaria adaptada a los tiempos

Las II Jornadas de Vivienda y Energía, organizadas por Madridiario, han vivido este martes su segunda sesión en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), conducidas por la directora de este periódico digital, María Cano, y con una ponencia inaugural a cargo del delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, Borja Carabante

Las II Jornadas de Vivienda y Energía, organizadas por Madridiario, han vivido este martes su segunda sesión en la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), conducidas por la directora de este periódico digital, María Cano, y con una ponencia inaugural a cargo del delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, Borja Carabante.

Para el titular de las políticas de urbanismo en la capital, las grandes urbes tienen el reto de integrar la sostenibilidad y el crecimiento, donde la puesta en marcha de nueva vivienda pasa también por el papel facilitador de las administraciones como el establecimiento de un marco normativo "adecuado" y el aumento de la oferta de vivienda disponible. Carabante ha destacado la apuesta por generar un marco que permita atraer inversiones y por tanto, generar nueva oferta de vivienda.

Posteriormente, María Cano ha presentado a los asistentes a esta segunda sesión el libro 'Vivir en Madrid', un nuevo volumen de la Colección Foro Madrid Debate en una charla con el delegado de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Álvaro González, donde ha abordado algunas de las principales estrategias de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS) y las líneas de acción para incrementar la oferta de vivienda en la capital, uno de los principales objetivos que se ha marcado el Consistorio para este mandato.

La "herramienta" que supone la EMVS, como la mayor promotora pública de vivienda en todo el país, con 8.200 viviendas que "se pueden tocar" y que tiene en pleno proceso de construcción 2.400 viviendas "una cantidad importantísima de vivienda pública y asequible para miles de familias", ha destacado González, con un sector clave, los jóvenes, donde aproximadamente la mitad de las 12.000 viviendas que el Consistorio plantea construir durante esta legislatura estarán destinadas a ellos.

'Firme apuesta por la revalorización de las viviendas'

La primera mesa de debate, 'Firme apuesta por la revalorización de las viviendas', ha contado con la presencia de Pilar Pérez de la Cuadra, responsable de la Oficina de Rehabilitación del COAM; Isabel Calzas, directora general de Políticas de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Madrid; y Juan Casares, presidente de Concovi.

"La rehabilitación de edificios es una prioridad absoluta para el Ayuntamiento pues significa volver a vivir en el centro de las ciudades", ha apuntado Calzas al inicio de su intervención. Así, el Consistorio capitalino ha invertido hasta 194 millones desde 2020 en su estrategia **'Transforma Madrid'**;

Con una visión "integral", el plan municipal engloba ayudas en las diferentes escalas que implica la rehabilitación de edificios: elementos de accesibilidad, que suponen hasta el 50 por ciento de las ayudas, adecuación de elementos comunes, donde se incluyen aspectos como la sostenibilidad, y actuaciones sobre el conjunto del barrio. Un plan que mira a largo plazo y con el que "los ciudadanos ya saben que tienen su cita anual a través de la web". En cuanto a la financiación, con ayudas de hasta el 80 por ciento del coste total de la reforma, la responsable apunta hacia las facilidades que el Ayuntamiento ofrece a las comunidades de vecinos, especialmente aquellas con menores recursos económicos.

Además de exponer la labor de "acompañamiento y gestión" que el COAM ofrece a profesionales y ciudadanos, Pérez de la Cuadra ha insistido en la "trascendental importancia" de rehabilitar adecuadamente el parque de vivienda disponible en la ciudad de Madrid pues "el periodo de vida de los edificios hace que las ciudades del futuro estén en su mayoría ya construidas". Para llevar a buen término esta "rehabilitación integral", que aglutina actuaciones tan diversas como la accesibilidad o la eficiencia energética, resulta necesario "aportar soluciones atendiendo a los problemas específicos de cada edificio. De ahí la importancia de un adecuado diagnóstico, análisis y valoración por parte del arquitecto". El segundo elemento en la ecuación, el mantenimiento, también ha tenido cabida en el debate: "Si se mantiene el edificio en condiciones adecuadas, las derramas serán menores, menos costosas. No hace falta esperar a que aparezca una gotera para actuar", han defendido ambas ponentes.

Es precisamente en torno a la concienciación ciudadana sobre lo que ha versado la ponencia de Casares. "En Concovi se habla con la gente sobre la necesidad de rehabilitar sus viviendas desde 1957. Es necesario ser sensible con las necesidades de las personas porque la gente rehabilita por necesidad. Muchas veces ni siquiera son conscientes de las ventajas que supone actuar. Hay incluso un componente patrimonial, y es que existen edificios que pueden vender su excedente energético para financiar las obras", ha zanjado.

‘Un nuevo urbanismo para Madrid’

En el segundo coloquio, denominado ‘Un nuevo urbanismo para Madrid’, han intervenido Carolina Roca, presidenta de Asprima; y Esther Valdés, experta en Sostenibilidad y Paisaje en la UCJC. En esta tertulia se han analizado las claves del desafío que está por llegar en el mundo del urbanismo, tras años de "bloqueo" administrativo. Unos retos que pasan por una administración "más ágil" y con la mirada puesta en las personas y sus necesidades. La principal es crear un "nuevo urbanismo" pensado en "cubrir las necesidades de la gente" y "orientado a generar un barrio".

Para ello, Roca tiene claro que la legislación juega un papel fundamental, pues en los últimos años ha seguido una "senda intervencionista" que lo que ha provocado es que el urbanismo haya pasado de ser "un medio a un fin en sí mismo" y, por lo tanto, no puede cumplir con "esa función social que es dotar de esas infraestructuras tan importantes como son las viviendas". Ese "encorsetamiento" de las leyes en los últimos cuarenta años ha afectado "de lleno al acceso de la vivienda", un problema que "siempre ha existido, pero que nunca había llegado a la dimensión de ahora". Por esta razón, es necesario un nuevo urbanismo que acerque la inversión privada que es la encargada de "generar ciudad, gracias a las leyes del suelo, que son muy sociales". "Digamos que el urbanismo es el granero que genera la materia prima para generar vivienda protegida", ha apuntado.

Según ha explicado Valdés, por lo general primero se construye y luego se piensa en lo que la gente necesita en su día a día sin cambiar el paradigma económico. Sin embargo, la experta en Sostenibilidad y Paisajes en la UCJC cree que las "personas y sus necesidades deben de estar en el centro". "Si pensamos en las personas, todo lo demás es mucho más fácil. Por ejemplo, si se cambia la movilidad pensando en nuevos modelos de ciudad a 15 minutos, hay barrios vivos adaptados a una nueva concepción de ciudad que da servicio a esos elementos fundamentales, que son los que tiene que cumplir una ciudad", ha manifestado. Para Valdés, si se eliminan los coches de las calles, la gente pasará a invadir las vías y el urbanismo estará "mucho más pensado para las personas", haciendo ciudades "más seguras y mucho más saludables". "De esta manera, fomentas la vida de barrio haciendo la compra en los centros más cercanos y luchas contra la soledad no deseada porque la gente si hace barrio está más acompañada", recalca.

‘El reto de la sostenibilidad’

La última tertulia, ‘El reto de la sostenibilidad’, ha sentado a la mesa a Diego Cerdón, director de Energía y Sostenibilidad de BBVA en España; Rafael Landín, Delegaciones Institucionales de Iberdrola; y David García, presidente de MWCC, quienes han abordado la eficiencia energética de viviendas y edificios como objetivo, con el reto de adaptar el sector de la construcción a las nuevas necesidades de sostenibilidad. Un reto clave con el que se encuentran las empresas de este ámbito, que implica avanzar en el ahorro de energía, generando una mayor comodidad en las viviendas con una inversión que revaloriza su precio en el mercado.

El presidente de Madrid Capital Mundial de la Construcción, la Ingeniería y la Arquitectura (MWCC), David García, ha remarcado que entre las principales innovaciones que ha incorporado el sector está la digitalización de todo el proceso de construcción de nuevas viviendas para que el comprador "conozca todos los materiales" así como los "puntos críticos" de las edificaciones. En esa línea ha puesto en valor la colaboración entre los futuros propietarios y las empresas que intervienen en los procesos de obra con la incorporación del modelo BIM (Building Information Modeling), como metodología de trabajo colaborativo aplicada al sector de la construcción, con una colección de datos de un edificio organizados para facilitar la gestión de proyectos de ingeniería, arquitectura y construcción. Esto consigue mejoras en el resultado y eficacia en los procesos, donde todos los profesionales implicados en un proyecto de construcción pueden trabajar sobre un único proyecto en tiempo real con acceso a la misma información.

En un escenario de dudas y complejidad para acceder a la construcción de una nueva vivienda, el sector bancario aporta concreción y soluciones a promotores y futuros propietarios. Diego Cerdón, director de Energía y Sostenibilidad de BBVA en España, apunta a tres líneas de acción de este banco en el ámbito, como la solución ‘llave en mano’, que permite ejecutar un proyecto de principio a fin y a través de acuerdos con otras compañías afrontar la obra y mejora, además de la financiación de este proyecto. Por otro lado, desde el BBVA apuestan por la divulgación para que se conozca las posibilidades de descarbonización y las labores de rehabilitación para reducir el consumo energético.

En este sentido, reducir la presencia de calderas de gas o de gasoil es una apuesta clara para Iberdrola. Para Rafael Landín, responsable de Delegaciones Institucionales de esta compañía energética, apunta a que la energía común que consumen domicilios y hogares alcanza ya el 70 por ciento descarbonizada. Landín, ha señalado que esta apuesta se debe hacer compatible con la mejora de las redes de distribución para posibilitar ese "salto" sin que suponga un coste adicional para el

ciudadano. Medidas que se complementan con la mejora en las nuevas construcciones, con la puesta en marcha de una unidad de asistente Smart Empresas que asesora a grandes compañías para transformar toda su unidad energética por una menos contaminante. Como ejemplo, Landín ha mencionado la acción emprendida por el Colegio Internacional J.H. Newman en el distrito de San Blas-Canillejas al transformar su gran caldera de gasoil por una de calor aerotérmica.

Receta para acabar con la crisis de la vivienda

La presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, ha clausurado esta jornada en el Hotel Westin Palace. Flanqueada por el presidente-editor de los grupos Madridiario y Diariocrítico, Constantino Mediavilla, la máxima mandataria ha repasado las líneas maestras de su receta para resolver el problema de la vivienda: fomentar la oferta mediante la colaboración público-privada para rebajar los precios, al tiempo que se pone freno a las políticas "lesivas" y "amenazantes" del Gobierno central que generan "inseguridad jurídica" y "multiplican la ocupación".

Durante su intervención, la mandataria regional ha desglosado las principales medidas ya en marcha en este ámbito para facilitar el acceso de los ciudadanos a un hogar a precio "asequible", un objetivo que se pretende alcanzar mediante la dinamización del mercado inmobiliario y el incremento la oferta. Todo lo contrario, ha matizado, "a la subida indiscriminada de impuestos y a la inseguridad jurídica que está provocando los cambios de criterio político y los mensajes amenazantes contra la empresa".

El Gobierno regional trabaja en la actualidad en un "plan de choque" encaminado a involucrar a profesionales, expertos, empresarios e inversores en una materia que afecta a una "necesidad esencial de los madrileños", la vivienda, con el objetivo de que los "jóvenes" y las "familias que más lo necesitan" puedan optar a ella y, por ende, a "un proyecto de vida".

Mediavilla, por su parte, ha hecho balance de las políticas en materia de vivienda expuestas por expertos y organizaciones a lo largo de las jornadas que comenzaron el lunes. Entre ellas, la importancia de la nueva construcción, que se materializa en forma de desarrollos urbanísticos, pero también de la rehabilitación, mantenimiento y adaptación del parque existente. Todo con el fin último de "encauzar" la "energía y vitalidad" de "una comunidad como la actual", que es "centro de todas las miradas".

La jornada ha podido seguirse por streaming en Madridiario y también en redes sociales bajo el hashtag #VivirEnMadrid. El evento ha estado organizado por Madridiario y patrocinado por la Universidad Camilo José Cela, PreZero, BBVA y Los Cerros. Han colaborado el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), The Westin Palace Madrid y Diariocrítico.com.

Datos de contacto:

EVA RODRIGUEZ PICAZO

MADRIDIARIO SL

651842023

Nota de prensa publicada en: [Madrid](#)

Categorías: [Madrid](#) [Eventos](#) [Sostenibilidad](#) [Urbanismo](#) [Arquitectura](#) [Sector Energético](#)

NotasdePrensa

<https://www.notasdeprensa.es>