



penelope bacchus

Promoting Energy efficiency to Local Organisations
through dissemination Partnerships in Europe
Best Actions for Collaboration in Countries
for a High efficient Use of energy in Structural funds

- [Print](#) - [Close](#) -

VALORES MEDIOAMBIENTALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS A GRAN ESCALA - Viena - Austria

El "Modelo Vienés": incrementar la sostenibilidad y los estándares de calidad en el sector de la vivienda por medio de concursos para acceder a subvenciones públicas.

Grupos objetivo	Sector	Field
<ul style="list-style-type: none"> - Autoridades locales - Autoridades regionales - Consumidores del sector doméstico 	<ul style="list-style-type: none"> - Edificios (incluyendo fincas municipales) 	<ul style="list-style-type: none"> - FER - Gestión de la Demanda - Gestión y seguimiento

ANÁLISIS

MARCO DEL MODELO VIENÉS

Desde siempre, el sector de la vivienda es un aspecto fuerte en la política austríaca, y especialmente en Viena. Por este motivo, la financiación pública del sector de la vivienda social (aplicado a la nueva construcción y a la rehabilitación de vivienda antigua), es una cuestión clave para el Estado y para la política social. Así, cada año se desarrollan nuevos proyectos de viviendas de unos 6.000 apartamentos, lo que supone hasta el 90% del volumen anual de construcción de apartamentos nuevos en Viena, con subvención pública.

Desde 1995 la ciudad de Viena adoptó un nuevo mecanismo de concesión de subvenciones para el sector de la vivienda social. Cada empresa constructora de viviendas sociales tiene que participar en un concurso de calidad para obtener subvenciones públicas. Este marco político supuso una revolución en el sector de la vivienda social y un espectacular aumento en la calidad de los proyectos. El principal objetivo era establecer valores medioambientales, calidad de vida y eficiencia económica en la construcción de grandes edificios con varios pisos.

CRITERIOS GENERALES DE LA EVALUACIÓN

Un jurado y un grupo de expertos planificadores y científicos, representantes del sector de la vivienda y agentes "clave" de la administración, evalúan todos los proyectos de edificios residenciales que cuentan con subvenciones públicas y seleccionan los mejores para ser realizados. La valoración de los criterios ambientales representa 1/3 de la puntuación. Hay campos de evaluación que a su vez contienen cuatro grandes categorías y más de 50 criterios evaluables, que son:

PLANIFICACIÓN Y ARQUITECTURA

- Calidad del desarrollo
- Condiciones de funcionalidad, de vida y de trabajo
- Arquitectura, diseño urbano

ECONOMÍA

- Costes de construcción
- Costes para los usuarios
- Relación de costes y calidad
- Contratos "amistosos" para el consumidor

ECOLOGÍA

- Construcción e instalaciones técnicas: uso de la energía, abastecimiento energético, agua/agua residual, conceptos de gestión de las instalaciones.
- Construcción ecológica, materiales de construcción, características físicas y calidad de los materiales (confort térmico, ventilación, etc.).
- Calidad interior, exposición a la luz del sol, iluminación, productos tóxicos para la salud.
- Ecología urbana (acercamiento a los ecosistemas), arquitectura del paisaje, espacios abiertos y verdes.

COSTES Y BENEFICIOS

Desde finales de 1995 se han evaluado más de 170 proyectos en concursos a gran escala, más de 250 proyectos por el grupo de expertos; en total, se han evaluado 55.000 unidades de viviendas, de las cuales se aprobó la construcción de más de 25.000 con subvenciones públicas. Actualmente, los proyectos se están llevando a cabo o se encuentran en fase de diseño o final. El volumen total de financiación de los proyectos aprobados es de aproximadamente 3 billones de euros.

Los resultados generales del modelo Vienés son:

- Los concursos a gran escala establecieron nuevos valores comunes para todo el sector de edificios residenciales Vienés.
- La calidad de los estándares ambientales de edificios nuevos ha aumentado perceptiblemente.
- La competencia desarrolló un aumento dinámico de la calidad: actualmente para que un proyecto sea valorado positivamente tiene que ofrecer, comparativamente, valores de más calidad que los proyectos presentados hace un año.
- El coste total de construcción fue un 10 % más bajo, a pesar de tener mayor nivel medioambiental y mejor calidad de planificación y arquitectónica.
- El coste adicional para las medidas ecológicas es de entre 22 y 110 Euros por m² de área neta (mientras que el coste neto medio de construcción es aproximadamente de 1.000 a 1.150 Euros por m²).
- La inversión adicional total para las medidas ecológicas, desde 1996 hasta ahora, suma más de 180 millones de Euros.
- El potencial de innovación regional tuvo un notable inicio, especialmente en lo referente a la promoción de estándares más altos en la planificación, y nuevas tecnologías de construcción y del medio ambiente.

PARTENARIADOS

El grupo objetivo es el sector inmobiliario y las empresas constructoras, por eso lo primero era forzar a los inversores a pensar en la calidad antes que a los arquitectos y planificadores.

La competencia entre las empresas constructoras lleva a una mejor calidad y a obtener subvenciones públicas:

- a) Evaluación directa a gran escala en las áreas de desarrollo, donde un jurado interdisciplinar selecciona los mejores proyectos presentados (aproximadamente $\frac{1}{4}$ del volumen anual de construcción), y
- b) Evaluación de proyectos individuales por un grupo de expertos equivalente al jurado (aproximadamente $\frac{3}{4}$ del volumen de la construcción).

RECOMENDACIONES

LA PRINCIPAL ACCIÓN PARA EL FUTURO: EL ‘RETROFITTING’

Con una perspectiva a medio plazo, la importancia de la construcción de viviendas es probable que cambie cada vez más de la construcción de nuevas casas residenciales a la rehabilitación de lo que ya existe. Desde hace casi dos años los criterios ecológicos se tienen cada vez más en cuenta a la hora de abordar dichos proyectos.

LO MÁS IMPORTANTE SON LAS INNOVACIONES ESTRUCTURALES

Es aquí donde los resultados de la llamada “Vía Vienesa” se completan: aún más importante y más sostenible que las mejoras de planificación y de los valores ambientales, son las innovaciones estructurales promovidas por el modelo Vienes:

- La inteligencia genera calidad: una buena planificación y calidad medioambiental es el resultado del desarrollo y de la planificación integrales del proyecto.
- El desarrollo actual impulsa el progreso sostenible de la economía en la región de Viena.
- Un mercado innovador para la construcción y la vivienda es un factor importante en la modernización de la economía regional.
- Subvención a la construcción inmobiliaria para mañana: lejos de la promoción masiva, sustituyéndola por promoción de calidad y mejoras estructurales.
- En la “Vía Vienesa”, que favorece la competencia de calidad, se desarrollan, en varios niveles, una red de conocimientos, experiencia, poder económico y responsabilidad social.
- Los nuevos desarrollos y competencias necesitan ser difundidos ampliamente en términos generales, de modo que puedan convertirse en un componente natural de la filosofía del sector inmobiliario.

PARA MÁS INFORMACIÓN

Name organisation [raum & kommunikation](#)

:

Phone number : [+43 \(1\) 786 65 59](tel:+4317866559)

E-mail : korab@raum-komm.at

Website : <http://www.raum-komm.at/>

INFORMACIÓN PRÁCTICA

EL CASO HA SIDO PREPARADO POR

Organisation : [Energieverwertungsagentur, the Austrian Energy Agency \(E.V.A.\)](#) E-mail : eva@eva.ac.at Internet : <http://www.eva.ac.at/> Published : 24/7/2002

[back to top](#) ▲

Penelope Project Good Practice Database
© Energie-Cités 2001 - 2002 / [Webmaster](#)

