



ESTUDIO DE PROCESOS PARA LA GESTIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES

Esta propuesta plantea un **protocolo de actuación para el conocimiento y optimización del consumo energético de nuestro edificio, vivienda o local.**

Dicho protocolo se puede adaptar a las posibilidades y necesidades de cada caso, siendo el objetivo fundamental de este, la optimización y el ahorro energético del edificio y sus instalaciones, por lo tanto también la inversión en el ahorro económico. Asimismo el ahorro energético supone una reducción de las emisiones de CO₂, es decir una reducción de su huella de carbono, formando parte de la responsabilidad social de la empresa o entidad.

El protocolo lo hemos dividido en fases o niveles según profundidad del estudio y resultados, y comprende a grandes rasgos las siguientes variables:

- **NIVEL DIAGNOSTICO**

- Visita al edificio, consulta de usos y costumbres y de factura energética (electricidad, gas, agua...)
- Observación del edificio y sus sistemas constructivos e instalaciones.
- Listado de propuestas detectadas de ahorro posibles, distinguiendo entre medidas pasivas y activas de intervención.
- Análisis de subvenciones posibles

- **NIVEL REHABILITACIÓN ENERGÉTICA**

- Comprende la fase anterior.
- Estudio y análisis de factura eléctrica (1 año) para posible optimización de factor de potencia y penalizaciones por consumo de energía reactiva.
- Certificación energética normativa del edificio, local o vivienda, estado actual y renovado. Registro en la administración.
- Propuesta de Rehabilitación energética del edificio y sus instalaciones buscando las alternativas posibles a energías renovables y soluciones pasivas.
- Redacción del Libro del edificio existente (LEX), necesario para la justificación del anexo del RD 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia
- Gestión con la administración de las posibles subvenciones

- **NIVEL GESTIÓN ENERGÉTICA**

- Comprende a las fases anteriores
- Inventario de los equipos de la fábrica, conocer su antigüedad y el tipo de mantenimiento realizado sobre ellos, con análisis de los últimos partes y de posibles incidencias.
- Deben realizarse mediciones sistemáticas de determinadas zonas de las empresas para conocer de forma fiable el grado de eficiencia de los equipos y ajustar los ahorros de energía.
- Puede ser necesario el instalar equipos de medición para la toma y registro de los datos (cámaras termográficas, analizadores de redes eléctricas, analizadores de combustión, etc.)
- Este nivel incluye el estudio de los posibles cambios de operación y mantenimiento de forma conjunta con los responsables del edificio para evaluar su viabilidad técnica.
- Como resultado de estas actuaciones, se proponen medidas de inversión y amortización de las medidas propuestas

NOTAS :

- Debida a la variabilidad de la casuística posible, los honorarios técnicos se estudiarán según cada caso en función de sus necesidades concretas.
- La secuencia de estudio del primer nivel (Nivel Diagnostico), se plantea para recabar una gran información que nos permita compartir (resumida) con el usuario, y a este poder tomar decisiones con conocimiento de la situación.

Nivel diagnostico, secuencia de pasos:

- a) Visita al edificio y examen organoléptico
- b) Consulta al usuario de usos y costumbres y carencias detectadas (frío-calor estacional)
- c) Análisis de la posición geométrica dentro del edificio.
 - Situación en edificio
 - Soleamiento
 - Medianeras
- d) Datos catastrales, fechas, superficies, y tipología constructiva
- e) Análisis de la envolvente (fachada, cimientos, medianeras y cubiertas), tipología y porcentaje de huecos.
- f) Demanda de climatización existente (frío-calor)
- g) Análisis de instalaciones existentes (electricidad, agua, gas, climatización etc)
- h) **Listado de propuestas de mejoras con % de mejora estimada**, dando preferencia a soluciones pasivas (sin gasto energético) sobre las activas.