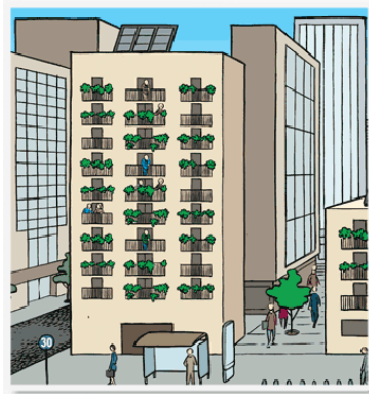


Al comprar una vivienda adquirimos, con ella, una serie de equipamientos comunes al edificio o conjunto de edificios, que son los que nos proporcionan los servicios necesarios para hacer habitable nuestro hogar. Estos suelen ser la calefacción y el agua caliente centrales, la iluminación de espacios comunes, los ascensores, etc. cuyos consumos de energía son importantes y cuyos gastos se comparten entre los propietarios.

Aunque la propiedad sea colectiva, todos los co-propietarios del edificio o edificios que forman la comunidad, tienen oportunidad de hacer oír su opinión y fomentar medidas de eficiencia energética. No en balde, las instalaciones comunes se financian con las cuotas individuales de todos los propietarios.

Por ello, es fundamental que conozcamos la manera en que el administrador y todos los vecinos de la finca pueden contribuir al uso eficiente de la energía que se consume en la misma, así como las disposiciones legales que deben aplicarse en el ámbito de la comunidad de propietarios.



Con la factura eléctrica

✚ En algunas comunidades de propietarios existe más de un suministro eléctrico. En estos casos, es recomendable unificar los suministros para conseguir un importante ahorro económico.

✚ Es conveniente, además, que un especialista revise la contratación eléctrica: es posible que la potencia contratada sea mayor de la necesaria o que la tarifa contratada no sea la más adecuada. En muchos casos, las tarifas que bonifican consumos nocturnos y en horas valle son más económicas.

✚ En el caso de tarifas con discriminación horaria, es importante estudiar la factura eléctrica y observar si la compañía está penalizando a la comunidad de vecinos por no tener compensada la energía reactiva. Los recargos por este concepto pueden llegar al 47% y, sin embargo, con una compensación adecuada del factor de potencia, se pueden obtener bonificaciones de hasta el 4%.

Con los ascensores

✳ Si su comunidad dispone de más de un ascensor, no los llame nunca simultáneamente y considere la posibilidad de bajar las escaleras a pie (o incluso de subirlas, si no son demasiados pisos): es una costumbre saludable y ahorrará energía.

✳ En cualquier caso, proponga la instalación de un mecanismo de maniobra selectiva para reducir los viajes de los ascensores en vacío. Ahorrará electricidad y prolongará la vida de los mismos.

✳ Es interesante que el interior de los ascensores no esté permanentemente iluminado. Proponga la instalación de detectores de presencia que activen el encendido de la luz exclusivamente cuando alguien entre en el ascensor.

Con la calefacción

✳ Un adecuado mantenimiento de la instalación es un factor determinante para conseguir ahorro y eficiencia energética. Tenga en cuenta que para su seguridad, el mantenimiento siempre deben realizarlo técnicos profesionales.

✳ La legislación actual (Reglamento de Instalaciones Técnicas -RITE) exige que las instalaciones individuales tengan un termostato y que las colectivas de caldera central tengan un sistema de regulación. Los sistemas con centralita de regulación consiguen ahorros importantes con respecto a las instalaciones que no la tienen.

✳ Recuerde que la suma de un buen mantenimiento y un buen sistema de regulación permite, en los servicios comunes, ahorros totales de energía superiores al 20%.

✳ Es muy frecuente que los vecinos de pisos altos no consigan caldear sus viviendas, mientras que los habitantes de los pisos bajos sufren un exceso de calor. Estas diferencias se deben a la existencia de un desequilibrio hidráulico de la red de tuberías de agua caliente. Póngase en manos de técnicos profesionales para que le solucionen el problema.

✳ Aunque no es frecuente que la zona de portal, pasillos y vestíbulos estén calefactados, es recomendable instalar una doble puerta en el portal y mecanismos de cierre automático para las puertas que den al exterior, de esta forma evitaremos que se queden abiertas involuntariamente.

✳ Las ventanas de las escaleras no deben dejarse abiertas más que el tiempo que requiera la ventilación de las zonas adyacentes.

✳ Por la noche, exceptuando en localidades muy frías, es aconsejable apagar la calefacción hasta la mañana siguiente.

✳ A la hora de elegir la caldera es importante saber que las calderas con 4 estrellas son las que tienen mejor rendimiento.

✿ Las calderas de condensación y las de baja temperatura, a pesar de ser más caras que las convencionales (hasta el doble de precio), pueden procurar ahorros de energía superiores al 25%, por lo que el sobrecoste se puede recuperar en un periodo de 5 a 8 años; es decir, en menos de la mitad de la vida útil de un equipo de estas características.

✿ Para el caso de instalaciones con caldera con un silo para el almacenamiento del combustible y un acceso para la carga y descarga del mismo, una opción muy interesante a considerar es la de sustituir la caldera por otra de biomasa, o la adaptación de la antigua caldera de carbón mediante la instalación de quemadores para biomasa.

✿ Más del 10% de la energía total puede perderse a través de las tuberías de distribución, si no están aisladas correctamente. Para evitar estas pérdidas es importante aislar todas las tuberías que discurran por espacios no calefactados (sala de calderas, garajes, falsos techos, patinillos, etc.).

✿ Recuerde que la calefacción, junto con el agua caliente sanitaria pueden suponer más del 60% de los gastos de una comunidad de vecinos.

Con el agua caliente sanitaria

✿ Un buen mantenimiento es esencial para el correcto funcionamiento de estas instalaciones, evitando así el despilfarro energético. Los servicios de agua caliente centrales constituyen instalaciones complejas cuyo mantenimiento debe llevarse a cabo por técnicos technicians.

✿ Es muy importante evitar las pérdidas de calor por las tuberías de agua caliente, para lo cual es necesario que estén convenientemente aisladas y que los puntos de consumo estén lo más cerca posible de la caldera.

✿ Es recomendable, además, instalar un reloj programador para evitar que funcione la recirculación de agua caliente por la noche y conseguir así un ahorro nada despreciable en el gasto eléctrico.

✿ Los sistemas instantáneos para la producción de agua caliente exigen continuos arranques y paradas de la caldera que conllevan un coste energético mayor que los sistemas con acumulación.

✿ En los sistemas con acumulación, debido a que las potencias requeridas para la preparación del agua caliente suelen ser muy inferiores a las que se necesitan para calefacción, es recomendable el empleo de calderas independientes para la producción de cada una de ellas.

✿ Cuando la caldera sea del tipo condensación o de baja temperatura, cuyos rendimientos no decrecen cuando no funcionan a plena carga, se podría considerar instalar una sola caldera para la calefacción y la producción de agua caliente. Además, la potencia de la caldera podrá ser inferior a la suma de la potencia de calefacción más la de producción de agua caliente, ya que es muy improbable que se demanden simultáneamente ambos servicios a la máxima potencia.

✿ La energía solar térmica supone una opción muy interesante para la producción de agua caliente sanitaria. Estas instalaciones se dimensionan generalmente para proporcionar a las viviendas entre el 50% y el 70% del agua caliente demandada y la inversión necesaria se puede amortizar en menos de la mitad de la vida útil de los equipos.

La distribución del gasto en la Comunidad de Vecinos

✚ Con la entrada en vigor del Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (RITE), las instalaciones colectivas de calefacción y agua caliente, construidas a partir de agosto de 1998, deben llevar un contador de energía térmica individualizado para cada usuario, de tal modo que cada vecino pague sólo lo que consume.

✚ Si su vivienda es anterior a 1998, promueva la instalación de medidores individuales para la calefacción y el consumo de agua: conseguirá el reparto del gasto en función del consumo real y ahorrará entre un 20% y un 30%.

✚ Un buen mantenimiento de los equipamientos de calefacción y agua caliente sanitaria centralizados puede representar ahorros de hasta un 20%.

El ahorro de agua en la comunidad de vecinos

✚ Si en su comunidad dispone de zonas ajardinadas, proponga que se plante vegetación autóctona o que requiera poco riego.

✚ Promueva los sistemas de riego de tipo goteo, al atardecer, y el uso de agua de lluvia previamente acumulada para tal fin.

✚ Si su comunidad de vecinos tiene piscina climatizada o piensa instalarla, es obligatorio utilizar exclusivamente sistemas de aprovechamiento solar para calentar el agua. La utilización de mantas térmicas para cubrir la piscina por la noche es otra idea para ahorrar energía.

✚ En las piscinas, instale un programador que impida que la depuradora esté funcionando más tiempo del necesario.