

2024-11-18

Qué es y cómo combatir el síndrome del edificio enfermo

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://economiasustentable.com/noticias/construccion-sustentable-que-es-y-como-combatir-el-sindrome-del-edificio-enfermo/>

A nivel global, el mayor dilema que enfrenta el planeta a partir de los actuales hábitos de producción y consumo, colisiona con la garantía de seguir teniendo un ambiente saludable para el futuro.

Luego de la firma del Acuerdo de París quedó clara la necesidad de encarar una transición hacia modos más sostenibles y ecológicos de comportamiento económico para poder cuidar en medio ambiente y, a la vez, sostener las finanzas y la rentabilidad de los negocios de cualquier origen.

En este marco, la industria de la construcción viene trabajando en consolidar mejores formas de levantar un edificio o una vivienda a partir de inversiones en sustentabilidad que permitan garantizar ese cambio hacia la implementación y consecución de medidas estratégicas en sustentabilidad.

El objetivo del sector es el de alcanzar ahorros en los consumos y así impactar en el bolsillo del desarrollador y, a la vez, en las emisiones que se generan a partir de construir espacios sostenibles, con eficiencia de consumos, sin componentes contaminantes y con entornos saludables para la vida cotidiana, todo lo que agrega valor al edificio de cara a salir al mercado.

Qué es el síndrome del edificio enfermo

En este sentido, la certificación de edificios sustentables se viene transformando en una tarea fundamental a medida que se innova en sostenibilidad con materiales básicos y medidas simples como colocar filtros de aire, iluminación LED, sistemas de recuperación de aguas de lluvia o griferías de consumo eficiente.

La meta es poblar las ciudades de edificios diseñados y construidos para que su impacto en el medio ambiente sea el menor posible durante todo su ciclo de vida, pero que a la vez tenga en cuenta la salud y el confort de sus residentes.

El objetivo del sector de la construcción es mejorar esos ambientes interiores y resolver el problema al cual la Organización Mundial de la Salud (OMS) bautizó como "el Síndrome del Edificio Enfermo (SEE)", que relaciona el conjunto de quejas relativas a salud y la calidad del ambiente interior de dicho edificio.

Quienes habitan un establecimiento de este tipo casi siempre sufren por la ventilación forzada y la recirculación parcial del aire; deben enfrentar aberturas de admisión de aire para su renovación en lugares inapropiados y/o usar intercambiadores de calor en los que se trasfiere contaminantes de manera incontrolada.

Con frecuencia son de construcción ligera y poco costosa; sus superficies interiores están en gran parte recubiertas con material textil, incluyendo paredes suelos y otros elementos de diseño interior y son edificios herméticos en los que las ventanas no se pueden abrir.

Entre los posibles factores de riesgo que estos edificios pueden contener se encuentran los contaminantes ambientales presentes en el interior del propio edificio como la emisión de CO₂, vapor de agua, partículas y aerosoles biológicos además del humo de tabaco.

También generan riesgos los materiales de construcción y decoración, el mobiliario, elementos para la limpieza y

la desinfección además de la presencia de polvo y los contaminantes biológicos como virus, bacterias y hongos.

Cómo combatir el síndrome de los edificios enfermos

En ese contexto, en la Argentina está cobrando fuerza la necesidad de combatir estos edificios enfermos a partir del uso de una certificación de edificios saludables y para el bienestar.

Es más, durante estos días el debate recrudeció a partir del evento "WELL Summit Buenos Aires" que se llevó a cabo el 28 de octubre en el MALBA y que fue organizado por Grupo Mday, Green Group y el IWBI (International WELL Building Institute).

El centro del debate fueron los parámetros para certificar edificios que se presenten como sustentables y se presentaron desarrollos inmobiliarios que están a la vanguardia en el ámbito local.

Las charlas las inauguró el discurso de Prateek Khanna, COO (Chief Operations Officer) del IWBI (International WELL Building Institute), quien admitió que el pasar más del 90% de nuestras vidas en espacios cerrados, "influye en nuestra salud física y emocional más que la alimentación y los genes".

Además de la advertencia, destacó la importancia de los criterios de salubridad y bienestar en las construcciones y aseguró que la Argentina tiene un enorme potencial para implementar estas nuevas tendencias que ya se aplican en otros 136 países.

A su turno, Janera Soerel, directora Senior del IWBI, contó que esta organización desarrolló hace 10 años, la certificación WELL que se basa en la premisa de que los entornos construidos pueden influir significativamente en la salud física y mental, así como en la calidad de vida.

De igual modo, la ejecutiva enumeró una lista de nueve ejes de ese programa que son:

Según su visión, el objetivo es crear ambientes saludables y enfocados en el bienestar de las personas, con criterios científicos y medición de resultados.

"La certificación WELL es aplicable para desarrollos urbanos, viviendas, edificios corporativos, educativos e industriales", detalló Soerel, quien además destacó que "cumplir con criterios de salubridad y bienestar también eleva el retorno de las inversiones, ya que, por un lado, los empleados son más productivos, y por otra parte, mejora el perfil financiero para recibir inversiones".

Casos de éxitos en Argentina

En el evento se advirtió que la tendencia es incipiente en el país, pero se aclaró también sobre la existencia de una serie de desarrollos inmobiliarios considerados pioneros en algunas provincias que siguen los criterios de salud y bienestar del movimiento WELL. Una de las precursoras es Magdalena Day, fundadora del grupo MDay, quien se encuentra desarrollando un Eco-distrito de oficinas y usos múltiples bajo criterios de salud y bienestar en Salta Capital.

En ese sentido, la experta contó que se involucró en el sector Inmobiliario hace 18 años a partir de investigar sobre bienestar y longevidad, y el año pasado se contactó con IWBI en una conferencia internacional.

"La búsqueda de bienestar y calidad de vida es un camino que valoran las nuevas generaciones, que eligen trabajar con un propósito. También es importante a la hora de financiar proyectos y recibir inversiones, ya que "no hay fondo que invierta si no certificás la calidad de vida de las personas en tu edificio", comentó.

Articulación con el Estado

Luego fue el turno del panel de "Historias de Impacto", moderado por la arquitecta Micaela Smulevich, co-fundadora de la consultora Green Group, y en el que expuso María Marta Toniutti, directora de Comunicaciones de Grupo Edisur una empresa fundada hace 20 años que está desarrollando el proyecto Manantiales, en Córdoba.

"Lo que estamos construyendo es una urbanización de 60 hectáreas para 20.000 residentes, en un terreno que antes ocupaba un basural, con edificios saludables y sustentables, locales comerciales, espacios verdes y plazas abiertas a los vecinos. La gente valora más la calidad de vida luego de la pandemia, y nosotros ponemos a las personas en el centro de la experiencia", destacó la experta.

Pero además de los ejemplos sobre casos exitosos de edificios certificados de manera sustentable, los participantes del evento hicieron hincapié en la necesidad de lograr un alto nivel de articulación entre el sector público y ala iniciativa privada para llevar adelante proyectos inmobiliarios bajo criterios de bienestar.

Esta colaboración fue calificada como "estratégica" y además fue parte de uno de los ejes del panel sobre "Comunidades Well".

Moderado por Sohrab Yazdani, co-fundador de Green Group, expusieron Fernando Sabatini, del estudio MRA+A; Carolina Theler, directora de Estrategia de la Subsecretaría de Ambiente de la Ciudad de Buenos Aires, y Luis María Bullrich, presidente del Parque de la Innovación porteño.

A su turno, la funcionaria porteña comenzó resaltando que el cambio climático y la crisis ambiental tienen mucho que ver con los comportamientos, formas de vida y tipos de construcciones en las ciudades.

Para refrendar sus palabras, mostró el Inventario de Gases de Efecto Invernadero de la Ciudad (GEI), destacando que el 53% de esas emisiones provienen del sector energético, con el 28% que parten de edificios residenciales; 20% de corporativos, comerciales y públicos; un 4% industrias y 1% de fuga de energía.

El segundo componente es el de transporte, con 29% del automotor individual y colectivo, y 1% de trenes y subtes. El 20% restante corresponde a residuos.

Theler también mostró cómo la falta de espacios verdes se corresponde con las llamadas "islas de calor urbanas" y señaló que las "soluciones basadas en la naturaleza" como la construcción de techos, paredes y espacios verdes, contribuye a mitigar los efectos del cambio climático en la ciudad.

Por su parte, Luis María Bullrich contó que el Parque de la Innovación, inaugurado a fines del año pasado en 16 hectáreas que pertenecían al Club Tiro Federal en el barrio de Nuñez, fue creado por una ley de 2016 y fue desarrollado siguiendo el ejemplo del distrito 22@ de Barcelona.

"Desarrollamos este corredor del conocimiento con conectividad hacia el Norte y cerca del Aeropuerto, donde se están instalando cuatro universidades (la UBA, la UTN, la Universidad Di Tella y el ITBA), hay un espacio de co-working para empresas de base tecnológica y también habrá un hotel y residencias universitarias. En el predio hay espacios verdes abiertos al público reforestados con especies nativas, y pusimos un sistema de drenaje de agua para evitar desbordes ya que era una zona inundable", describió.

En tanto, Fernando Sabatini presentó un proyecto de revitalización del microcentro porteño, cuyas oficinas fueron abandonadas a consecuencia de la Pandemia del Covid-19, y cuyo valor inmobiliario está deprimido, y tiene un déficit de espacios verdes.

Además, recordó que en el reciente ranking anual de las ciudades más habitables del mundo, elaborado por The Economist, Buenos Aires se destacó como la mejor ciudad de Argentina, como así también de toda Latinoamérica en 2024.

Por eso, destacó que "la idea es deconstruir el microcentro; que las nuevas generaciones redescubran la ciudad. Traer el wellness y no que se vayan a buscarlo afuera".

Bienestar y salud integral de los edificios

Otro de los paneles más esperados de la jornada fue el de Ciencia y Real Estate. En realidad, se trató de una conversación entre la desarrolladora inmobiliaria Magdalena Day y el químico e investigador del Conicet Javier Faldín Fincati quien sostuvo que el bienestar es un estado de salud integral: física, ambiental y social.

"No se trata solo de la ausencia de enfermedad, sino de estar en armonía con el entorno", señaló Faldín, actual vice Director de la Unidad de Conocimiento Traslacional del Hospital Oñativia en Salta y fundador de la empresa de base tecnológica BioSolutions.

Por su parte, la experta sumó el dato de que "el 90% de nuestro tiempo lo pasamos indoors y por eso es clave que esos entornos donde transcurre nuestra vida colaboren con nuestro bienestar y estilo de vida saludable".

De igual modo, agregó que "el nivel de bienestar puede medirse con parámetros fisiológicos, antropométricos y psicológicos. Y hoy es importante medir para saber si lo que hacemos los desarrolladores es correcto".

En esta línea, el grupo MDay generó una alianza con la Unidad de Conocimiento Traslacional del Hospital Oñativia y el Conicet para el desarrollo de terapia hiperbárica para la mejora de la oxigenación en altura, una problemática frecuente en la zona, sobre todo entre quienes trabajan en empresas mineras.

En cuanto al cierre del evento, se llevó a cabo tras el panel dedicado al Wellness en Latinoamérica que fue moderado por Melanie Koch, directora de IWBI, y del cual participaron Todd Jarvis, director de Marketing en la desarrolladora Shaw Industries, y Sian Welch, directora comercial en IWBI.

Al respecto, el desarrollador presentó algunos desarrollos de su compañía como un complejo de oficinas en México DF y un edificio para una firma consultora en Sao Paulo, ambos certificados bajo los estándares del IWBI.

De manera general, los disertantes señalaron la importancia de comenzar a implementar criterios de sanidad y bienestar con los recursos que se tengan a mano como una certificación LEED, a la que calificaron como un buen punto de partida.