



Edificio residencial con paneles solares ISTOCK

LAS PLACAS SOLARES AHORRAN DINERO Y ENERGÍA A LOS VECINOS

El aumento de la conciencia medioambiental impulsa el uso del autoconsumo energético en las comunidades de vecinos que, además, ofrece un ahorro energético y económico.

M. G. Moreno.
MADRID.

El autoconsumo y las pequeñas instalaciones de energía solar van a vivir una revolución en los próximos cinco años, según indica la Agencia Internacional de la Energía (AIE). La sociedad, cada vez más concienciada con el medio ambiente, valora estas instalaciones en las comunidades de vecinos con el fin de utilizar una energía respetuosa con el medio ambiente. En el residencial, “siempre surge un capítulo a valorar que es la implementación de energías renovables y de manera particular, la energía solar fotovoltaica, que permite una instalación en cubiertas o distintos puntos de la estructura de la vivienda”, señala Helena de Gregorio, socia directora de Living Homes.

Este tipo de energía ofrece a las comunidades de vecinos ahorro energético y económico. Según Javier Alonso Salvador, socio de Antana, “las instalaciones habituales suelen permitir un ahorro energético de entre 30% y 40% y un retorno de la inversión de entre cinco y siete años, aunque depende de la zona geográfica de la vivienda”. Mercedes Blanco, CEO de Vecinos Felices –unidad de negocio de Fincas Blanco especializada en administración de fincas–, indica que “la instalación de un sistema fotovoltaico permite reducir drásticamente la factura eléctrica en torno a un 50% y, por tanto, debido a su peso dentro del presupuesto de la comunidad, reducir también de forma notable las cuotas que cada vecino debe aportar para los gastos generales de la comunidad. Respecto a los costes de instalación, los vecinos pueden ahorrarse hasta 25.000 euros, si la comunidad decide instalar paneles para todos”.

El ahorro depende de factores como el tamaño del generador fotovoltaico, el con-

sumo que tenga el edificio y momento del día, la modalidad de autoconsumo a la que se acoja la comunidad y del acuerdo al que se llegue con la empresa comercializadora. “Para un generador de 4,6 kWp en una comunidad de vecinos con la modalidad de autoconsumo directo, el ahorro anual puede ser superior a 800 euros. Para que sea rentable, se recomienda que la factura de luz sea superior a unos 140 euros/mes y que la comunidad tenga contratado servicios tal como ascensores, iluminación de espacios interiores y garaje, etc.”, apunta Oliver Style, socio de PEP (asociación sin ánimo de lucro que engloba a profesionales, empresas y personas con inquietudes y conocimientos en el campo de la eficiencia energética en la edificación y especializada en ingeniería de instalaciones para edificios Passivhaus y ECCN).

El bajo coste de mantenimiento de las placas solares, que no haya variaciones en el precio de la luz o el aprovechamiento del espacio en azoteas son otras de las ventajas. Además, las comunidades de vecinos se pueden beneficiar del marco normativo que permite y regula la instalación de placas fotovoltaicas: “Cada vez más ayuntamientos ofrecen descuentos en el IBI como incentivo para los contribuyentes que instalan placas fotovoltaicas u otros sistemas de autoconsumo de energía”, apunta Style. Además, esta energía procede de la luz solar, por lo que es gratuita y no produce emisiones contaminantes ni ruidos que molesten a los vecinos colindantes.

Sin embargo, estas instalaciones se enfrentan a retos como el acuerdo de la junta de propietarios y la compensación simplificada para instalaciones de autoconsumo colectivo con excedentes, tal y como resalta el socio de PEP. El reparto de ener-

¿Qué inversión debe hacer la comunidad de vecinos?

El precio medio de una instalación fotovoltaica se situó en 2019 en torno a los 300/400 euros por m², con una producción media de energía de entre 10 y 15 kWh mensuales por m². Para hacer frente a la instalación de placas solares de autoconsumo existen diversas ayudas, como subvenciones sobre el precio de la instalación, otorgadas a nivel comunitario y de forma porcentual sobre el total de la instalación y subvenciones sobre los impuestos.

gía puede provocar diferencias entre los vecinos, por ello, se llevan a cabo contratos privados para ajustar los niveles de utilización de la instalación fotovoltaica. “Teóricamente, el uso porcentual de cada vecino de la energía generada va asociado a la potencia contratada. La potencia contratada es la referencia que la ley marca para hacer llegar más o menos energía proporcionalmente a cada vecino”, explica Blanco.

Los requisitos a cumplir

España es un país en donde el 65% de la población vive en comunidades de vecinos, sin embargo, “solo se conocía la posibilidad de autoconsumo individual enlazado a una red interior, ya que la opción de compartir esta energía producida por una única instalación entre varios individuos era ilegal en nuestro país”, señala Blanco. Esta situación comenzó a cambiar con el Real Decreto 900/2018 y posteriormente quedó totalmente reguado con el RD 244/2019. Según la experta, el primer requisito a cumplir para llevar a cabo dicha instalación es “solicitar permiso a la comunidad de vecinos, ya que la instalación de paneles solares supone una alteración de un elemento común, tal y como recogen el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal. También se debe realizar un acuerdo de reparto de energía entre los participantes”.

Para proceder a la instalación de paneles fotovoltaicos, Style apunta que “la comunidad de vecinos tiene que registrar en acta un acuerdo firmado por un mínimo de un tercio de la comunidad, recopilar datos y facturas para el desarrollo del proyecto, organizar las visitas necesarias para iniciar el proceso, realizar la instalación y puesta en marcha y presentar el boletín con legalización y aviso a la comercializadora”.