

COMUNIDADES DE VIVIENDAS. AYRR, Gabinete especializado en proyectos de rehabilitación

# “Rehabilitar un edificio lo revaloriza, elimina las patologías y mejora su eficiencia energética e imagen”

GIJÓN

**S.S.** “Una buena solución para una rehabilitación eficaz y sostenible”. Así definen Ricardo Ruiz Muñiz, arquitecto y Bernardo López Ordoñez, aparejador, miembros de AYRR, a este gabinete técnico ubicado en Gijón, especializado en proyectos de rehabilitación.

**-¿Hacia dónde se enfocan vuestros proyectos?**

-Centramos nuestro esfuerzo en analizar las patologías de los edificios, fachadas, cubiertas, accesibilidad, instalaciones, etc..., y en proponer a las comunidades de propietarios la mejor solución para su rehabilitación.

**-¿Cuál es el proceso para la rehabilitación de un edificio?**

-En AYRR entendemos que el punto de partida esencial es la elección por parte de las comunidades de propietarios de un buen equipo técnico independiente, que diagnostique las patologías que presenta su edificio y aporte soluciones para su rehabilitación. En este sentido, es primordial que todos los técnicos, arquitecto y aparejador, trabajen coordinados desde el momento de aceptar el encargo. La implicación de todos tiene que ser total, analizando patologías, instalaciones, soluciones, etc... Nada puede quedar al azar o luego repercutirá en el costo final. Una vez estudiadas las diferentes opciones, se ha de consensuar con la propiedad cuáles ofrecen mejores garantías, siempre en función del presupuesto, pues la repercusión económica es un tema muy sensible que se ha de tener en cuenta de partida.

**-¿Es habitual que las Comunidades contraten previamente un equipo técnico que les asesore a la hora de rehabilitar su edificio?**

-Afortunadamente sí. Los administradores de fincas también lo han entendido así, y las comunidades cada vez más se deciden por contratar un equipo técnico independiente que les asesore y dirija.

En este sentido reivindicamos el valor de los técnicos. Nos parece un error acudir directamente a las constructoras sin la existencia de un proyecto, independientemente de su solvencia técnica, pues cada una aportará una solución según los sistemas que esté habituada a utilizar, lo que ocasiona que las comunidades se encuentren con diferentes opciones difíciles de cotejar económica y técnicamente. De ahí la importancia de elegir un equipo técnico independiente que asuma la responsabilidad del proyecto de rehabilitación. Solo así se podrá evitar la disparidad de presupuestos que ofertan las constructoras, sin técnicos independientes que las avalen. En AYRR entendemos que el técnico ha de ser independiente y trabajar al servicio de la comunidad

de propietarios. Sólo así podrán velar eficazmente por sus intereses.

**-Entonces, ¿la clave es contratar previamente un equipo técnico independiente?**

-La clave es acertar con el proceso. Primero, elegir un buen equipo técnico independiente. Esto para AYRR es lo más importante: realizar un análisis correcto de las patologías, redactar un proyecto acorde a las necesidades reales de la rehabilitación, seleccionar la empresa constructora; y por último, realizar una rigurosa dirección de obra que controle todos y cada uno de los procesos constructivos.

Es muy importante el control de este tipo de obras. En su mayoría se rehabilitan las fachadas, y los trabajos requieren utilizar andamios cubiertos por redes que ocultan a simple vista el proceso constructivo. De ahí que la dirección de obra sea muy exhaustiva y que las visitas de obra se cursen casi diariamente. Al cliente hay que transmitirle la seguridad de que tiene un equipo técnico a su disposición en el que puede confiar plenamente.

**-¿Qué le diría a una comunidad de propietarios que está pensando en rehabilitar su edificio?**

-Que contraten previamente a un equipo técnico formado por arquitecto y aparejador que se comprometa a trabajar coordinadamente desde el minuto uno, y que aprovechen la ocasión no solo para eliminar las patologías existentes y mejorar la eficiencia energética del mismo, sino también el rediseño de las fachadas para que los propietarios vuelvan a sentirse orgullosos del edificio donde viven.

Es muy importante contribuir a mejorar la imagen de la propia ciudad. Sorprende ver cómo donde antes había edificios anodinos, con un buen trabajo de diseño se ha recuperado toda la arquitectura que tenían oculta y se convierten en referencias en la ciudad. Aquí la labor del arquitecto es fundamental.

implique intervenir en fachada debería contar con un arquitecto, que a su vez trabaje coordinadamente con un aparejador. Así lo entendemos en AYRR, y cada vez más ayuntamientos así lo exigen. Contratar un buen equipo técnico independiente que les asesore correctamente y sepa administrar los recursos económicos con que cuenta la comunidad puede ahorrarles mucho dinero. La solución más cara no siempre es la mejor.

**-¿Qué rehabilitaciones son las más frecuentes?**

-Suelen ser en fachadas y cubiertas, por filtraciones, humedades, desprendimientos, etc... Muchas contemplan la ejecución de una nueva envolvente, pero también son frecuentes las que implican una mejora de la accesibilidad en portales o la instalación de ascensores por fuera de la envolvente del edificio. Un campo apasionante, pues las condiciones de habitabilidad de esos inmuebles y su revalorización económica aumentan considerablemente.

**-¿En qué más ámbitos y territorio desarrolla AYRR sus proyectos?**

-AYRR está organizado para realizar proyectos y direcciones de obra muy exhaustivas en toda Asturias. En Gijón, Oviedo y Avilés contamos con un equipo técnico local, para dar un soporte muy riguroso. También realizamos fichas técnicas de dirección de obra, proyectos de mínima intervención y otros ámbitos como el de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, para las que también existen subvenciones. Asimismo, realizamos Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.), Informes de Evaluación de Edificios (I.E.E.) y Certificados de Eficiencia Energética (C.E.E.). En general, todos aquellos trabajos relacionados con la arquitectura, arquitectura técnica e ingeniería relacionada con la Rehabilitación y la Accesibilidad.



AYRR, Gabinete técnico especializado en proyectos de rehabilitación.



Edificios en rehabilitación proyectados y dirigidos por AYRR.

**¡COMUNIDADES!**  
**PROYECTAMOS PARA QUE SU EDIFICIO SEA EFICIENTE**

**AYRR**   
ASESORAMIENTO Y  
**REHABILITACIÓN**

**EXPERIENCIA EN PROYECTOS DE**  
**REHABILITACIÓN**  
**FACHADAS**  
**CUBIERTAS**  
**ACCESIBILIDAD**

**985 319 216**  
Dolores Ibarruri nº7 bajo. Gijón  
[www.asesoramientoyrehabilitacion.com](http://www.asesoramientoyrehabilitacion.com)