

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

“El Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.) es prioritario para conocer sus patologías”

GIJÓN

C.M. “Una buena solución para una rehabilitación eficaz y sostenible”. Así definen Ricardo Ruiz Muñiz, arquitecto, y Bernardo López Ordóñez, aparejador, miembros de AYRR, a este gabinete técnico ubicado en Gijón y especializado en proyectos de rehabilitación. Con ellos abordamos la manera de rehabilitar un edificio.

-¿Cómo debe abordarse la rehabilitación de un edificio?

-Lo primero que debe plantearse una comunidad de propietarios es formar una comisión de obras y seleccionar un equipo técnico totalmente independiente de las empresas constructoras.

Una vez dado ese primer paso, el siguiente es conocer el estado real en que se encuentra el edificio, y para ello la redacción del Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.) es prioritario. Ese documento, redactado por el equipo técnico y cuya elaboración es obligatoria si se pretende acudir al sistema de subvenciones, analizará las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación del edificio. Es decir, será la base en la que se sustentará la rehabilitación, y su implantación está subvencionada.

-Es decir, ¿el I.E.E. determinará el alcance de la rehabilitación de un edificio?

-En gran medida sí, pues aclarará cuáles son sus patologías y necesidades de rehabilitación, pues en base a él, el equipo técnico barajará la mejor opción para rehabilitar un edificio; y en este sentido las patologías pueden ser diferentes y las soluciones para su rehabilitación también.

Por eso es importante que la comunidad de propietarios comprenda cuál es la que mejor se adapta en su caso, y a su vez, que conozca su repercusión. Es decir, la rehabilitación debe ser acorde a las necesidades del edificio y a los recursos disponibles, se trata de realizar intervenciones sostenibles que perduren en el tiempo.

-¿Qué hay que hacer para economizar al rehabilitar un edificio?

-Lo primero es que los técnicos prescriban en sus proyectos soluciones acordes a las necesidades reales, conscientes del coste que tienen, y consensuadas con la comunidad de propietarios. Y por supuesto, redactar un buen proyecto de ejecución y realizar una rigurosa dirección de obra.

En AYRR trabajamos con la hipótesis de que no existan incrementos de presupuesto de obra duran-



Proyecto de rehabilitación de AYRR en C/ Carlos Marx, 11 en Gijón.

te la ejecución, y para ello es necesario tener todo bajo control. Por eso reivindicamos ante todo la labor de los técnicos en el sector de la rehabilitación.

-¿Qué ámbitos abarca rehabilitar un edificio?

-Rehabilitar un edificio es eliminar sus patologías y recuperar condiciones de habitabilidad perdidas. Es decir, hacer que un edificio perdure en el tiempo y evitar que un abandono en su estado de conservación comprometa su futuro. Pero eliminar las barreras arquitectónicas instalando ascensores, rampas, etc... también es rehabilitarlo.

En ocasiones también se rehabilitan partes del edificio como la cubierta o fachadas, pero en una gran mayoría de las ocasiones es aconsejable afrontar una rehabilitación enfocada a mejorar de paso la eficiencia energética del edificio que rehabilitar con sistemas que ahora sabemos que han quedado desfasados. Así, se ahorrará económicamente en gasto de energía y se emitirán menos gases contaminantes a la atmósfera, algo fundamental, y además nos permitirá acceder al sistema de ayudas a la rehabilitación de los diferentes organismos.

-Hablando de subvenciones, ¿sin ellas son factibles las rehabilitaciones asociadas a una mejora energética?

-Por supuesto que sí, pero no cabe duda que resultaría todo más complicado, por eso es importante aprovechar este momento. Es posible que las subvenciones no duren siempre, y cuando la inspección técnica de los edificios (I.T.E.) sea obligatoria, muchos edificios antiguos se verán obligados a realizar obras de rehabilitación.

Independientemente, desde AYRR animamos a las administraciones a que sigan potenciando las subvenciones, pues sin ellas muchas comunidades no podrían afrontar la rehabilitación, pero también funcionan como un importante revulsivo económico para un sector tan castigado como es el de la construcción.

Es muy importante optimizar los recursos, administrar bien esas subvenciones es crucial; no lo más caro es a veces lo más adecuado. Con un buen proyecto y una buena optimización de los recursos y las subvenciones se pueden hacer obras que mejoran increíblemente las prestaciones del edificio, y además se puede conseguir que donde antes había edificios anodinos y sin valor arquitectónico resurjan edificios dignos de ver.

-¿Es importante la imagen final de un edificio rehabilitado?

-Muy importante. Cuando se hace una inversión elevada hay que procurar que el edificio lo luzca, eso lo revaloriza también económicamente. Un edificio rehabilitado recupera con creces en valor lo invertido en su rehabilitación, pero además, es importante que los propietarios vuelvan a sentirse orgullosos del edificio donde viven. Tienen que verlo como nunca lo vieron, y eso no significa necesariamente gastar más dinero.

En AYRR consensuamos con la comunidad hasta dónde pueden llegar en el esfuerzo económico, y luego procuramos sorprenderlos con edificios que les transmiten sensaciones que no creían que podrían llegar a tener, pero siempre anteponiendo lo principal, que es la eliminación total de las patologías..



Proyecto de rehabilitación de AYRR en C/ Lastres 6 y 8 en Gijón.

¡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