

AYRR ASESORAMIENTO Y REHABILITACIÓN Gabinete especializado en proyectos de rehabilitación

«El Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.) regulará la necesidad de rehabilitar un edificio»

A.M.

Gijón. «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 quienes abordamos la manera de rehabilitar un edificio.

–Una comunidad de propietarios, ¿cuándo se debe plantear la rehabilitación de su edificio?

–La rehabilitación de un edificio debe de plantearse cuando las patologías que presenta comprometen sus condiciones de habitabilidad y de seguridad, pero sobre todo cuando las obras de reparación y mantenimiento no garantizan ya cierta calidad y sostenibilidad, o no son capaces de eliminar esas patologías.

–¿Entonces hay que diferenciar entre reparación y rehabilitación?

–Todos los edificios del parque edificatorio se someten a lo largo de su vida a obras de reparación y mantenimiento, pero hay cuestiones estructurales o que afectan seriamente a la envolvente del edificio que ya no se pueden abordar con simples reparaciones, es ahí cuando hay que afrontar la rehabilitación.

–¿El I.E.E. es el instrumento que re-

gulará la necesidad de rehabilitar un edificio?

–Sin duda, la entrada en vigor de la ley que exige la elaboración de un I.E.E. a un edificio de más de cincuenta años, así como la creación de un registro General en el Principado de Asturias es la garantía para mantener el parque edificatorio, pues si el informe no es favorable no se entenderá cumplida la obligación del deber de conservar y será vinculante el tener que realizar las reparaciones o rehabilitaciones que en él se reflejen.

–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, y en base a él, el equipo técnico barajará la mejor opción para rehabilitar, por eso es importante que la comunidad de propietarios comprenda cuál es la que mejor se adapta y a su vez que conozca su repercusión económica, es decir, la rehabilitación debe de ser acorde a las necesidades del edificio y a los recursos disponibles.

–¿Ante la necesidad de reparar o rehabilitar como se puede economizar la inversión?

–Lo primero es que el equipo técnico de Arquitecto y aparejador analice correctamente las patolo-

gías y consensadas con la propiedad, establezca prioridades, y con un buen proyecto solicitar las subvenciones existentes, sin duda la mejor manera de economizar, pues gracias a las ayudas en ocasiones es aconsejable rehabilitar conjuntamente partes del edificio que podrían ejecutarse más adelante, pues hacerlo conjuntamente facilita mucho la ejecución de las obras y es el modo en que un edificio se revaloriza sustancialmente, en ocasiones se dejan atrás obras que serán ejecutadas a posteriori y eso puede suponer perder subvenciones, incrementar costes, y que el resultado de la rehabilitación no sea óptimo.

–¿Es rentable la rehabilitación de un edificio?

–Con la posibilidad de acogerse a las ayudas existentes, sin duda alguna, la inversión se amortiza ya con la propia revalorización de la vivienda, pero no hemos de olvidar que el objetivo principal es eliminar las patologías y mantener las mejores condiciones de habitabilidad posibles, y sobre todo no perder la perspectiva de que las subvenciones están enfocadas principalmente a mejorar la eficiencia energética del edificio, reduciendo la emisión de gases contaminantes, y a eliminar las barreras arquitectónicas.

–¿Cuál sería proceso lógico para afrontar una posible rehabilitación?

–Lo primero contactar con un técnico para que les asesore y elaborar un informe de Evaluación del Edificio I.E.E., que si el edificio tiene más de cincuenta años ya es obligatorio, y a partir de ahí redactar un proyecto sobre el que solicitarán distintos presupuestos y las subvenciones, con propuestas de financiación, y en su caso empezar las obras cuando estas ya estén concedidas, así la inversión será segura al cien por cien, económica si el proyecto prescribe correctamente las soluciones a las lesiones y rentable tanto en el apartado de ahorro energético como en la revalorización del inmueble.

–Por último ¿suele afrontarse al mismo tiempo la accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética?

–Sí, en el caso de que el portal aún no sea accesible es incluso aconsejable, pues en las subvenciones del Principado de Asturias, entre otros aspectos, el eliminar las barreras arquitectónicas suma puntos de cara a concesión de subvenciones, de hecho en nuestros últimos proyectos, donde no tenían resuelto este aspecto, se afronta la remodelación del portal para hacerlo accesible.



Proyecto de rehabilitación de AYRR en C/ Argandona 6, Gijón.



Proyecto de rehabilitación de AYRR en C/ San Luis 23, 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