

# LA REHABILITACION INTEGRAL DE EDIFICIOS

Es una tipología de intervención un tanto desconocida pero que está cambiando urbanística y socialmente los centros urbanos de las grandes ciudades.

Texto: José Manuel Gil. Ingeniero Director de CRR Consultoría.

**A**demás de la Recuperación del Patrimonio Histórico, sin lugar a dudas la más atractiva y trascendente de las actividades del sector, de la Restauración de “la piel” de los edificios, quizás la más familiar para los habitantes de un municipio, y de la intensa actividad de reformas en viviendas, oficinas y locales que se llevan a cabo en una ciudad, existe una tipología de intervención un tanto desconocida pero que sin lugar a dudas es la que de forma más lenta pero sustancial está cambiando urbanística y socialmente los centros urbanos de las grandes ciudades:

## LA REHABILITACION GENERAL DE EDIFICIOS

Como su nombre indica, se trata de volver a hacer habitable un edificio incorporando las demandas de la sociedad actual en temas de seguridad, accesibilidad y movilidad, funcionalidad, etc., y respetando sus señas de identidad histórica en coherencia con el entorno de su ubicación.

Algunos de estos edificios se encuentran inicialmente desocupados dadas las precarias condiciones de habitabilidad en las que se encuentran debido a su antigüedad o a las defi-

ciencias de todo tipo con las que fueron construidos; en otros casos se encuentran ocupados por personas (propietarios o inquilinos indefinidos) cuya edad, nivel de renta, situación personal, les impide en la mayoría de los casos hacer frente a tan traumática y costosa transformación.

El caso más simple conceptualmente pero de mayor complejidad operativa es sin duda el de la rehabilitación del edificio con sus residentes viviendo en él, de ahí la opción de contemplar su realojo temporal para facilitar el desarrollo de las obras, sin un sobrecoste de las mismas.

La protección administrativa de unidades arquitectónicas en algunos edificios obliga a elaborar un proyecto de rehabilitación que respete las mismas; el caso extremo más llamativo y complejo técnicamente es el mantenimiento de la fachada y la demolición y reconstrucción del resto, llevando a cabo normalmente una transformación significativa de los espacios interiores

Cada vez es más frecuente la rehabilitación integral de edificios con el objetivo de destinarlos a usos distintos a los anteriores: edificios de viviendas para oficinas y viceversa, locales de ocio (cines, teatros, ...) en instalaciones comerciales, edificios industriales en espacios de uso público o en lofts, etc.



1



1. El caso más simple conceptualmente pero de mayor complejidad operativa es sin duda el de la rehabilitación del edificio con sus residentes viviendo en él, de ahí la opción de contemplar su realojo temporal para facilitar el desarrollo de las obras, sin un sobrecoste de las mismas.

2. El caso extremo más llamativo y complejo técnicamente es el mantenimiento de la fachada y la demolición y reconstrucción del resto, llevando a cabo normalmente una transformación significativa de los espacios interiores

## NECESIDAD SOCIAL

**El futuro de la rehabilitación integral es positivo empresarialmente y necesario socialmente.**

La importancia de esta actividad rehabilitadora radica en la necesidad que tienen los centros urbanos de disponer de viviendas, oficinas, y todo tipo de servicios para mantener a sus actuales residentes y atraer a otros nuevos. Los centros urbanos que quedan “reducidos” a sedes empresariales, quedan “muertos” tras la jornada laboral, y aquellos que no se rehabilitan se desocupan, degradan y acaban convirtiéndose en barrios marginales.

La Administración, con la creación de Áreas de Rehabilitación Preferente, debe ser el motor que facilite e impulse las iniciativas privadas. La renovación y creación de infraestructuras, los

programas de adecuación arquitectónica, y las ayudas y subvenciones a empresas y particulares, deben suponer la progresiva transformación de unos centros que se rejuvenecen urbanística y socialmente.

### ¿QUÉ VENTAJAS PRESENTA ESTA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA PARA EL PROMOTOR?

- El alto valor de venta de las viviendas rehabilitadas
- Las ayudas y subvenciones posibles por parte de entidades públicas y financieras
- Localizaciones estratégicas
- Menor competencia

● La posibilidad en algunos casos de redistribuir la superficie disponible reduciendo el nº de m<sup>2</sup> por vivienda o incluso de aumentar el volumen edificable por no estar agotado, y por supuesto

- Imagen y prestigio

### ¿Y LOS INCONVENIENTES?

● La aparición de imprevistos y las consiguientes dificultades para controlar costes y plazos

● La necesidad de intervención de auténticos especialistas en cada una de las etapas, lo que da pie a veces a una asociación entre promotor, constructor y proyectista, con el apoyo o no de una entidad financiera

● La gestión de los residentes y el escaso valor de las rentas actuales

- Que es un negocio más complejo y un



### EVITAR LA DEGRADACIÓN

Los centros urbanos que quedan “reducidos” a sedes empresariales, quedan “muertos” tras la jornada laboral, y aquellos que no se rehabilitan se desocupan, degradan y acaban convirtiéndose en barrios marginales.

3 Las cadenas hoteleras son buenas consumidoras de edificios antiguos rehabilitados.

4. Cada vez es más frecuente la rehabilitación integral de edificios con el objetivo de destinarlos a usos distintos a los anteriores: edificios de viviendas para oficinas y viceversa, locales de ocio (cines, teatros, ...) en instalaciones comerciales, edificios industriales en espacios de uso público o en lofts, etc.

proceso constructivo más difícil, así como

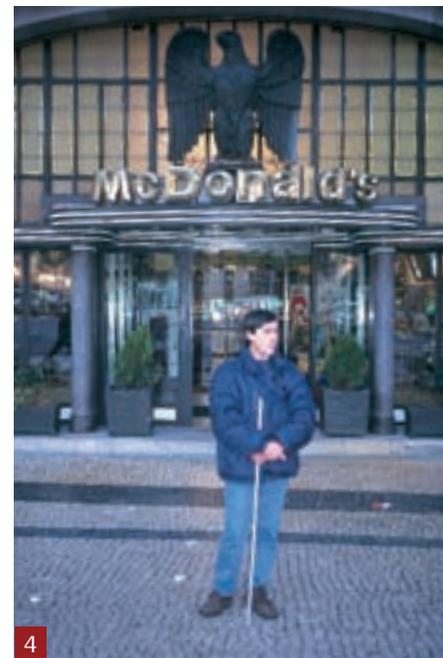
- Los mayores riesgos por los elevados costes de partida (suelo, regulación administrativa y de ocupantes, proyecto)

Aun así, haciendo balance de todas estas consideraciones, el FUTURO de la REHABILITACION INTEGRAL es positivo empresarialmente y necesario socialmente.

La escasez de suelo, el hecho de ser casi la única posibilidad de acceder a emplazamientos privilegiados, el gran número de viviendas desocupadas, y la afortunada aparición de promotores interesados por la rehabilitación, se traducen en una demanda

real entre personas de alto poder adquisitivo, profesionales liberales, empresas que buscan emplazamientos representativos, cadenas hoteleras, o “simplemente” parejas que sacrifican determinadas instalaciones propias de la periferia por la proximidad a sus trabajos o familias.

A la vista de la evolución de los indicadores relacionados con la adquisición de vivienda de nueva construcción, parece que el futuro del negocio inmobiliario está en la rehabilitación de edificios y en la construcción de viviendas para situar en el mercado en régimen de alquiler. **R**



### THE COMPLETE REHABILITATION OF BUILDING.

There is a type of intervention that may be unknown but which is the slowest but most efficient way of changing both urban and socially the urban centres in big cities: general rehabilitation of buildings. As its name indicates, it is a question of making a building habitable again, incorporating the demands of modern society on issues of security, accessibility and mobility, functionality, etc... and respecting its own historical identity and trying to be coherent with its location. The most conceptually simple but more complex operation is undoubtedly the rehabilitation of the building with its residents living there, in such cases one must think about temporary places to live without spending too much.

It is increasing more and more the rehabilitation of buildings to be used in a different way as they used to be in the past: residential buildings for offices and vice versa, local entertainment (cinemas, theatres...), industrial buildings becoming public places... Even so, taking stock of all these considerations, the future of INTEGRAL REHABILITATION is positive both in social and business aspects.

REMARK 2. The urban centres which have become mere business headquarters remain “dead” once finished the working day and those which have not been rehabilitated remain empty, degraded and end up becoming marginal areas.

construyendo ilusión y compromiso



catedral de plasencia (cáceres)  iglesia de  
valdazo de burgos  iglesia de san andrés en toledo  
 museo precolombino en benalmádena (málaga)



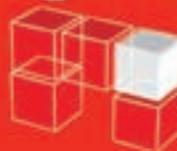
tribunal supremo de españa  patio trilingüe del  
paraninfo de la universidad de Alcalá de Henares (Madrid)

SEDE CENTRAL

Parque Empresarial Rivas Futura  
C/ Marie Curie, 7  
28521 Rivas Vaclamadrid (Madrid)  
Tfno.: 91.541.80.33  
Fax: 91.542.10.03

[contactar@trigemer.com](mailto:contactar@trigemer.com)

trigemer



DELEGACIÓN ANDALUCIA

Edificio Perchel Plaza  
C/ Eslava 14  
29002 Málaga  
Tfno.: 952 367 330  
Fax: 952 249 950

[www.trigemer.com](http://www.trigemer.com)