Monográfico especial

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

ALTERNATIVAS
RENOVAR EDIFICIOS EN LUGAR DE CONSTRUIR

LA REHABILITACIÓN TIENE VENTAJAS ECONÓMICAS, CONTRIBUYE A FOMENTAR LA SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CREA MÁS EMPLEO QUE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA. EN EUROPA ES UNA ACTIVIDAD MUY GENERALIZADA

◆ **ASCENSORES** La mayoría de los edificios rehabilitados suelen contar con uno, ya sea externo o interno. HERALDO

La rehabilitación de viviendas constituye una política muy positiva que mejora la calidad de vida de muchos ciudadanos que habitan casas antiguas, insalubres y poco dotadas, al tiempo que sanea cascos históricos abandonados y barrios degradados. En definitiva, contribuye a salvar el patrimonio urbano. Tiene ventajas medioambientales y económicas y, sin embargo, aún supone un porcentaje muy reducido de la actividad constructiva española y se mantiene a niveles muchos menores que los de otros países europeos.

Y ello a pesar de que la rehabilitación podría ser una alternativa al parón de la construcción. El sindicato UGT estima que en España existen más de 2,1 millones de edificios en mal estado, de los que, de remodelarse 200.000, se crearían cerca de 600.000 puestos de trabajo. El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación destinó la mitad de sus objetivos a la mejora de casi 200.000 edificaciones entre 2009 y 2010, y prevé rehabilitar otras tantas en 2011 y 2012.

ENTRE 2009 Y 2010 SE REMODELARON UNAS 200.000 VIVIENDAS EN ESPAÑA Y SE RENOVARÁN OTRAS TANTAS EN 2012

Aún así, las cifras de esta actividad en el país están muy alejadas de las de otros puntos de Europa, según un informe de la organización ecologista WWF sobre potencial de ahorro energético. En Alemania el 63% de la construcción lo representa la actividad de la rehabilitación y mantenimiento de edificios y en Bélgica y Holanda supone más del 40% del sector. En nuestro país esta actividad apenas supone menos del 20% del sector, lo que deja un amplio margen para el crecimiento. El bajo nivel de conocimiento de la población sobre ayudas oficiales existentes para mejorar viviendas y edificios enteros contribuye a la escasa iniciativa rehabilitadora.

◆ **ANTIGUO SEMINARIO** Los techos y la tabiquería interior corrieron a cargo de Europlac. HA

Dentro de estas ayudas podrían nombrarse las medidas fiscales que favorecen la rehabilitación, como el IVA reducido que se aplica a estos trabajos y que antes solo afectaba a la albañilería. Este tipo reducido es ahora también aplicable a obras de fontanería (ahorro de agua), instalación de paneles de energía solar (eficiencia energética) o instalación de rampas o ascensores. Así, a efectos de deducciones en el IRPF por inversión en rehabilitación de la vivienda, se amplía el concepto, de modo que se contempla no solo la reforma estructural sino también la funcional.

MÁS EMPLEO En España se legisla para vivienda nueva y la ley de edificación está orientada básicamente a eso, a pesar de que crea menos empleo que la rehabilitación. Por cada dos puestos de trabajo que genera la construcción de un nuevo edificio, su remodelación genera de 2,5 a 3 empleos, según UGT. El parón de la construcción en el país ha traído consigo la destrucción de un millón de empleos. En Europa la crisis no ha castigado tanto este sector porque tienen muy diversificada la actividad entre lo nuevo y la rehabilitación y el mantenimiento. Además, no hay obsesión por la vivienda en propiedad, tienen mucha vivienda en alquiler.

ESTA ACTIVIDAD MEJORA LA HABITABILIDAD DE LAS CASAS Y PERMITE SANEAR BARRIOS Y CASCOS ANTIGUOS

Las comunidades autónomas y los ayuntamientos tienen un importante papel en el impulso de la rehabilitación de vivienda. Con ellos hay que convenir las actuaciones, pues son estas entidades las que deciden sus prioridades y necesidades, evalúan los proyectos y dan las licencias de obra. El Consistorio zaragozano, por ejemplo, dedicó el año pasado cinco millones de euros a las ayudas de rehabilitación, un estímulo destinado a fomentar que particulares y comunidades de vecinos de edificios antiguos afronten mejoras arquitectónicas. También el Gobierno central impulsa la rehabilitación. Por ello ha anunciado una inversión de 517 millones de euros para optimizar el ahorro energético de las viviendas. Dicho plan incluye una partida para la rehabilitación de viviendas ya construidas. ■

VERTICALSA
ZARAGOZA
TRABAJOS GARANTIZADOS
RESTAURACIÓN
FACHADAS, PATIOS DE LUCES
TEJADOS, CANALES, BAJANTES
IMPERMEABILIZACIONES
TEL. Y FAX: 976 346 992
MÓVIL: 625 094 011
BÉLGICA 16, 2º A

qrea REHABILITACIÓN
Rehabilitación Integral de Edificios · Instalación de Ascensores
Fachadas y Patios · Cubiertas · Reforma Integral de Locales y Viviendas
Pº Sagasta 17 2º Dcha ■ 50008 Zaragoza ■ Tel.: 976 79 74 22 ■ www.qrea.es
Premio Endesa a la "Rehabilitación Inmobiliaria Más Sostenible 2010"

Grupo Alférez Rojas 67-68-69

Monográfico especial **REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

◆ **AISLAMIENTO** Es importante.

SOSTENIBILIDAD
CUIDAR LA NATURALEZA MIRANDO EL BOLSILLO

LA RENOVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANTIGUAS BRINDA LA OPORTUNIDAD DE AUMENTAR SU EFICIENCIA ENERGÉTICA. ESTO BENEFICIA AL MEDIO AMBIENTE Y SUPONE UN IMPORTANTE AHORRO EN LAS FACTURAS DE LUZ, AGUA Y CALEFACCIÓN

◆ **PLACAS SOLARES** Se instalan en muchas viviendas. HERALDO

◆ **RENTABILIDAD** Las fuentes renovables representan una inversión que se amortiza. HERALDO

Remodelar edificios antiguos no sirve solo para impulsar la actividad constructiva, sino que contribuye decididamente al ahorro energético, con las ventajas económicas y medioambientales que esto supone. Según informes de algunas organizaciones ecologistas, haciendo los cambios necesarios, nuestro país podría dejar de emitir, de media, 8,7 millones de toneladas de dióxido de carbono al año con lo que se ahorrarían 2.312 millones de euros anuales.

En España, las viviendas representan el 17% del consumo de energía total, consumo que supone la quinta parte de las emisiones de gases de efecto invernadero del país. Si a esto se suman las generadas en la construcción de edificios, se estima que el sector residencial concentra la tercera parte del total de emisiones que contribuyen al calentamiento global.

Según un estudio que Asprima elaboró junto con la Universidad Politécnica de Madrid, mejorar la calificación energética de un edificio de la E (la peor) a la B (la mejor) supone un ahorro anual del 74% del consumo de energía. Es decir, una vivienda de 110 m_2, por ejemplo, puede reducir 572,29 euros su consumo de gas y luz. Este ahorro compensa los costes más elevados que en principio tiene la construcción sostenible y que es un freno para su desarrollo.

LOS RECIBOS PUEDEN LLEGAR A REDUCIRSE HASTA 600 EUROS SI LAS VIVIENDAS HACEN BUEN USO DE LA ENERGÍA

Rehabilitar un edificio es la mejor oportunidad para hacerlo más eficiente y sostenible, ahorrando energía y reduciendo las emisiones de CO_2. En España, 24 millones de viviendas están edificadas sin ningún criterio de eficiencia ni sostenibilidad, consumiendo un 40% de la energía del país, como también apunta la organización ecologista WWF. Dentro de las actuaciones para el ahorro energético, el aislamiento es la solución más eficaz ya que permite rentabilizar el ahorro.

◆ **GASTO** Las viviendas suponen el 17% del consumo energético.

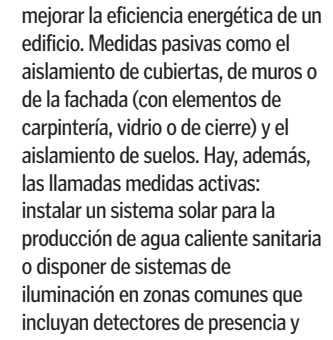
AISLAR BIEN Con la rehabilitación térmica, utilizando aislantes, se consigue economizar energía de calefacción y refrigeración, emitiendo menos gases contaminantes a la atmósfera, además de mejorar el confort térmico del interior de la vivienda y evitar patologías como condensaciones y humedades en el interior de los edificios. Con la rehabilitación térmica el ahorro potencial es del orden del 50% del consumo actual.

Además, incorporando aislamiento térmico a la edificación se logra amortizar la inversión realizada en la rehabilitación, ya que es la única forma de conseguir retornos. Si en una remodelación no se incorpora el aislamiento térmico, esta jamás será amortizada.

Hay, además, otros aislamientos útiles. La incorporación de la lana mineral a la fachada y la cubierta consigue incrementar el aislamiento acústico de las mismas. Esto permite una mejora en la salud de los que viven en el edificio ya que el exceso de ruido puede causar enfermedades como el estrés, alteraciones del ritmo cardíaco, falta de concentración o asma. ■

MEJORAR AISLAMIENTOS Y CALEFACCIONES PARA GASTAR MENOS ENERGÍA Y DINERO

LOS SISTEMAS DE ILUMINACIÓN DE BAJO CONSUMO SON UNA BUENA OPCIÓN



◆ **CALEFACCIÓN** Las calderas de condensación son más eficientes.

Existen numerosas acciones de rehabilitación que contribuyen a mejorar la eficiencia energética de un edificio. Medidas pasivas como el aislamiento de cubiertas, de muros o de la fachada (con elementos de carpintería, vidrio o de cierre) y el aislamiento de suelos. Hay, además, las llamadas medidas activas: instalar un sistema solar para la producción de agua caliente sanitaria o disponer de sistemas de iluminación en zonas comunes que incluyan detectores de presencia y control de luminosidad.
Se puede también dotar de alumbrado de bajo consumo a las viviendas o sustituir las calderas individuales de producción de calefacción por calderas de condensación.

◆ **RAMPAS** Para evitar los problemas de las sillas de ruedas y carritos en las escaleras. HERALDO

COMODIDAD

LA OPORTUNIDAD DE SUPRIMIR BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

UNA ADECUADA DISTRIBUCIÓN Y UN MOBILIARIO PRÁCTICO PUEDE SER SUFICIENTE PARA GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD

La supresión de barreras arquitectónicas es otra de las razones primordiales para llevar a cabo obras de rehabilitación. Estos elementos que dificultan la accesibilidad de personas con movilidad reducida pueden estar en el interior de las edificaciones o en los accesos: escalones, pasillos y puertas estrechas, ascensores reducidos, servicios de pequeñas dimensiones... Las personas que necesitan silla de ruedas o bastones precisan de unos espacios mínimos para poder maniobrar. Esto no implica obligatoriamente mayor superficie, sino una adecuada distribución, un mobiliario adaptado y práctico. Y no son los únicos beneficiados por una buena accesibilidad: cuando se lleva a un niño en una sillita, cuando se cojea por culpa de una lesión, o se va cargado, estas mejoras arquitectónicas son muy positivas.

MEJORAS La mayoría de las construcciones antiguas no cumplen con estos requisitos, y ni siquiera tienen ascensor para subir hasta pisos elevados. Unas obras de rehabilitación pueden adaptar estos elementos a las necesidades de una persona con movilidad reducida: escaleras de una anchura mínima de un 1,20 metros y con pasamanos a ambos lados, puertas de 0,80 metros de ancho o servicios con barra son ejemplos de sus necesidades. ■

EXPERIENCIA

SCHINDLER, EMPRESA LÍDER EN TRANSPORTE VERTICAL

LOS ASCENSORES SON UN PUNTO CLAVE PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES. ES VITAL ASESORARSE BIEN AL INSTALARLOS

◆ **SERVICIO INTEGRAL** La firma se encarga de llevar a cabo una gestión completa para que el cliente no tenga que preocuparse por nada. HA

Contar con una total accesibilidad es fundamental en una comunidad de vecinos. Por ello, en muchos inmuebles se plantea la necesidad de incorporar equipos de transporte vertical donde antes no existían con el objetivo de facilitar el desplazamiento a través de los mismos. Schindler es una empresa especialista en su instalación, así como en adaptarse a las necesidades de cada edificio.

ASESORAMIENTO Schindler pone al servicio de sus clientes un completo y constante asesoramiento técnico, tanto en el caso de instalaciones interiores como exteriores, a través de Helvetia Rehabilitaciones –filial 100% de Schindler España–. Así, orienta de forma personalizada sobre qué tipo de ascensor necesita un determinado edificio, cuánto tiempo llevará su instalación, el coste exacto del mismo y las diferentes opciones de diseño interior, incorporando los sistemas de ahorro energético más eficaces y los materiales sostenibles más adecuados.

Todos los proyectos de rehabilitación incluyen un estudio en el que interviene desde el arquitecto hasta el constructor, además de técnicos que conocen bien los requerimientos de cada provincia o Comunidad. Los servicios integrales de Helvetia Rehabilitaciones también incluyen la instalación eléctrica del equipo, la obra civil, la obtención de los permisos necesarios para el proyecto y gestión de subvenciones. ■

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGON
DEMARCACIÓN DE ZARAGOZA
C/ San Voto, 7 50003 Zaragoza - www.coaaragon.es
Tfno.: 976203661 - Fax: 976200240

No cambie de casa, cambie su casa

Cualquier edificio ya construido en el que se instala un ascensor es otro edificio

Le ofrecemos la mejor solución para instalar un ascensor en su edificio. Tenemos la experiencia y la capacidad técnica y humana para abordar con éxito desde cualquier tipo de obra civil, hasta la gestión de subvenciones y la financiación del proyecto. Nos encargamos de todo, la excelencia en el servicio es nuestra forma de ser.

www.helvetiaschindler.es

Helvetia Rehabilitaciones Ascensores

Schindler

Monográfico especial **REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS**

PREPARACIÓN
LA IMPORTANCIA DE UN BUEN ASESORAMIENTO

LAS REHABILITACIONES SON OBRAS COMPLICADAS EN LAS QUE INTERVIENEN UN GRAN NÚMERO DE PROFESIONALES DE VARIOS ÁMBITOS. POR ESO ES IMPORTANTE RECURRIR A EXPERTOS QUE NOS ACONSEJEN EN MATERIA DE LICENCIAS Y SUBVENCIONES

◆ **FACHADAS** La renovación del exterior del edificio constituye uno de los trabajos más visibles. HA

Las obras de rehabilitación suelen ser trabajos de gran complejidad técnica y de larga duración. Si se trata de una remodelación completa será necesario contar con los servicios de diversos gremios de la construcción, que no son siempre fáciles de encontrar con garantía de calidad. También es tarea difícil disponer de toda la información sobre los permisos y licencias necesarias para realizar cada una de las obras que están previstas y saber qué subvenciones y ventajas económicas ofrecen las administraciones en este terreno. Por eso es tan importante buscar buen asesoramiento antes de embarcarse en la remodelación de cualquier vivienda o edificación.

Si lo que se va a renovar son las estructuras, será recomendable contar con los servicios de expertos en la reforma de fachadas, tejados o escaleras. En estas obras también se puede acometer la impermeabilización y protección contra agua y humedades, el aumento de la cantidad de luz natural y ventilación en el interior y el redimensionamiento de los espacios interiores. Y precisamente para los interiores habrá que buscar soluciones en albañilería, pintura y carpintería.

AYUDA DE EXPERTOS Tarea importante es también encontrar buenos profesionales para la modernización de instalaciones: eléctrica, de gas y la renovación de cañerías y desagües. Además, hay que pensar en incorporar las fuentes energéticas renovables a través, por ejemplo, de instalaciones de energía solar. Las remodelaciones más completas abarcan, icluso, la instalación de redes locales de comunicaciones: datos, audiovisuales y telefonía o la incorporación de sistemas de seguridad, como alarmas, o cámaras de vigilancia. Es mucho lo que hay que tener en cuenta en una reforma, por lo que es muy positivo planificarla con la suficiente antelación para ahorrar en tiempos de ejecución de obra, valorar el mejor presupuesto y calidad para su reforma, evitar contratiempos en tramitaciones de licencia de obras o financiación de la misma y preveer modificaciones en la distribución. Para simplificar el proceso, es aconsejable incluir los materiales en el presupuesto de los trabajos. Y es que si solo se contrata la mano de obra, el fabricante del material podrá no responsabilizarse de cualquier desperfecto y pondrá en duda la buena utilización y colocación de este. Si se contrata el servicio y material solo habrá un único responsable de los posibles problemas. ■

ANTES DE EMPEZAR LOS TRABAJOS HAY QUE TENER MUY CLAROS LOS PERMISOS QUE EXIGEN LAS ADMINISTRACIONES

◆**COMPLICACIÓN** En obras de este tipo existen numerosos factores que se deben tener presentes. HERALDO

CONSEJOS PRÁCTICOS PARA TENER UNA REFORMA TRANQUILA

ES NECESARIO PLANIFICAR LAS OBRAS CON ANTELACIÓN SUFICIENTE

◆ **CALIDAD** Hay que ser especialmente cuidadoso al elegir los materiales que se van a emplear en los trabajos. HA

Es recomendable que la empresa que vaya a realizar la reforma disponga de todos los oficiales especializados necesarios, desde albañiles, carpinteros, fontaneros, electricistas, pintores... hasta asesoramiento en decoración y elección de los materiales. Con esto se evitarán demoras entre los distintos profesionales externos. Además es muy importante que el cliente exija siempre a la empresa un seguro de responsabilidad civil, lo que evitará grandes problemas en caso de accidente.

A TENER EN CUENTA Igualmente, es aconsejable comprobar que en el presupuesto que ha elaborado la empresa constan las condiciones de pago durante la obra, los impuestos aplicables a la misma y que sea un presupuesto cerrado, sin modificaciones posteriores.

Europlac 2002 S.L.U.
REVESTIMIENTOS DE INTERIORES
TABIQUES, REVESTIMIENTOS DE YESO LAMINADO y TODO TIPO DE TECHOS DE INTERIOR Y EXTERIOR
C/Isla Ibiza, 2 - 50014 Zaragoza - Tel. 976 472 211 / Fax: 976 473 202
www.europlac2002.com obras@europlac2002.com

A LA HORA DE REHABILITAR SU EDIFICIO O REFORMAR SU PORTAL
Contacte con un Aparejador o Arquitecto Técnico Colegiado
ES UN CONSEJO DEL COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES, ARQUITECTOS TÉCNICOS E INGENIEROS DE EDIFICACIÓN DE ZARAGOZA
COSO, 98-100, 2ª PTA. 50001 ZARAGOZA, TEL. 976 23 95 02 FAX 976 22 32 43
www.coaatz.org