

# Conservar antes que construir

**Una cuarta parte del negocio de la construcción se destina a rehabilitaciones y la tendencia va en aumento**

España es el tercer país europeo que más invierte en el mercado inmobiliario y el primero teniendo en cuenta su población. Sin embargo, las rehabilitaciones están ganando peso frente a la nueva edificación residencial. Y es que, muchas veces, es más rentable mantener que volver a construir, sobre todo dentro de los cascos urbanos, donde los edificios se han revalorizado y ha aumentado la conciencia colectiva sobre la importancia de recuperar barrios enteros. Pero las reformas no siempre se hacen bien.

Si a uno le preguntan cómo se reparte el potente mercado de la construcción en España, lo más probable es que responda que las obras civiles se llevan la porción más grande de la tarta. Sin embargo, a éstas sólo va a parar el 24% del negocio, exactamente lo mismo que se emplea en la rehabilitación y el mantenimiento de nuestro parque inmobiliario.

La explicación está en que, poco a poco, nos vamos acercando a los países más avanzados de Europa, donde las rehabilitaciones representan el 37% del gasto total en construcción —más aún en sociedades maduras como Suecia o Inglaterra (que rondan el 50%)— mientras la edificación nueva se queda en un 25%.

La clave está en la revalorización inmobiliaria, que ha hecho que hoy cueste más un viejo piso en el centro que un chalet en las afueras, unida a otros factores como el progresivo envejecimiento de los edificios, la mayoría de los cuales se construyeron en los años 60 y 70, con menores exigencias de calidad, y la saturación de nuevas viviendas.

Estos datos, que arroja el informe 2006 de la patronal de la construcción SEOPAN corroboran la estabilidad que vive el segmento de la rehabilitación pero también su alto potencial de crecimiento en los próximos años: “Teniendo en cuenta que Europa puede compararse con una persona a los 50 años y España con la misma a los 40, pronto ten-



El peso de la rehabilitación y el mantenimiento de la edificación es tan importante como la obra civil. FOTO: ROMAN ALONSO

dremos que preocuparnos mucho más por mantener el parque de edificios que por ampliarlo”, anuncia el catedrático de la Universidad de Cantabria Luis Villegas.

Este doctor ingeniero es el responsable del Grupo de Tecnología de la Edificación (GTED), el único que ofrece estudios oficiales sobre patologías y rehabilitación del patrimonio en Cantabria, un área que los actuales planes formativos no contemplan y que resulta imprescindible para abordar con éxito la recuperación tanto de los edificios considerados antiguos (los que se hicieron antes de 1900), con forjados de madera y muros de piedra o ladrillo, como los modernos (los levantados a partir del siglo

XX), con entramados de hormigón armado o acero y fachadas que no suelen tener capacidad de carga, al contrario que en sus antecesores.

## Una buena inversión

Los edificios se rehabilitan porque presentan alguna patología, han tenido escaso mantenimiento o sus propietarios buscan más confort térmico, acústico o de estanqueidad. Pero, también, por el creciente interés de las sociedades modernas por la conservación del patrimonio.

Rehabilitar puede ser más económico que construir de nuevo y en muchas ocasiones es la única alternativa, in-



La revalorización del mercado inmobiliario sostiene el negocio de la rehabilitación. FOTO: ROBERTO RUIZ

cluso cuando la inversión es muy elevada, como ocurrió en su día con el Palacio de la Magdalena.

Antes de ponerse manos a la obra, hay que considerar las necesidades y los medios

de la propiedad, que no siempre coinciden; analizar la viabilidad, porque no todo es rehabilitable; buscar alternativas al uso del solar; evaluar las condiciones del edificio, para que no se repitan tragedias

como la del Hotel Bahía y atender a la seguridad de ciudadanos y operarios, ya que algunos inmuebles antiguos, como el reconvertido Depósito de Tabacalera pueden contener materiales peligrosos,

entre ellos, amianto.

No todas las rehabilitaciones son iguales, ya que no es lo mismo acomodar nuevas instalaciones, como se ha hecho en las oficinas de Bergé en el Edificio de Piedra del Paseo de Pereda, que acometer una restructuración tan profunda como la del antiguo Hotel México (Abba), donde hubo que recalzar los cimientos y reforzar los muros y forjados, añadir nuevos elementos estructurales y cambiar la distribución. Las más radicales son aquellas rehabilitaciones en las que únicamente se conserva la fachada, como la ampliación de Caja Cantabria en el antiguo Ateneo.

La innovación en materiales –hormigones, polímeros y resinas, hidrofugantes, consolidantes, productos para la limpieza de fachadas–, así como en sistemas constructivos –micropilotes, andamiajes especiales, etc.– están siendo sustanciales para facilitar es-



## Alta tecnología. Total fiabilidad

Estos son los valores de Schindler. Somos algo más que fabricantes de ascensores y escaleras mecánicas, somos una empresa de servicios. Impulsamos el futuro con soluciones innovadoras de movilidad y al mismo tiempo estamos muy cerca para satisfacer las necesidades de nuestros clientes de manera fiable, impulsora y pionera. Las 24 horas del día y 365 días al año.

Schindler, S. A.

Oficinas Centrales:  
Auda, Europa, 74  
Parque Empresarial "La Moraleja"  
28108 Alcobendas - Madrid  
Tel.: 916 576 000. Fax: 916 611 130

[www.schindler.es](http://www.schindler.es)

Schindler Santander  
Pº General Dávila, 178-180, bajos  
39006 Santander  
Tel.: 942 367 420  
Fax: 942 367 426



**Schindler**

tas operaciones.

## Estudios con métodos no destructivos

Cantabria es una región muy rica en patrimonio que lentamente se va poniendo en valor gracias a una mayor conciencia sobre la necesidad de mantenerlo. Ahora bien, los expertos destacan el acierto de intervenciones como el proyecto de recuperación del Seminario de Comillas o el plan director de Castro Urdiales pero critican otras, sobre todo algunas actuaciones privadas en el ámbito rural, como la inclusión de balastradas de hormigón, carpinterías de aluminio o cierres metálicos en las



La fisonomía de los centros urbanos debe cambiar con la demolición de tapias y casas tapón como la de la fotografía.

típicas cabañas de la zona del Pas; o el empleo de morteros de cemento para rejuntar las piedras, que perjudican la estética de los muros y alteran sus propiedades.

El ingeniero de Caminos y miembro del grupo de Tecnología de la Edificación (GTED), Ignacio Lombillo, recomienda que las rehabilitaciones lleven un ritmo más sosegado que las construcciones nuevas, dados los muchos problemas que suelen surgir durante la obra. "Antes de acometerlas", dice Lombillo, "hay que realizar un estudio previo como el que llevaría a cabo un médico antes de operar a un paciente, para conocer las propiedades de los materiales, los defectos y todo lo que permita verificar su resistencia técnica y estabilidad".

Especialistas del GTED han analizado recientemente el estado del Palacio de Riva Herrera (Pronillo), el edificio civil más antiguo de la ciudad de Santander; de la Estación de Yera, en la nonata línea Santander-Mediterráneo, y del Seminario Mayor de la antigua Universidad Pontificia, futura sede del centro de estudios del español de la Fundación Campus Comillas. En todas estas obras han desarrollado trabajos geotécnicos para conocer la resistencia de los terrenos; han analizado los materiales con los que fueron construidos; han caracterizado las estructuras y han estudiado sus procesos patológi-

### SUBVENCIONES PARA REHABILITACIÓN Y URBANIZACIÓN DE VIVIENDAS (\*)

■ Ampuero (Varios inmuebles en el casco de Ampuero)	102.270 euros
■ El Astillero (barrio Bellavista; Churruca, 1,2,3,4; San José, 4,8; Santa Teresa, 17,19; La Vegana)	150.074 euros
■ Cabezón de la Sal (viviendas sociales General Vigón)	84.000 euros
■ Camargo (barrio del Carmen 3ª fase)	120.000 euros
■ Colindres (grupo Manuel Fernández Madrazo)	64.289 euros
■ Comillas (grupo Marqués de Santillana)	153.194 euros
■ Marina de Cudeyo (barrios de Setién, Gajano y Pontejos)	150.000 euros
■ Meruelo (conjunto de viviendas en San Bartolomé)	61.407 euros
■ Puente Viesgo (actuación en el barrio El Puente, Vargas)	73.420 euros
■ Ribamontán al Monte (actuaciones en el barrio La Pelia)	120.690 euros
■ Santoña (calle Duque 2 y General Sagardía 1,2,5,7)	96.557 euros
■ Torrelavega (Barrio La Inmobiliaria 2ª fase y barrio Covadonga, José Luis Salazar)	206.802 euros
■ Tresviso (área del entorno del Ayuntamiento de Tresviso)	133.417 euros

**TOTAL AYUDAS 2006**

**1.516.124 euros**

(\*) Última convocatoria del Plan de Rehabilitación de Fachadas (Orden 5/2006, 4 de mayo)



**CUPICA**  
Cubiertas de Pizarra Cantabria  
Cubiertas de teja

**ESPECIALISTAS EN CUBIERTAS**

Suministro y/o colocación. Cuarcitas: irregulares; al corte de disco y de varias tonalidades. Pizarras: negra, gris, verde, roja, multicolor. Arenisca, calizas a medida, distintos acabados, mármoles, granitos, fuentes, chimeneas, columnas, balastradas, encimeras, ... Rocas decorativas: Rocallas, piedra de musgo y canto rodado. Trabajo a medida por encargo.

**BOO DE PIÉLAGOS**  
Entrada por Hospital de Mompía (junto Saniplast)

**TODO TIPO DE REMATES DE CUBIERTAS  
TODOS LOS PRECIOS**




**10 ANIVERSARIO 1997-2007**

Distribuidor oficial de Velux:





**3.000 m2 de almacén exposición**

Garantía 10 años

Almacén, Venta y Colocación de pizarras y piedra natural

**Favesan**  
Fachadas Ventiladas Santander

Distribuidor y colaborador oficial



Teléfonos: 649 262 121 y 686 362 359 // Fax: 942 578 538  
www.cubiertascupica.com // E-mail: info@cubiertascupica.com



El grupo de Tecnología de la Edificación, en colaboración con otros equipos de investigación de la UC y empresas de Cantabria, ha hecho estudios previos para abordar la rehabilitación del antiguo Seminario y su conversión en la nueva sede de la Fundación Campus Comillas, desde el respeto a la estética modernista de las fachadas y a su eje artístico.

cos, apuntando posibles soluciones a los arquitectos encargados de redactar los proyectos de rehabilitación.

Su punto de partida es el empleo de procedimientos no destructivos, basados en tecnologías y en tendencias que, en muchos casos, no estaban implantadas en España. Algunas sirven para detectar problemas tensionales de los muros de carga y otras permiten





**Delegación de Hacienda**  
REVESTIMIENTO DE FACEDAS



**Apartamento de Santander**  
REVESTIMIENTO DE FACEDAS



**Banco de Santander**  
REVESTIMIENTO DE FACEDAS

# Tradición de grandes obras



**cotexant**  
Desde 1954, soluciones para la construcción.

REHABILITACIÓN  
REVESTIMIENTO  
IMPERMEABILIZACIÓN

**Polígono de Raos, parcela 14 - 39600 Camargo - Tel. 942 369 036 - [www.cotexant.com](http://www.cotexant.com)**

evaluar aspectos ocultos del edificio a partir de una inspección por medios endoscópicos, que llegan a lugares inaccesibles para el ojo, o con técnicas acústicas, electromagnéticas (termografía o radar) o tomográficas, que desvelan la estructura interna de un objeto a partir de medidas recogidas desde su superficie.

Muchos de los instrumentos utilizados se han adquirido expresamente para ello, como un martillo sónico de tecnología italiana que puede detectar las características de los muros y sus agrietamientos internos sin necesidad de hacer catas; o la penetrometría de morteros, para estimar la resistencia de los materia-



GTED ha hecho un estudio previo a la rehabilitación del Palacio de Riva Herrera, el edificio civil más antiguo de Santander.

ESTÉ DONDE ESTÉ,  
LOSTAL  
ESTÁ MUY CERCA

USTED BUSCA LO MEJOR EN CONJUNTOS SANITARIOS EXCLUSIVOS, BAÑERAS Y COLUMNAS DE HIDROMASAJE, ÚLTIMOS MODELOS DE GRIFOS, CROMOS Y COMPLEMENTOS PARA SU BAÑO. USTED PAGA UN ASesoramiento FIABLE Y UN ESTUDIO PERSONALIZADO TAMBIÉN EN CALEFACCIÓN.

**LOSTAL**

ALMACENES GENERALES Y EXPOSICIÓN  
Avda. Candina s/n SANTANDER  
www.lostal.com

**SANTANDER TORRELAVEGA NOJA**



Miembros del GTED, Grupo de Tecnología de la Edificación de la Universidad de Cantabria, encabezados por Luis Villegas.

## Empresa y Universidad se asocian para promover la rehabilitación

Varias empresas de la región y seis grupos universitarios de investigación han creado la Agrupación Tecnológica para la Rehabilitación del Patrimonio (ATREP) con el fin de abrir nuevas vías de trabajo y ofrecer servicios especializados en esta materia. La iniciativa es una de las múltiples actuaciones que está llevando a cabo el Grupo de Tecnología de la Edificación de la Universidad de Cantabria (GTED), fundado en 1990.

En noviembre, este colectivo organizó, con la colaboración del Ministerio de Fomento, el primer foro nacional sobre el mercado de la rehabilitación. Una experiencia que, a la vista de su

éxito, va a repetir el próximo mes de octubre con las "Jornadas Internacionales sobre Tecnología de la Rehabilitación y Gestión del Patrimonio Construido", en la que intervendrán prestigiosos profesores procedentes de Portugal e Italia.

Paralelamente, GTED está equipando un laboratorio de ensayos no destructivos, para llevar a cabo las inspecciones de edificios de la forma más eficaz y menos agresiva posible.

La principal línea de investigación del grupo, que también imparte varios cursos de postgrado, gira en torno a metodologías no destructivas y monitorización aplicada a la rehabilitación del patrimonio.

**CANALAC, S. C.** EL CANALON DE ALUMINIO LACADO SIN SOLDADURA

Méndez Pelayo, 34 2º B  
39400 MURIEDAS DE CAMARCO  
Teléfono 431 504 450  
Fax 942 242 404



Expertos en rehabilitación de la Universidad de Cantabria han estudiado la Estación de Yera, la arcada y otros volúmenes edificadas en esta vieja línea ferroviaria.

les en función de su dureza superficial.

Las patologías más frecuentes en los edificios de Cantabria están originadas por las humedades que afectan a cubiertas, fachadas y sótanos, y la escasa duración de las estructuras por la corrosión de sus armaduras, debido a fenómenos de carbonatación prematura causados por una calidad del hormigón inadecuada o una mala ejecución. Además, la creciente presencia de temporales hace necesario controlar la estabilidad de las cubiertas y la sujeción de los cerramientos de fachada, como se pudo comprobar con el desprendimiento ocurrido en el Hospital Valdecilla.



Rehabilitación de un albergue en Ruiloba.

### Cinco millones en ayudas

El auge rehabilitador se ha plasmado en la demanda de ayudas públicas, que en el último trienio han sumado cinco millones de euros. De ellos, 1,5 fueron concedidos el año pasado para actuaciones en trece ayuntamientos, la más cuantiosa de las cuales se plasmó en los barrios torrelaveguenses de La Inmobiliaria y Covadonga.

La Consejería de Obras Públicas y

Vivienda ha decidido canalizar todas las peticiones y ayudas disponibles a través de la Oficina de la Vivienda, una especie de ventanilla única donde se han centralizado las áreas de alquiler, adquisición, rehabilitación y Registro Público de Demandantes de Vivienda.

Además, en los últimos meses se han declarado las dos primeras Áreas de Rehabilitación Integral, zonas urbanas cuya conservación se considera de interés público aunque los vecinos no puedan hacerla frente. En abril se acordó la recuperación de unas 1.200 viviendas y locales del casco histórico de Reinosa –75 en una primera fase, presupuestada en 1.300.000 euros– y, el pasado diciembre, se aprobó la esperada rehabilitación del santanderino Cabildo de Arriba, al que se

*HEMPACRYL es una gama de pinturas de elevada calidad y específicamente diseñada para la impermeabilización, protección y decoración de fachadas*

**HEMPEL**  
HEMPACRYL

**DOCAL DE PINTURAS**  
José Antonio Docal, S.L.  
Concesionario Oficial HEMPEL en Cantabria

Juan de la Cosa, 5  
(Puertochico) Santander  
Tel. 947 215 560  
Fax 942 364 960

Avda. Candina, 28  
39011 Santander  
Tel. 942 374 300  
Fax 942 314 460

docal@docales.es  
www.docal.es

## Triguero compra más edificios urbanos para rehabilitarlos

**M**ezclar el romanticismo de vivir en un antiguo edificio con la máxima comodidad interior y en un lugar privilegiado de Santander es lo que pretende el Grupo Triguero con la adquisición de un inmueble en la Plaza de Cañadío. Su objetivo es rehabilitar la fachada y la cubierta y reforzar toda la estructura para garantizar la seguridad de sus futuros propietarios sin modificar su imagen.

El interés de la empresa cántabra por la rehabilitación de edificios singulares se despertó tras convertir los céntricos Almacenes Laínz en el Edificio Triguero, en el año 2005. Aquella experiencia convenció al grupo para adquirir y recuperar otros edificios con un significado especial para la ciudad: "Es un granito de arena para mantener nuestro patrimonio cultural sin renunciar a las comodidades, a la más alta tecnología y a la arquitectura de interiores más moderna y creativa", dicen sus responsables.



Edificio de la Plaza de Cañadío adquirido por Triguero para su rehabilitación.

han concedido, en un principio, 2,5 millones de euros para 225 viviendas.

En ambos casos, esta figura legal tiene sentido siempre que sirva para revitalizar un barrio, no sólo en el aspecto urbanístico, sino también en el socioeconómico: "Un plan así sólo es válido cuando pone en valor una zona degradada y genera trabajo en ella, desde un concepto de sostenibilidad urbana", comenta Ignacio Lombillo.

Villegas, por su parte, recuerda que la rehabilitación de los centros urbanos evita



La ministra Trujillo, junto al presidente y otras autoridades, durante la inauguración de la Oficina de Vivienda, en la Travesía de Cuevas.

consumir aún más espacios en los alrededores, donde se están construyendo urbanizaciones con una gran escasez de miras, algo que la región va a pagar a corto plazo: "Vale más rehabilitar que hacer casas para almacenar gente como las de Parbayón o Carandía", destaca.

Siguiendo el ejemplo de otras comunidades, su consejo es desarrollar planes conjuntos de rehabilitación, que permitan una homogeneidad en las tipologías y en los métodos y no rehabilitar cada edificio de forma individual.

**40 años contigo**  
**evemal**

1967

2007

www.evemal.es • 902-evemal

Fuimos los primeros.  
Fuimos pioneros.  
Hoy gracias a nuestros  
clientes somos "los de siempre".  
Gracias por estos 40 años.  
Gracias por vuestra confianza.

Pioneros en maquinaria, útiles, químicos para la limpieza industrial, y aspiración centralizada