



La rehabilitació dels edificis en ús

Un repte necessari per a la ciutat



LA RESTAURACIÓ D'UNA FAÇANA HISTÒRICA REQUEREIX LA COMBINACIÓ DE TÈCNiques CONSTRUCTIVES TRADICIONALS (ESTUCS I TINTS) COMBINADES AMB ALTRES D'INNOVADORES (REFORÇOS ESTRUCTURALS), PERÒ PER DAVANT DE TOT REQUEREIX D'UNA SENSIBILITAT DE TOTS ELS PARTICIPANTS. C./ARIBAU, 180. **NOTA 1**

Francesc Mañas i Ginesta
TRAC Rehabilitació d'Edificis

■ ■ La rehabilitació dels edificis en ús a Barcelona s'ha desenvolupat en els darrers 15 anys de manera important. Hem pogut veure com s'ha anat creant una cultura i una estructuració de la rehabilitació des d'aquells primers tràgics desprendiments de façanes que es van succeir en els anys 1995-1996 i que van obligar la ciutat a reflexionar sobre la necessitat d'avaluar l'estat del parc d'edificis urbans, de registrar-lo, de seguir-lo, i de promoure una cultura de rehabilitació i manteniment, enfocada a la realitat pràctica i no a la teorització, de mínima repercussió sobre parcs d'edificis urbans del passat.

Des d'aleshores la rehabilitació s'ha anat vertebrant de mica en mica fins a assolir el moment de maduresa actual, on ja és un fet l'estudi del parc

de façanes de la ciutat i la difusió del seu estat (Proeixample), les inspeccions i registre dels edificis impulsades des de l'Ajuntament i la Generalitat (TEDI, paisatge urbà, patrimoni, etc.), la voluntat política de promoure la rehabilitació per via de requeriments a propietaris amb base a inspeccions tècniques, les campanyes de sensibilització, la maduració de polítiques i estructures administratives d'ajuts, les millores de processos, etc.

D'aquesta manera s'ha anat assolint un grau d'especialització en el producte en sí, i a través de l'especialització ens hem anat apropant a una major eficiència i resultat. Els col·legis professionals han inclòs en els seus temaris formatius assignatures de la rehabilitació, que han diferenciat amb majúscules, donant-li una projecció i tracte diferenciat. S'ha començat a tractar la rehabilitació

des de la perspectiva col·lectiva i social més enllà de la iniciativa pública (Rehabimed, congressos, etc.), a les universitats i centres d'estudis s'han creat especialitats (UPC, Escola Elisaba, etc.). A les obres s'han anat experimentant i millorant els processos constructius (tot madurant i consolidant el coneixement de constructores, direccions facultatives i tècnics municipals), les diferents disciplines professionals s'han anat apropant i fonent en el coneixement i la pràctica (restauració amb rehabilitació), mentre els fabricants han desenvolupat gammes de productes específics (I+D de productes per la rehabilitació), i s'ha impulsat l'especialització dins dels gremis de professionals (Constructors - Rime).

Sembla que en el dia d'avui no hi ha dubte que la rehabilitació és un sector important dins de la construcció del present i amb un gran poten-

cial de futur. Les bastides ja formen part de l'escenari i la fotografia quotidiana de la ciutat; i si tenim en compte l'experiència i la història d'altres ciutats europees que ens han ensenyat que una ciutat es construeix durant centenars d'anys, posteriorment s'abandona durant centenars d'anys, a continuació entra en un període de rehabilitació, i finalment entra en una fase de manteniment, podem entendre que les bastides i l'activitat rehabilitadora de la ciutat de Barcelona continuarà viva durant unes quantes dècades més. I pot ser que els cicles de rehabilitació d'una finca es perllonguin en el temps per molts anys, ja que per ara la cultura de rehabilitació dels propietaris és clarament de caràcter parcial i rarament es promouen rehabilitacions globals dels edificis. A més cal preveure que caldrà una adequació dels edificis a les evolucions normatives,



LA TROBADA AMB UN EDIFICI MODERNISTA DE L'EIXAMPLE DRET POT SER CAUSA D'UN DESCOBRIMENT MERAVELLÓS QUE PERMETI RECUPERAR UNA OBRA D'ART, UN PATRIMONI PER AL PROMOTOR I PER A LA CIUTAT. AL CARRER BAILÈN, 3, AQUESTA MERAVELLA D'ESTUC FLORAL QUEDAVA AMAGADA SOTA UNA CAPA D'ESTUC RUGÓS D'UNA REHABILITACIÓ ANTIGA. **NOTA 2**



UNA FAÇANA DEL PASSEIG DE GRÀCIA ON UNA CAPA DE PINTURA, COL·LOCADA SOBRE L'ESTUC ORIGINAL I LA PEDRA, PROVOCAVA PATOLOGIES GREUS. ELCANO VETLLA TRANQUIL LA MORDA DESPRÉS DE RECUPERAR LA DIGNITAT DE LA PEDRA I LA CALÇ. **NOTA 3**

tècniques i necessitats mediambientals (instal·lacions, estructures, eficiència energètica, etc), que per ara tan sols formen part de la voluntat d'algunes institucions però no encara de la voluntat social col·lectiva.

I tot això ha succeït, succeeix i ha de succeir en una ciutat que té prop

de 90.000 edificis construïts (segons cens de l'Ajuntament de Barcelona del 2001), sense tenir en compte la gran Barcelona i rodalies. Així doncs, podem dir que tenim davant un mercat molt interessant per promoure, pel bé i l'interès de tots els que l'envolten i el constitueixen: pimes, tèc-

nic, fabricants, entitats públiques, entitats privades, ciutadans, turistes i l'economia local.

De la dimensió o potencialitat que suposa aquest mercat encara n'hi ha molt per estudiar i dir (arquitectes, urbanistes, economistes, estadistes, polítics, etc), però la reflexió sobre

algunes dades reals experimentades per Trac ens han de fer reflexionar a tots: 180 expedients de rehabilitació executats en els darrers dos exercicis, que han suposat treball estable i especialització per a 35 persones fixes a l'empresa i unes 40 pimes de rams especialitzats, així com els correspo-



PUIG I CADAVALCH VA UTILITZAR UNA ESTRUCTURA DE FAÇANES DE FORMIGÓ ARMAT, QUE VA RECOBRIR AMB ESTUC DE CALÇ TENYIT EN MASSA, ENLLISTONAT, I ORNAMENTS DE PEDRA NATURAL I ARTIFICIAL. LA SENSIBILITAT, AUTOEXIGÈNCIA, I INTERDISCIPLINARIETAT HI SÓN UN REQUERIMENT. EL PROMOTOR, UNA PEÇA CLAU. ELS AJUTS, UNA NECESSITAT. **NOTA 4**

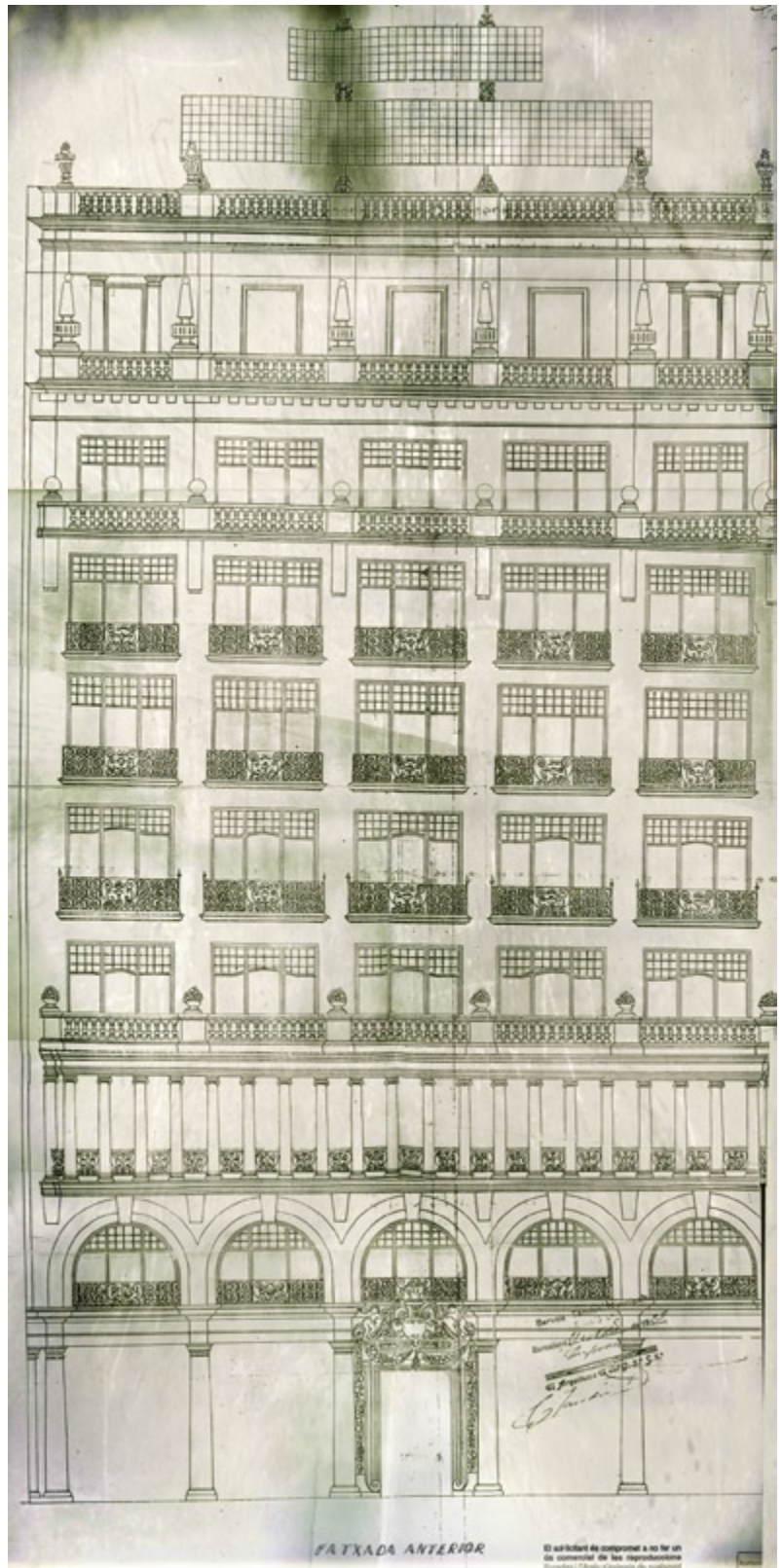
nents 180 projectes, visats, llicències i direcció d'obra.

L'import d'una rehabilitació de façana pot oscil·lar entre els 40.000 € i els 300.000 €, amb una mitjana entre els 60.000 € i els 200.000 €, i puntualment apareixen casos especials de més de 300.000 €.

Altres elements que fan molt atractiu aquest mercat i producte són la relació directa de l'empresa rehabilitadora d'edificis i el tècnic facultatiu amb el capital del client (líquides), el fet que el client acostuma a disposar de solvència per atendre les quantitats requerides, que s'actua sobre un bé immoble emmagatzegable, la bona disposició del client a rehabilitar el seu patrimoni i el fet que la factura de rehabilitació queda distribuïda o dividida per coeficients de propietat (baix risc de morositat). Dit tot això, amb l'escenari econòmic que estem patint, haig d'insistir que el mercat de la rehabilitació d'edificis i el manteniment d'edificis l'hem de potenciar amb energia entre tots els professionals, empreses i entitats, pel bé del futur de tots a curt termini, perdurable en el temps. ■

NOTES

- 1 C/Aribau, 180. Rehabilitació integral de façanes consistent en la reparació i tractament d'estructures de balcons i tribunes. Tractament dels paraments d'estuc esgrafiats i recuperació del cromatisme original amb tècniques de restauració d'estucs tradicionals. Neteja, sanejament i protecció de les superfícies de pedra natural. Recuperació i reproducció d'elements ornamentals. Reparació puntual de fusteria de tribunes i reproducció de quarterons ornamentals. Reparació de 4 patis amb tècniques de treball en alçada.
- 2 C/Bailèn, 3. Rehabilitació integral de façana principal, posterior, patis i coberta comunitària consistent en l'eliminació d'estuc no original per deixar descobert l'estuc esgrafiats modernista d'origen. Restauració de l'estuc amb tècniques de restauració tradicionals i integracions pictòriques amb tints naturals. Reparació de balcons, impostes, sòcols, cornises i altres elements decoratius. Reforç estructural dels



PLÀNOL DEL 1923 DE L'EDIFICI DE PUIG I CADAVALCH QUE DEMOSTRA L'EXISTÈNCIA DE BARANA BALUSTRADA A PLANTA 7A QUE HAVIA ESTAT ENDERROCADA EN INTERVENCIÓ ANTERIORS. PART DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ VAN CONSISTIR EN REPRODUIR LA BARANA BALUSTRADA, A PARTIR DE L'EXISTENT A PLANTA 3ª, PER RETORNAR L'ASPECTE ORIGINAL A L'EDIFICI. **NOTA 4**

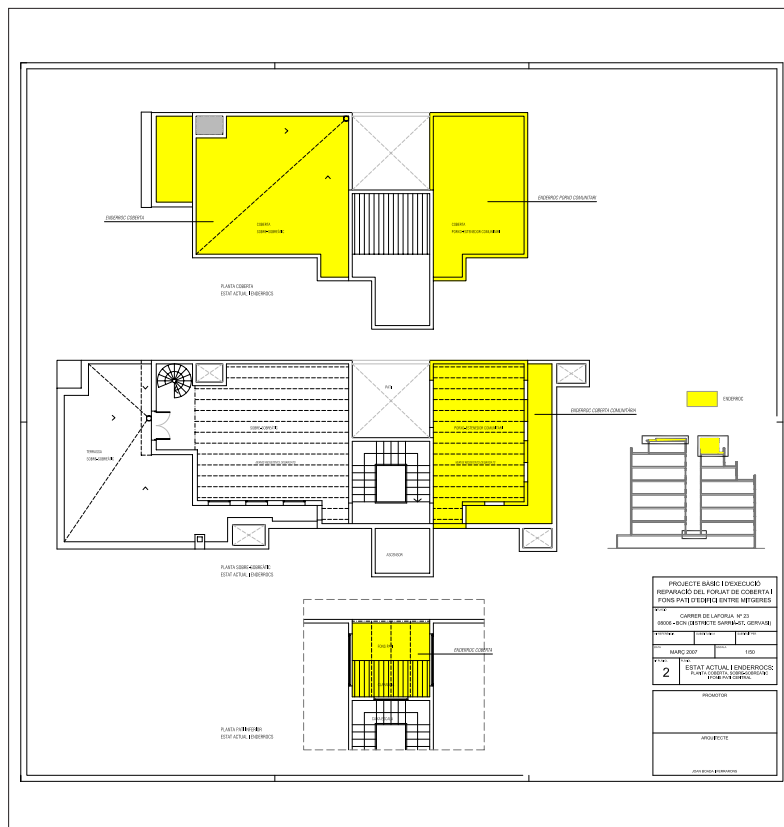
forjats de tribunes. Sanejament i unificació de serralleria i tancaments de fusta. Impermeabilització i pavimentació de cobertes. Rehabilitació de patis interiors.

- 3 Casa Olano. Passeig de Gràcia, 60. Rehabilitació integral de façana principal i posterior consistent en l'eliminació de pintures sobre paraments d'estuc i superfícies

de pedra mitjançant tècniques de decapatge selectiu amb productes especials i específics per a cada zona i atenent a l'estudi organolèptic i de patologies de la pedra. Restauració d'escultura d'Elcano. Restauració i relliga de balcó amb barana balustrada i elements ornamentals. Reparació, fixació i/o reproducció d'elements ornamentals. Reproducció de baranes



UNA FAÇANA REHABILITADA AMB TÈCNIQUES TRADICIONALS NO TÉ PER QUÈ SUPOSAR UN INCREMENT DE COSTOS PER AL PROMOTOR JA QUE EL MATERIAL TRADICIONAL ÉS MOLT BARAT. LA MÀ D'OBRA ESPECIALITZADA N'ÉS UNA OBLIGACIÓ. UN EDIFICI QUE SEMBLA RESTAURAT I PER TANT QUE CONSERVA LA FORÇA DELS MATERIALS ORIGINALS I L'EQUILIBRI DEL CONJUNT, ELEGÀNCIA I SOBRIETAT, QUE ENS PERMET ACONSEGUIR LA CALÇ TENYIDA EN MASSA I LA RECERCA DE LES FORMES, TEXTURES I COLORS QUE VAN INSPIRAR L'ARQUITECTE D'ORIGEN. AQUEST EDIFICI, SI S'HAGUÉS REHABILITAT AMB MORTER DE PÒRTLAND, I S'HAGUÉS PINTAT AMB REVESTIMENT LLIS DE COLORS PASTEL, TANT L'ESTUC COM ELS EMMARCAMENTS D'OBERTURES NO SEMBLARIEN EL MATEIX, OI?



LA REHABILITACIÓ D'ESTRUCTURES DELS EDIFICIS DE LA CIUTAT. UN DEUTE PENDENT. DETALL DE L'ESTAT ACTUAL I ENDERROCS PER REFORÇAMENT DE FORJAT DE COBERTA. C/ LAFORJA, 23.



ALÇAT DE PROJECTE DE REHABILITACIÓ DE DOS EDIFICIS DE LA POSTGUERRA I UNA FAÇANA GÒTICA A C/ SANT ANTONI ABAD, 61-63. D'UN MATEIX PROMOTOR AMB SENSIBILITAT.

- de forja. Reforç estructural de jàsseres de façana posterior.
- 4 Edifici de Puig i Cadafalch. Via Laietana, 37. Rehabilitació consistent en l'eliminació de paraments d'estuc de façana principal no conservables fins a descobrir la façana excepcional de mur de formigó armat (l'estructura d'aquest edifici és de FA). Aplicació de nou

revestiment d'estuc de calç tri-capa, injecció de PLM per a conservació d'estucs conservables i recuperables. Neteja tècnica de pilars i emmarcaments de pedra amb posterior tractament consolidat a base de silicat etílic i altres d'específics. Construcció de nova barana balustrada recuperant la barana original enderrocada en una intervenció anterior i pre-

nent com a referència el plànol històric original de Puig i Cadafalch. Reparació dels cantells dels balcons i de la cornisa de maó revestit amb tècniques constructives basades en l'estuc, morters i formigó de calç. Sanejament i unificació de serralleria i tancaments de fusta atenent al model original de la finca. Substitució puntual de balustres de la barana de corona-

ment. Impermeabilització i pavimentació de cobertes comunitària i paraments de badalots i cossos sortints. Reparació de patologies de cràters de coronament.

- 5 Escola Pia Catalunya. Ronda Sant Pau, 80. Rehabilitació integral de façanes principals consistent en la restauració d'estucs de calç tradicionals amb tècniques de restauració. Injecció de PLM per conservació d'estuc original. Tractament de patologies de l'estuc i la pedra. Homogeneïtzació cromàtica amb veladures de silicats i tints naturals. Neteja in situ d'emmarcaments de pedra artificial. Reforç estructural de cornisa de coronament amb barnilles d'acer inoxidable. Tractament passivador, reconstructor i oxidant de l'armat d'impostes, escopidors i ràfecs de pedra artificial. Substitució dels aplacats de granit d'entitat bancària de la planta baixa per nou marbre similar a l'original en emmarcaments i sòcol, i recuperació de capa d'estuc d'origen (en substitució de les plaques de pedra) mitjançant capes d'estuc de calç tenyit en massa i enllistonat de falsos carreus d'origen de la construcció.

TRAC

Rehabilitació d'edificis
Restauració del Patrimoni Històric
Tel.934864300 • www.tracnet.com