



EDICIÓN 2026

MEMORIA DE OBRAS

Rehabilitación estructural, fachadas e impermeabilización en
Gran Canaria

**«El edificio que no se derriba
es el más sostenible que existe.»**

En este número

03 Carta de la dirección
Por qué rehabilitar es la obra más exigente

04 Quiénes somos
Cuatro competencias, un mismo método

05 Obras en ejecución
Tres intervenciones abiertas en la isla

06 Edificio Las Salinas
Rehabilitación integral de un bloque de siete plantas

13 Gran Canaria Princess
Rehabilitación de fachada con el hotel en explotación

15 Parroquia de San José
Impermeabilización de cubiertas y fachada

17 San Mateo
Estructura de hormigón y forjados

19 Nuestro compromiso
Bioconstrucción, seguridad y control de calidad



CONTACTO

691 20 10 10

info@bioconstruccioncanarias.com

Bioconstrucción Canarias, S.L. · CIF B13888763 · Gran Canaria



CARTA DE LA DIRECCIÓN

Rehabilitar es la obra más exigente que existe

En obra nueva se parte de cero. En rehabilitación no: se trabaja sobre un edificio que ya existe, que sigue habitado y que esconde patologías que solo aparecen cuando se pica el primer paño. Ese es nuestro terreno.

Aquí el clima juega en contra. La brisa marina mete cloruros en el hormigón hasta que la armadura se corroe, aumenta de volumen y revienta el recubrimiento. Lo que el vecino ve como una mancha es, casi siempre, pérdida de sección de acero.

Por eso trabajamos así: diagnóstico antes que presupuesto, saneado hasta soporte sano, pasivado de armaduras y reconstrucción con morteros estructurales. Nunca al revés. Tapar una patología garantiza que volverá, más cara.

Las páginas siguientes recogen tres obras abiertas: un edificio residencial, una parroquia y una edificación en la medianía. Tres escalas, un mismo método.

LA DIRECCIÓN

Bioconstrucción Canarias, S.L.

Cuatro competencias, un mismo método

Constructora de Gran Canaria especializada en intervenir sobre lo ya construido. Trabajamos para comunidades de propietarios, administradores de fincas, propiedad privada y promotores, y asumimos la obra completa.



01 Rehabilitación de fachadas

Saneado de hormigón, pasivado de armaduras, reconstrucción con mortero estructural y acabado. Con medios de elevación propios y sin desalojar el edificio.



02 Refuerzo estructural

Apeo y apuntalamiento, recrecido y zunchado de pilares, refuerzo de forjados y sustitución de elementos con pérdida de sección.



03 Impermeabilización

Cubiertas planas, inclinadas y bóvedas. Membranas líquidas y láminas, con tratamiento de encuentros, petos y sumideros.



04 Obra nueva y bioconstrucción

Estructura de hormigón armado, forjados y cerramientos, con criterios de eficiencia energética y materiales de bajo impacto.

Obras en ejecución

Cuatro intervenciones abiertas en la isla, con equipos y medios propios. Cada obra pide una respuesta distinta: un bloque residencial, un complejo hotelero en explotación, un templo en uso y una edificación de nueva planta.



REHABILITACIÓN INTEGRAL

Edificio Las Salinas

Siete plantas. Fachada, refuerzo estructural e impermeabilización.

PÁGINA 06



CUBIERTAS Y FACHADA

Parroquia de San José

Impermeabilización de bóvedas y tratamiento de paramentos.

PÁGINA 15



FACHADA EN HOTEL ABIERTO

Gran Canaria Princess

Rehabilitación de la envolvente con plataformas suspendidas.

PÁGINA 13



ESTRUCTURA Y FORJADOS

San Mateo

Pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales.

PÁGINA 17

Y MÁS OBRA ENTREGADA

Locales comerciales · Comunidades de propietarios · Instalaciones deportivas · Vivienda particular



01

OBRA EN EJECUCIÓN · GRAN CANARIA

Edificio Las Salinas

Rehabilitación integral de un bloque residencial de siete plantas: fachada, refuerzo estructural e impermeabilización, con el edificio en uso.

El edificio que había que devolver a su sitio

Es la obra de mayor envergadura que tenemos abierta y también la más exigente: siete plantas expuestas al ambiente marino, con una envolvente de hormigón al final de su vida útil de servicio.

El diagnóstico confirmó carbonatación avanzada y entrada de cloruros hasta la armadura. El acero, al oxidarse, multiplica su volumen y expulsa el recubrimiento; a partir de ahí el deterioro se acelera solo.

La intervención se planteó por fases y por paños, para no comprometer la estabilidad del conjunto y permitir que el edificio siguiera en uso durante toda la obra.

FICHA

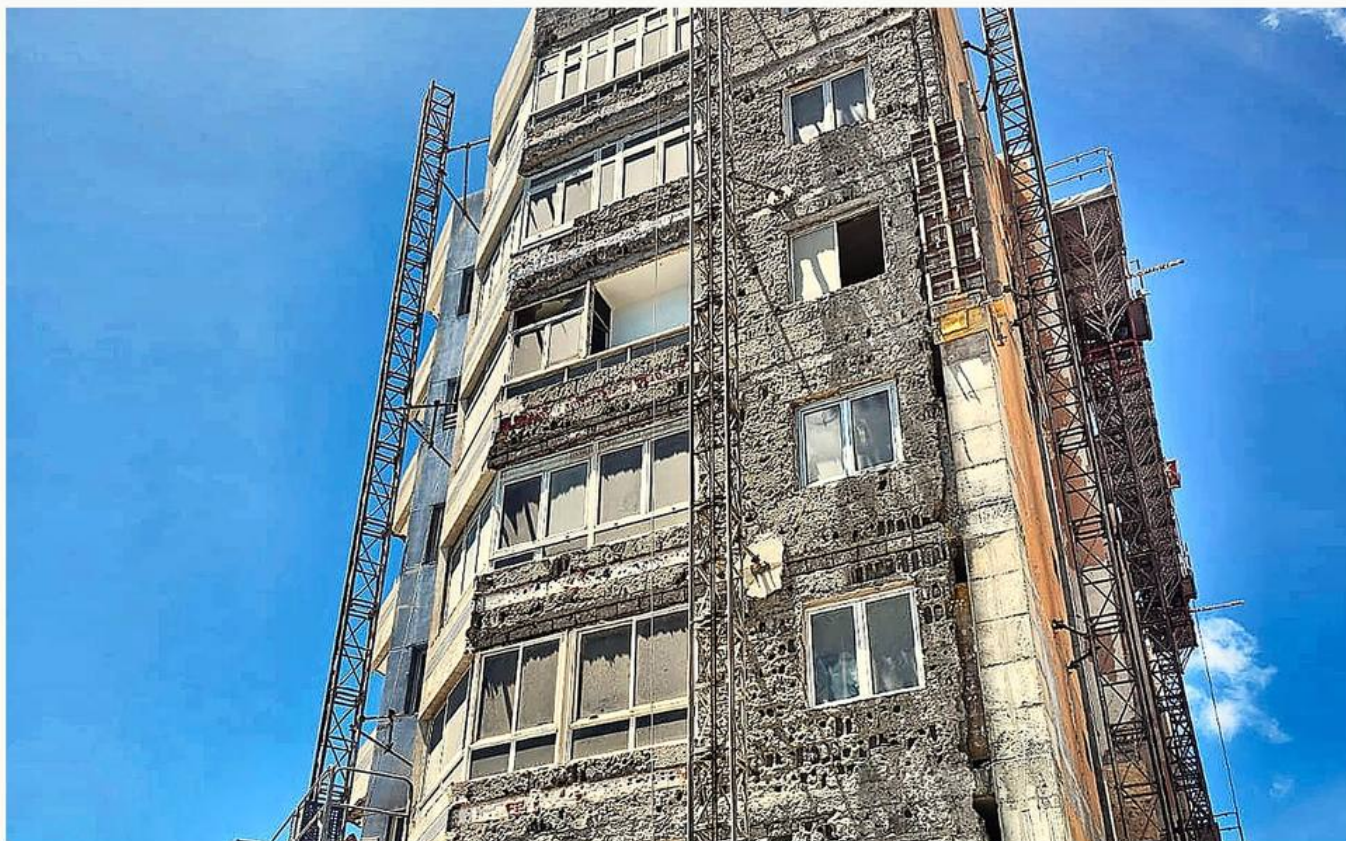
OBRA Edificio Las Salinas

UBICACIÓN Gran Canaria

TIPOLOGÍA Edificio residencial en altura, siete plantas

ALCANCE Rehabilitación integral de fachada, refuerzo estructural e impermeabilización

ESTADO En ejecución



Estado previo: pérdida de recubrimiento generalizada y armadura vista en frentes de forjado y pilares.

Diagnóstico: medir la pérdida de sección

Antes de presupuestar se abre cata: se pica el recubrimiento, se descubre la armadura y se mide el diámetro que queda. Esa medición, y no la superficie de mancha, decide si un elemento se repara o se refuerza.



Cata en frente de forjado. El calibre permite comparar el diámetro residual con el nominal de proyecto.



Corrosión con formación de laminillas: el óxido expansivo ha desprendido el recubrimiento.



Armadura longitudinal descubierta, con oxidación uniforme y pérdida de sección medida in situ.

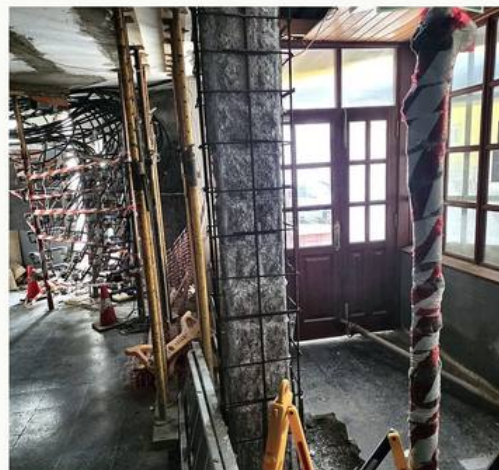
El protocolo de saneado es siempre el mismo: retirar el hormigón carbonatado hasta soporte sano, dejando la barra rodeada por completo; cepillar el acero, aplicar puente de unión y pasivante, y reconstruir con mortero de reparación estructural de retracción compensada.

Cuando la pérdida de sección compromete la capacidad del elemento, la reparación no basta: se pasa a refuerzo. Es la decisión más importante de la obra, y no se toma desde una foto sino con la barra descubierta.

Apeo y refuerzo de elementos verticales



Apuntalamiento con puntales metálicos y durmientes de reparto antes de descubrir el pilar.



Ningún pilar se descubre sin haber transmitido antes su carga. El apeo se monta planta a planta, alineando puntales en la vertical.

Con el pilar apeado se retira el hormigón degradado en todo el perímetro y se monta la nueva ferralla —barras longitudinales y cercos de confinamiento— conectada al elemento existente y anclada en los forjados.

El recrecido se encofra y se hormigona con árido de tamaño reducido para que el hormigón llegue a todos los rincones del cajón. El resultado: mayor sección, armadura protegida y capacidad portante restituida.



LAS SALINAS · FASE 03

Reconstrucción de la envolvente

Los paños se tratan por bandas horizontales, siguiendo el ritmo de los medios de elevación. En cada banda se repite la misma secuencia: picado del material suelto, limpieza del soporte, tratamiento de armaduras, relleno y regularización.

El color azulado de los paños es el mortero de reparación antes del revestimiento. No es un acabado: es la capa que devuelve al elemento su geometría y su recubrimiento.



Frente de trabajo con plataformas suspendidas y montacargas de obra.



El paño terminado convive con el paño en ejecución.

Medios auxiliares y seguridad



— Zona de acopio y amasado con delimitación perimetral. Personal con casco y alta visibilidad.

PROTOCOLO

- Delimitación y señalización del perímetro
- Plataformas suspendidas con barandilla
- Montacargas de obra para material y personal
- Casco, calzado de seguridad y alta visibilidad
- Arnés y línea de vida en trabajo en altura
- Red de protección bajo frentes de trabajo



— Ferralla de refuerzo montada en obra.



— Apeo de forjado con puntales alineados en vertical.

Trabajar sobre un edificio habitado obliga a proteger a la vez a quien ejecuta y a quien vive dentro. Los frentes se protegen por arriba y por abajo, y los accesos se mantienen libres y cubiertos.

El control de calidad acompaña a la ejecución: se verifica el soporte, se comprueban espesores y se documenta cada paño con fotografía antes y después.

La envolvente, devuelta a servicio



Fachada terminada. La geometría original se ha restituido paño a paño y el sistema de protección aísla el hormigón del ambiente marino.



El objetivo no es que el edificio parezca nuevo, sino que vuelva a comportarse como nuevo. La diferencia está en lo que no se ve: recubrimiento suficiente, soporte sano y una barrera que impide que los cloruros vuelvan a entrar.

Con la envolvente resuelta, el edificio recupera vida útil y la comunidad deja atrás el gasto recurrente en reparaciones que no atacaban la causa. Es la diferencia entre mantener y rehabilitar.



02

OBRA EN EJECUCIÓN · SUR DE GRAN CANARIA

Gran Canaria Princess

Rehabilitación de la envolvente de un complejo hotelero en explotación, ejecutada por bandas con plataformas suspendidas y sin cerrar el establecimiento.

Rehabilitar un hotel sin cerrar el hotel

Un establecimiento en explotación no se puede vaciar. Toda la obra se organiza alrededor de esa condición: por bandas verticales, sector a sector, liberando el frente antes de que llegue el siguiente turno de clientes.

La envolvente de un hotel de primera línea concentra el daño en los mismos puntos: frentes de forjado, cantos de balcón y antepechos. Son los elementos más expuestos al salitre y los que menos recubrimiento tenían de origen.

Se trabaja con plataformas suspendidas de nivel, con lona de recogida bajo cada frente para que no caiga material y con los accesos y zonas comunes siempre operativos.

FICHA

OBRA	Gran Canaria Princess
UBICACIÓN	Sur de Gran Canaria
TIPOLOGÍA	Complejo hotelero en explotación
ALCANCE	Rehabilitación de fachada: frentes de forjado, cantos de balcón y antepechos
ESTADO	En ejecución



Plataforma suspendida en el frente de trabajo, con el hotel en funcionamiento.



Frentes de forjado y antepechos saneados antes del acabado.



Lona de recogida bajo el frente y protección de coronación; la esquina curva se resuelve sin interrumpir el paso de clientes.





03

OBRA EN EJECUCIÓN · GRAN CANARIA

Parroquia de San José

Impermeabilización de cubiertas abovedadas y tratamiento de fachada en un templo en uso, con medios de elevación de huella reducida.

Impermeabilizar una bóveda sin cerrar el templo

Una cubierta abovedada no admite lámina en rollo: la doble curvatura obliga a un sistema líquido, que se adapta a la geometría sin solapes ni juntas.

El trabajo empieza por el soporte: limpieza, reparación de fisuras y refuerzo de los encuentros con banda embebida. Después, las manos de membrana cruzadas entre sí para garantizar espesor uniforme. El acabado en blanco reduce la temperatura superficial y alarga la vida del sistema.

En fachada se interviene con criterio conservador: se respeta la cantería vista y se reponen los revocos degradados. La plataforma sobre orugas entra por el hueco de la verja y permite llegar a coronación sin montar andamio ni cerrar el acceso.

FICHA

OBRA	Parroquia de San José
UBICACIÓN	Gran Canaria
TIPOLOGÍA	Edificio de culto en uso
ALCANCE	Impermeabilización de cubiertas abovedadas y tratamiento de fachada
ESTADO	En ejecución



Bóveda terminada con membrana continua.



Encuentros con la cantería resueltos con banda de refuerzo.



Plataforma sobre orugas con estabilizadores: huella reducida, sin andamio y con la entrada al templo siempre libre.





04

OBRA EN EJECUCIÓN · VEGA DE SAN MATEO

San Mateo

Estructura de hormigón armado y forjados unidireccionales en edificación de nueva planta. El forjado se monta sobre sopandas y puntales alineados en vertical, planta a planta, en parcela con fuerte pendiente.

Encofrado, ferralla y forjado

Construir en la medianía tiene su propia lista de problemas: pendiente, acceso estrecho y viento. La estructura se resuelve con pórticos de hormigón armado y forjado unidireccional aligerado, que permite ejecutar por plantas con medios ligeros y sin grúa torre.

El forjado se monta sobre sopandas y puntales, con viguetas y aligerante a paso constante. Encima se replantea la armadura de reparto y los negativos. El detalle que marca la diferencia son los separadores: sin ellos no hay recubrimiento, y sin recubrimiento la estructura envejece desde el primer día.

FICHA

OBRA	San Mateo
UBICACIÓN	Vega de San Mateo, Gran Canaria
TIPOLOGÍA	Edificación de nueva planta
ALCANCE	Estructura de hormigón armado, forjados y cerramientos
ESTADO	En ejecución



Forjado replanteado y ferrallado, listo para hormigonar.



Perímetro con barandilla y rodapié en todo el borde de forjado.



Pórticos y jácenas ejecutados, con los huecos de fachada ya definidos.



El «bio» no es un adorno del nombre

Rehabilitar es la forma más sostenible de construir: se aprovecha la estructura que ya existe, se evita el derribo y se ahorra el material y la energía de levantarlo de nuevo. En una isla, donde todo llega por barco, eso pesa el doble.

Alargar la vida útil

Cada año que se le devuelve a un edificio es un año de obra nueva que no hace falta construir.

Eficiencia de la envolvente

La rehabilitación de fachada es la ocasión para mejorar el comportamiento térmico del edificio.

Materiales y residuos

Sistemas de bajo impacto, segregación de residuos en obra y menos transportes por planificación de acopios.

Seguridad como condición

No hay plazo que justifique un frente sin proteger. Casco, arnés y línea de vida son condición de acceso.

Trazabilidad

Cada paño se documenta antes, durante y después. La propiedad recibe una obra justificada.

El edificio que no se derriba es el más sostenible que existe.



Rehabilitación · Refuerzo estructural · Impermeabilización

691 20 10 10

info@bioconstruccioncanarias.com

Bioconstrucción Canarias, S.L. · CIF B13888763 · Gran Canaria