

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

ANTES DE EMPEZAR

Muchas veces nos enfrentamos con la pregunta del presidente de una comunidad:

¿Qué debo hacer para rehabilitar mi edificio?

Creemos que lo más apropiado es **que en una junta de vecinos**, se autorice a alguno de ellos para **contratar justificadamente a un arquitecto que realice un informe** en el que se especifiquen y localicen los elementos a reparar para así poder determinar cuáles son las necesidades de la comunidad y **qué tipo de rehabilitación** es la más adecuada.

Muchas veces sucede que las comunidades de vecinos solicitan directamente a las empresas constructoras presupuestos de la reforma que quieren realizar y que, a menudo, incluye el proyecto de la obra. De esta manera, la comunidad se encuentra con varios presupuestos que son imposibles de comparar, ya que cada constructor propone una solución diferente y cada uno tiene partidas diferentes.

Lo recomendable para la comunidad de propietarios es que la **redacción del proyecto** de reforma sea previa a la petición de **presupuestos** a diferentes **empresas constructoras**. De esta manera, se podrán **comparar las ofertas**, ya que se harán sobre el mismo proyecto y la comunidad elegirá entre las diferentes ofertas, la más adecuada. Siempre es preferible que el arquitecto sea independiente de la empresa constructora, para que el control técnico y económico en la obra sea riguroso.

Tendremos que tener en cuenta en todas las rehabilitaciones si nuestro edificio es un **edificio catalogado** o no, para en su caso, ponerse en contacto con la oficina de rehabilitación y ver los requisitos que serán exigibles en la reforma.

Se estudiará también si las obras que queremos realizar tienen algún tipo de **subvención** por parte del Gobierno de Navarra o del Ayuntamiento. Estas ayudas dependerán de la situación del edificio, de la antigüedad del mismo, de si realizamos obras para que sea accesible, etc.

REHABILITACIÓN PROTEGIDA

Cuando los propietarios de un edificio acometen la rehabilitación del mismo sin más condiciones que cumplir la normativa técnica y sin solicitar ayudas públicas, están efectuando una rehabilitación libre o no protegida.

Para la obtención de ayudas económicas, es necesario solicitar la calificación de la rehabilitación como expediente de **Rehabilitación Protegida** por el Servicio de Vivienda al mismo tiempo que se solicita la licencia. Para iniciar la obra se deberán cumplir **una serie de requisitos y se podrán obtener las subvenciones** que correspondan según la naturaleza y el alcance de la rehabilitación. Estas ayudas dependerán de la situación del edificio, de la antigüedad del mismo, de si realizamos obras para que sea accesible, etc.

Son **obras protegibles** aquellas que pueden afectar tanto a las viviendas como a los elementos comunes del edificio: escaleras, cubiertas, fachadas, etc. y estarán destinadas a:

- Conseguir la adecuación estructural o funcional del edificio.
- La mejora de la eficiencia energética.
- La mejora en la accesibilidad, eliminando barreras.
- La obtención o mejora de las condiciones de habitabilidad.
- La conservación de valores arquitectónicos, históricos o ambientales.
- La ampliación de la superficie habitable de las viviendas, hasta los 90 m² útiles (120 para familias numerosas) y la creación de nuevas por segregación o división de las existentes.
- La adaptación a la normativa vigente.

Se excluirán del presupuesto protegible los **acabados privativos** de las viviendas y edificios, **excepto cuando su reparación o sustitución vengan exigidas por la ejecución de obras protegibles.**

LICENCIA ABREVIADA

Hay casos en los que para realizar determinadas reformas (pintar la fachada o retejar la cubierta), el ayuntamiento solamente exige para el inicio de las obras, solicitar una licencia abreviada. Para su solicitud, no es necesario presentar un proyecto de ejecución completo, sino otra documentación que en cada ayuntamiento puede variar. En el PDF de licencia abreviada podrás ver la documentación exigida en el ayuntamiento de Pamplona.