

## REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

### ANTES DE EMPEZAR

Es fundamental el trabajo previo a realizar antes de empezar con el proyecto de ejecución propiamente dicho: Análisis del estado general del edificio (estructura, instalaciones, habitabilidad, humedades, etc.), levantamiento de planos del estado actual, estudio de la normativa urbanística que le afecta y de las necesidades del cliente.

#### **Problemas con los que se encuentran nuestros clientes:**

- La cédula parcelaria no refleja la edificación y/o la parcela existente
- Las escrituras no reflejan la edificación y/o la parcela existente
- La cédula parcelaria, las escrituras y el registro de la propiedad no describen lo mismo
- ¿Es posible dividir la propiedad? ¿Se puede hacer una segregación?
- La parcela forma parte de una unidad de ejecución, ¿qué se puede hacer?

**En ARQ te ayudamos a solucionar cada caso particular antes de empezar con la redacción del proyecto y así evitar problemas posteriores de mayor gravedad.**

Otro aspecto a tener en cuenta y que ocurre con cierta frecuencia es que el promotor particular quiere hacerse cargo de la obra, haciendo él mismo parte de la misma y contratando a los gremios o a autónomos directamente para el resto de la obra. Si el propietario contrata a los gremios, cada gremio tendrá que aportar antes de empezar a trabajar, su plan de seguridad y salud y será el propietario el encargado de coordinar a los gremios.

Si el propietario contrata a autónomos, será él el encargado de realizar el plan de seguridad y salud convirtiéndose en contratista con todo lo que ello conlleva, como dar de alta la obra, redactar el plan de gestión de residuos, responsabilidad en la ejecución, organización de la obra, control del presupuesto, etc.

Si por el contrario contrata a un constructor, éste será el encargado de la redacción del plan, de la coordinación de gremios, será responsable de la ejecución de la obra, etc. Una buena elección de la empresa constructora será determinante en el discurrir de la obra.

La comunicación entre las partes (propiedad, constructor, arquitecto) que intervienen en el proceso de creación de vivienda es esencial. Se definirá un interlocutor de cada una de las partes y se convocarán reuniones durante todo el proceso de creación de vivienda: antes de empezar a desarrollar el proyecto hasta llegar a la propuesta definitiva, durante la redacción del proyecto para la definición de la misma, y durante la obra para hacer un seguimiento efectivo de la obra.

## REHABILITACIÓN PROTEGIDA

Cuando los propietarios de un edificio acometen su rehabilitación 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. **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.

## NO SE EMPEZARÁN LAS OBRAS SIN LA OBTENCIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE REHABILITACIÓN PROTEGIDA

**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 m<sup>2</sup> 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**.

## Otros técnicos

En los casos en que la rehabilitación implique la modificación de la estructura existente, la administración exige la contratación de un arquitecto técnico para la dirección de obra. Será contratado por la propiedad según la Ley de Ordenación de la Edificación, LOE 38/1999 de 5 de noviembre.