

## INTERIORISMO

### ANTES DE EMPEZAR

A la hora de adquirir una vivienda de segunda mano para su reforma o de reformar la propia, es conveniente consultar con especialistas para asegurarse de que las obras a realizar son viables y poder garantizar ese espacio deseado.

En este tipo de obras, hay elementos de la propia vivienda que no se pueden modificar y que pueden llegar a condicionar el resultado final, como son:

- la situación de las tomas de agua y de luz,
- la situación de las bajantes de saneamiento,
- la situación de los conductos de ventilación,
- los elementos estructurales
- los huecos de iluminación.

Además de estos condicionantes, nos encontramos con que hay que cumplir la normativa de habitabilidad y la normativa urbanística. Algunas veces, especialmente en las viviendas en el casco viejo, la vivienda adquirida o que se quiere adquirir no cumple las condiciones de habitabilidad. La mayor parte de las veces, no habrá ningún problema para cumplir dichas condiciones con la reforma, pero otras veces condicionará totalmente el diseño de la distribución. De ahí la importancia, en estos casos, del asesoramiento técnico durante el proceso de compra.

La propuesta puede ser únicamente la distribución de la vivienda con los acabados, hasta la decoración integral de la misma. Cada cliente es único, cada cliente decide qué necesita. El cliente elige hasta donde intervenimos: diseño de la cocina, de los armarios, elección del mobiliario, de las lámparas, etc.

Dependiendo del tipo de obra a realizar en cada vivienda, el ayuntamiento exigirá un tipo de licencia u otro, ya que no es lo mismo tirar un par de tabiques que hacer una renovación completa de la vivienda. Cada tipo de licencia exige una documentación diferente, que podéis ver en los PDF de licencia abreviada y licencia de 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.**