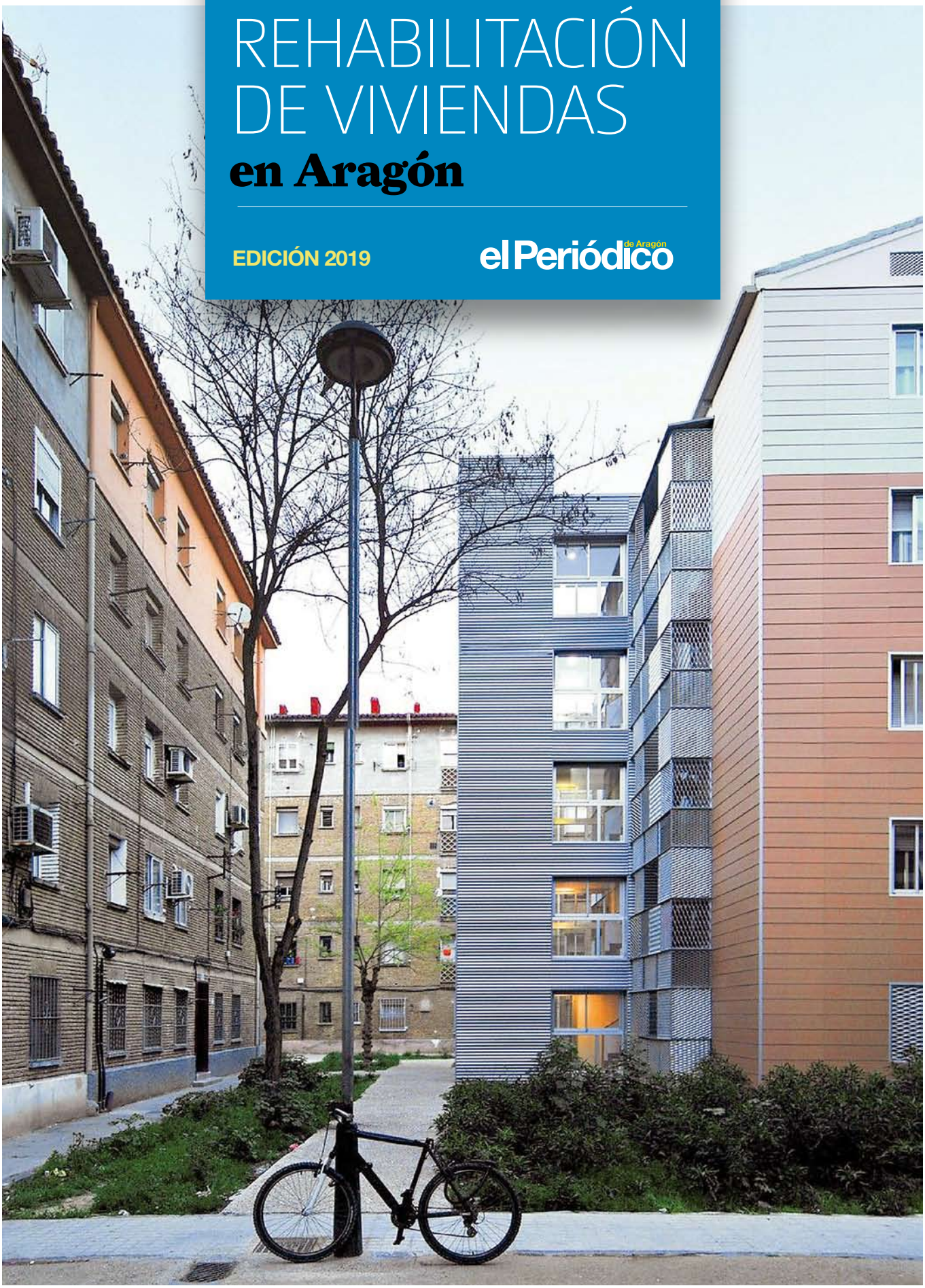
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS en Aragón

EDICIÓN 2019

el Periódico de Aragón



Zaragoza
VIVIENDA

TRABAJAMOS PARA CONSEGUIR UNA CIUDAD MEJOR

- **Fomentamos la rehabilitación privada y la regeneración urbana**
- **Asesoramos a las familias en eficiencia y ahorro energético, acompañándolas en procesos de contratación**
- **Gestionamos el parque municipal de viviendas en alquiler**
- **Tenemos un equipo social de apoyo a nuestros inquilinos e inquilinas**
- **Mediamos para solucionar problemas derivados del impago de la hipoteca y el arrendamiento**

Unidad de Información y Atención al Ciudadano

C/ San Pablo 48
50003 Zaragoza

Teléfono. 976 405 888

Síguenos en **twitter** @zgzvivienda
www.zaragozavivienda.es

Horario de Atención al Ciudadano.
De lunes a jueves de 9:00 a 17:00 horas
Viernes de 9:00 a 14:00 horas

Horario de verano.
Del 15 de junio al 15 de septiembre:
de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS en Aragón

EDICIÓN 2019

sumario

INTRODUCCIÓN
04 Rehabilitar en Aragón: una apuesta por el desarrollo sostenible y la calidad de vida
05 Entrevista con el presidente de la Mesa de Rehabilitación en Aragón, Víctor Martos Pérez

¿POR DÓNDE EMPEZAR?
06 Cómo rehabilitar una vivienda, paso a paso
07 Un proceso con grandes ventajas
08 El estado de las viviendas en Aragón

SG MULTISERVICIOS
09 La tranquilidad de estar en buenas manos

CONSERVACIÓN
10 El técnico de cabecera de los edificios

ACCESIBILIDAD
11 Cómo conseguir una vivienda adaptada y accesible

COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA (COAATZ)
12 La rehabilitación de edificios: una faceta muy importante por desarrollar

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN (COAA)
13 Arquitectura, aquí y ahora. 10 ventajas de rehabilitar con un arquitecto

ARIZÓN Y GRACIA
16 Desamiantado, paso previo a la rehabilitación

EFICIENCIA ENERGÉTICA
18 Nueva normativa de edificios de consumo casi nulo
19 Consejos para mantener los edificios frescos en verano

SALUD Y CONFORT
20 Edificios rehabilitados, viviendas más saludables
21 Cómo mejora el confort el edificio rehabilitado

FINANCIACIÓN
22 Zaragoza Vivienda impulsa nuevas ayudas para viviendas
24 Préstamos para comunidades y particulares

COLEGIO DE GRADUADOS EN INGENIERÍA DE LA RAMA INDUSTRIAL, INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES Y PERITOS INDUSTRIALES DE ARAGÓN (COGITIAR)
26 Máximo confort y ahorro en las instalaciones

EDITA: Prensa Diaria Aragonesa, S.A. Hernán Cortés, 37. 50005 Zaragoza. Tel: 976 700 400.
DIRECTOR: Nicolás Espada.
DIRECTORA DE PUBLICIDAD: Cristina Sánchez.
JEFA DE PROMOCIONES Y MÁRKETING: Marta Cagigas.
COORDINACIÓN: Mesa por la Rehabilitación en Aragón.
TEXTOS: Laura Rabanaque. **DISEÑO Y MAQUETACIÓN:** Alfredo Losada.

el Periódico de Aragón

INTRODUCCIÓN

Rehabilitar en Aragón: una apuesta por el desarrollo sostenible y la calidad de vida

La renovación de viviendas es un fenómeno en auge en la comunidad, gracias a las ayudas ofrecidas por las distintas administraciones y a la cada vez mayor sensibilización de los usuarios sobre los criterios que rigen cualquier obra de rehabilitación: conservación, accesibilidad y eficiencia energética

La rehabilitación de viviendas se ha convertido, en los últimos años, en un elemento indispensable para el desarrollo urbanístico sostenible de pueblos y ciudades. Las ayudas concedidas por las distintas administraciones, unidas a las facilidades de financiación y A la cada vez mayor concienciación de los particulares y las comunidades de propietarios, hacen de la rehabilitación un fenómeno en auge con múltiples beneficios.

La conservación de edificios residenciales no solo es importante desde un punto de vista estético, sino que repercute en la mejora de la calidad de vida de los núcleos de población y sus habitantes, que pueden disfrutar de una mejor accesibilidad, eficiencia energética (con la consiguiente mejora medioambiental) y salud y confort en sus viviendas.

El Gobierno de Aragón ha concedido este 2019 ayudas a la rehabilitación por valor de 7 millones de euros, que amplían la partida de otros 10 millones que el ejecutivo autonómico destinó a la renovación de edificios en el 2018. Este año, prácticamente el 100% de las solicitudes que cumplen con los requisitos van a recibir financiación, lo que sin duda es un importante estímulo para animar a los usuarios a acometer este tipo de trabajos.

También desde otros niveles de la administración, como los ayuntamientos, se ofrecen ayudas para acometer estas reformas. En algunos casos, el importe que se concede puede suponer hasta el 50% del importe de los trabajos, siempre que estos supongan una mejora sustancial en alguno de los tres ejes que rigen la rehabilitación: conservación, accesibilidad y eficiencia energética.

Por otra parte, la rehabilitación de viviendas implica a distintos perfiles profesionales, desde técnicos hasta gremios, por lo que la renovación del parque de viviendas también contribuye de forma positiva al crecimiento económico y a la creación de empleo.

En la comunidad aragonesa son muchos los profesionales y empresas especializadas que ofrecen sus servicios en el mercado de la rehabilitación, uniendo a su experiencia y profesionalidad una constante actualización sobre los criterios que deben aplicarse a este tipo de trabajos, donde constantemente se producen cambios normativos para adaptarse tanto a las exigencias de la Unión Europea como a las demandas de los propios consumidores. Confiar en estos profesionales a la hora de acometer un trabajo de rehabilitación en una vivienda o edificio, es una garantía de profesionalidad y calidad.

Esta guía de la Rehabilitación de Viviendas en Aragón, que edita El Periódico de Aragón, pretende ser una herramienta útil para aquellos particulares o vecinos que se plantean una reforma integral de sus comunidades o viviendas particulares.

La revista incluye información actualizada sobre las normativas actuales en materia de accesibilidad y eficiencia energética en la comunidad autónoma, así como cuestiones a tener en cuenta a la hora de embarcarse en unas obras de esta envergadura.

Igualmente, se ofrece información detallada de los distintos profesionales que intervienen en este proceso, además de las distintas ayudas y alternativas de financiación de las que se dispone actualmente para realizar la rehabilitación integral de un inmueble.

Víctor Martos Pérez

PRESIDENTE DE LA MESA POR LA REHABILITACIÓN

“Es necesario aumentar los presupuestos de las ayudas a la rehabilitación”

Víctor Martos Pérez es presidente de la Mesa por la Rehabilitación de la Edificación y Regeneración Urbana de Aragón, y presidente del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza

¿Qué es la Mesa de la Rehabilitación?

Es una asociación sin ánimo de lucro que pretende ser facilitadora de todos los procesos para el fomento de la rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana de Aragón.

La Mesa de la Rehabilitación parte de la iniciativa privada, pero tiene estrecha colaboración con las diferentes administraciones públicas y resto de agentes públicos, para facilitar y fomentar la rehabilitación de los edificios en Aragón.

La página web de la entidad es ‘www.mesarehabilitacionaragon.es’.

¿Cuáles son sus fines y sus objetivos?

Uno de sus principales fines es ser un foro de colaboración entre la iniciativa privada y pública, de forma que se puedan optimizar procesos e iniciativas y poner en marcha medidas conjuntas entre los diferentes actores (profesionales, empresas, administraciones, entidades financieras, etc.). Entre sus objetivos figura el fomento de la rehabilitación edificatoria y dotar a los edificios de mayor sostenibilidad ambiental, menor consumo de energía, una adecuada accesibilidad y mayor garantía de seguridad en instalaciones y elementos arquitectónicos.

¿En que se basan sus líneas de acción?

En primer lugar, en el fomento y difusión de la rehabilitación. También asesoramos a los ciudadanos en

cuanto al acceso a las ayudas a la rehabilitación que periódicamente convocan las administraciones públicas, y realizamos actividades de difusión y sensibilización. Recientemente hemos celebrado una jornada acerca del gas Radón y en septiembre tenemos prevista otra sobre proyectos de rehabilitación. Otra de nuestras líneas de acción prioritarias es facilitar el acceso a la financiación, ya que entre nuestros asociados se encuentran dos entidades bancarias siempre dispuestas a gestionar propuestas.

¿Qué propuestas sugiere la Mesa de Rehabilitación?

Como organismo en el que están representados todos los profesionales que intervienen en el sector de la rehabilitación, vemos necesario un incremento de la partida destinada en los presupuestos a las ayudas a rehabilitación. También urge una nueva regulación del Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en Aragón y la creación de un registro, así como ampliar los plazos de las convocatorias de ayudas a la rehabilitación. Por otra parte, consideramos preciso crear un fondo de garantía para posibles operaciones de rehabilitación con dudas de solvencia, e incentivar mediante bonificaciones en materia impositiva la rehabilitación de edificios.

¿Qué ventajas aporta la rehabilitación en edificación?

La rehabilitación tiene múltiples beneficios y ventajas, sobre todo para los usuarios. Una de las más importantes es la disminución del gasto de energía, algo significativo ya que los suministros eléctricos han sufrido un importante incremento. Otra es conseguir edificios más accesibles, superando la lacra social que significan las barreras arquitectónicas para miles de aragoneses. No menos importante es la mejora del confort térmico y su repercusión en la salud del ciudadano, así como la mejora estética exterior de los edificios, lo que implica una revalorización de los mismos y una regeneración del espacio urbano contiguo.

La rehabilitación contribuye además a un desarrollo más sostenible, mediante la disminución de las emisiones de efecto invernadero y de gases nocivos provenientes de las combustiones de las calderas.

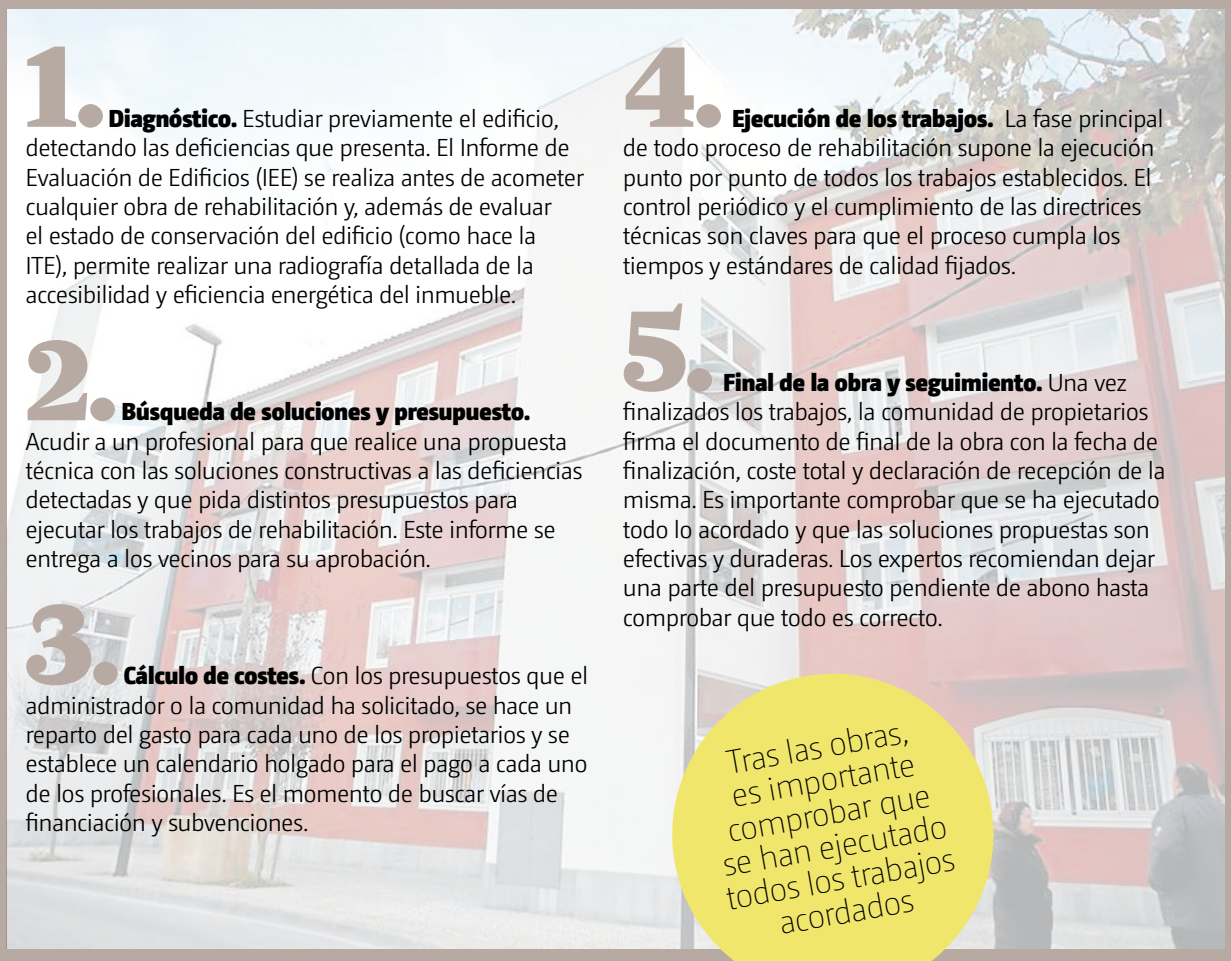
CÓMO REHABILITAR UNA VIVIENDA, PASO A PASO

Desde una primera inspección visual, hasta la ejecución de los trabajos y su seguimiento. Estas son las fases de todo proceso de renovación de un inmueble

Para rehabilitar un edificio es preciso detectar los daños que presenta, plantear las soluciones, fijar costes, solicitar presupuestos, determinar las vías de financiación, realizar los trámites administrativos correspondientes, ejecutar las obras y hacer un seguimiento mediante la coordinación de los distintos gremios.

Se trata, sin duda, de un proceso muy complejo que requiere contar con profesionales que conocen en profundidad los entresijos de la rehabilitación, empezando por la figura del administrador de fincas, especialista en la gestión de las comunidades de propietarios y los procesos de rehabilitación desde el marco normativo vigente: la Ley de Propiedad Horizontal.

LOS CINCO PASOS PARA UNA CORRECTA EJECUCIÓN



1. Diagnóstico. Estudiar previamente el edificio, detectando las deficiencias que presenta. El Informe de Evaluación de Edificios (IEE) se realiza antes de acometer cualquier obra de rehabilitación y, además de evaluar el estado de conservación del edificio (como hace la ITE), permite realizar una radiografía detallada de la accesibilidad y eficiencia energética del inmueble.

2. Búsqueda de soluciones y presupuesto. Acudir a un profesional para que realice una propuesta técnica con las soluciones constructivas a las deficiencias detectadas y que pida distintos presupuestos para ejecutar los trabajos de rehabilitación. Este informe se entrega a los vecinos para su aprobación.

3. Cálculo de costes. Con los presupuestos que el administrador o la comunidad ha solicitado, se hace un reparto del gasto para cada uno de los propietarios y se establece un calendario holgado para el pago a cada uno de los profesionales. Es el momento de buscar vías de financiación y subvenciones.

4. Ejecución de los trabajos. La fase principal de todo proceso de rehabilitación supone la ejecución punto por punto de todos los trabajos establecidos. El control periódico y el cumplimiento de las directrices técnicas son claves para que el proceso cumpla los tiempos y estándares de calidad fijados.

5. Final de la obra y seguimiento. Una vez finalizados los trabajos, la comunidad de propietarios firma el documento de final de la obra con la fecha de finalización, coste total y declaración de recepción de la misma. Es importante comprobar que se ha ejecutado todo lo acordado y que las soluciones propuestas son efectivas y duraderas. Los expertos recomiendan dejar una parte del presupuesto pendiente de abono hasta comprobar que todo es correcto.

Tras las obras, es importante comprobar que se han ejecutado todos los trabajos acordados

Rehabilitar los edificios significa sanearlos, modernizarlos y revalorizarlos. Es por eso que este proceso debe verse más como una inversión que como un gasto. La reforma y mejora de un inmueble también trae consigo una serie de beneficios para el usuario

UN PROCESO CON **GRANDES VENTAJAS**

- **Mejora de la accesibilidad**

La instalación de ascensores y otros dispositivos de elevación favorece la comunicación vertical del edificio con el exterior. Esto, unido a otras actuaciones como la construcción de rampas o bajadas a cota 0 para eliminar las barreras arquitectónicas que dificultan el paso de inquilinos al interior, permite que todo el edificio y sus viviendas sean accesibles.

- **Mayor valor en el mercado**

La rehabilitación de un edificio revaloriza el valor del inmueble, pudiendo alquilarse o venderse por un precio superior al que tenía de inicio.

- **Objetivo social**

Con la rehabilitación de edificios se pretende conseguir la integración de áreas degradadas y socialmente vulnerables, crear puestos de trabajo, una mayor cohesión social y prosperidad del entorno.

- **Ahorro en el consumo energético**

La rehabilitación permite reducir la demanda de energía del edificio con la mejora de los cerramientos, aislando todo el envolvente del edificio (fachadas y cubiertas) para evitar pérdidas de frío y calor, la renovación de sus instalaciones y utilización de sistemas pasivos como el aprovechamiento de la luz natural.

- **Confort y calidad**

Ventaja ligada a la mejora de ahorro energético del edificio, ya que las actuaciones realizadas favorecen la habitabilidad y confort de las viviendas y mejoran la calidad de vida de las personas.

- **Valor estético del edificio**

Modernizar la apariencia estética del edificio con nuevos materiales aumenta la calidad del inmueble y el bienestar de sus habitantes.

- **Alargar la vida útil de los edificios**

El mayor beneficio que tiene la rehabilitación de edificios es prolongar la vida del inmueble.

Vivienda rehabilitada por Adrián Zorraquino, proyecto galardonado en la Gala Aragonesa de la Edificación.

J.M. NAVARRO, S.L.
GARANTÍA DE CALIDAD
Desde 1994
J.M. NAVARRO, S.L.
LOTUM nivelclub nanoLithium
- IMPERMEABILIZACIONES
- PAVIMENTOS CONTINUOS PULIDOS CON LITIO
- PROTECCIONES ESPECIALES
- REGENERACIÓN MECÁNICA
- REGENERACIÓN ESTRUCTURAL
C/ Ontina, 33 Nave 14- Pol. Ind. Empresarium
50720 La Cartuja Baja (Zaragoza)
Tel. 976 40 47 00 - Fax: 976 40 47 01
www.jmnavarrosl.com
jmnavarrosl@jmnavarrosl.com

EL ESTADO DE LAS VIVIENDAS EN ARAGÓN

Estas son las cifras de la rehabilitación en la comunidad autónoma en este 2019

En Aragón hay un parque de 300.000 edificios, de los cuales, dos terceras partes **(200.000 edificios) anteriores a 1980 y sin aislamiento térmico.** Es como si en invierno, dos terceras partes de los aragoneses no tuviésemos abrigo.

775.000 viviendas, aproximadamente el 10% del total, se encuentran vacías.

El **10%** de los edificios presenta **problemas de seguridad.**

El 80% de las viviendas en Aragón tienen una **calificación energética E, F y G,** los niveles más bajos de la escala de certificación. Esto supone un potencial de ahorro de 500 millones de euros, un 10% del presupuesto anual de la comunidad.

Por cada **millón de euros** invertidos en rehabilitación se crean **18 nuevos puestos de trabajo.**

En Aragón hay **73.300 personas con movilidad reducida,** y de estas, un 4% no salen nunca de su casa por este motivo. Dos de cada diez personas con movilidad reducida han necesitado cambiar de domicilio a causa de esta situación.

Sólo en Zaragoza capital, las **intervenciones de bomberos** por ruina y hundimientos en edificios **han aumentado un 72 %** desde el año 2010 al 2018, habiéndose producido 485 intervenciones solo en la capital en el 2018.

La falta de accesibilidad de los edificios aragoneses representa una verdadera lacra social. Por ejemplo, en Zaragoza existen **55.000 viviendas en edificios de tres o más pisos que no disponen de ascensor**, cerca de 58.000 personas en Aragón necesitan ayuda para salir de casa por problemas de accesibilidad.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

SG MULTISERVICIOS

LA TRANQUILIDAD DE ESTAR EN BUENAS MANOS

La empresa zaragozana presta un servicio completo a comunidades y particulares, desde pequeñas reformas en el hogar a rehabilitaciones integrales, coordinando todos los trabajos de principio a fin

Acometer la reforma de una vivienda o un edificio residencial puede convertirse en un auténtico quebradero de cabeza. Por eso, contar con un equipo de profesionales especializado y con experiencia que coordine y ejecute todos los trabajos con calidad y en los plazos previstos es sinónimo de tranquilidad.

Empresas como SG Multiservicios ofrecen un servicio completo a particulares y comunidades que se plantean la reforma de una vivienda o rehabilitación de un inmueble, ocupándose de todos los trámites necesarios, desde la elaboración del proyecto y memoria a la ejecución de las obras, pasando por la gestión de licencias, solicitudes de ayuda y financiación.

Su amplia cartera de gremios (fontanería, albañilería, carpintería, pintura, electricidad, cerrajería, etc.) le permite afrontar desde la rehabilitación integral de un inmueble hasta todo tipo de reformas en el hogar, como la sustitución de bañeras por platos de ducha, cambios de puertas, suelos y ventanas, y pequeños trabajos de fontanería e iluminación.

SG Multiservicios presta también servicios a comunidades de propietarios para un adecuado mantenimiento de los edificios, alargando su vida útil al máximo. En la actualidad, la empresa da cobertura a más de 500 comunidades de vecinos en Zaragoza y provincia, con un servicio de urgencias las 24 horas del día, los 7 días de la semana, para resolver cualquier imprevisto que pueda darse, como la rotura de una tubería o un desprendimiento en cubiertas o fachadas. Además, la firma también realiza trabajos verticales.

Con más de una década de experiencia, SG Multiservicios es un referente de seriedad y profesionalidad en el sector de la edificación. A su compromiso y formalidad, se suma también la cercanía en el trato con los clientes y una constante actualización para mantenerse a la vanguardia del mercado.

Las personas o comunidades de propietarios interesadas pueden pedir presupuesto sin compromiso a través del teléfono y correo electrónico. La empresa cuenta además con una página web www.sgmultiservicios.es y perfil en Facebook, donde pueden verse todos los trabajos que realiza.

EL TÉCNICO DE CABECERA DE LOS EDIFICIOS

La conservación de un edificio es una obligación legal, pero además, un correcto mantenimiento, realizado por técnicos competentes, permite ahorrar dinero y aporta seguridad y confort a los residentes

Actualmente en toda la normativa nacional, autonómica y municipal española se consagra el deber de conservación del edificio, por encima de cualquier otro deber de los propietarios del edificio. En el mantenimiento y conservación del edificio, hay una figura que cobra especial relevancia por la ayuda que presta a la comunidad de propietarios: el técnico de cabecera del edificio.

El técnico de cabecera, el equivalente en medicina al médico de cabecera, es un técnico que, con el encargo de la comunidad de propietarios, vela por el mantenimiento para una buena conservación del edificio y de las viviendas que hay en él.

Además de las labores de mantenimiento básicas, el técnico de cabecera debe asesorar en las labores de rehabilitación que sea necesario realizar en el edificio para alargar su vida útil. Un técnico de cabecera debe actuar respecto a un edificio de la misma forma que un médico actúa con respecto a las personas, realizando todas aquellas actuaciones necesarias para prolongar en condiciones adecuadas la vida de sus pacientes, en este caso, los inmuebles.

Además, se encargaría de velar porque los trabajos encargados a las diferentes empresas que realizan el mantenimiento del edificio se realicen con rigor y ajustados a presupuestos razonables. Por ejemplo, mantenimiento de tuberías de saneamiento, de ascensores, de instalación solar térmica, de puertas automáticas, de elementos constructivos, etc.

DECLARACIÓN DE RUINA

En Zaragoza, según la Ordenanza Municipal reguladora del deber de Conservación de Edificación e Inspección Técnica de Edificios (ITE), cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordara la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Existen tres tipos de ruina:

- Técnica: Se produce cuando los elementos estructurales del edificio tienen un estado de agotamiento imposible de recuperar.

- Económica: existe cuando las actuaciones que hay que hacer para poner al edificio en estado adecuado de uso superan el 50% del valor de dicho edificio.

- Urbanística: es aquella en el que el edificio, por ejemplo, está en una zona fuera de ordenación urbanística y es imposible acceder a la licencia de las obras necesarias para mantener dicho edificio por estar fuera de dicha ordenación.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

CÓMO CONSEGUIR UNA **VIVIENDA ADAPTADA** Y ACCESIBLE

En el momento de rehabilitar, la ley obliga a realizar los trabajos necesarios para garantizar que todos los vecinos puedan disfrutar de los elementos comunes y acceder y salir del edificio sin encontrar barreras

Cerca de 58.000 personas en Aragón necesitan ayuda para salir de sus casas por problemas de accesibilidad en los edificios. La mejora de la accesibilidad es un reto pendiente para la mayoría de viviendas anteriores a 1980. La instalación de ascensores, rampas o elevadores son las principales actuaciones que se plantean en rehabilitación para revertir esta situación.

Instalar un ascensor en una comunidad puede costar entre 40.000 y 80.000 euros. Es decir, en un edificio de 10 viviendas, con una inversión de 60.000, saldría a 6.000 euros por vecino. Las ayudas a la rehabilitación que ofrecen las distintas administraciones públicas suelen cubrir el 50% del importe, y también existen opciones de financiación con cuotas muy asumibles para cualquier vecino.

Cada vez son más las comunidades de vecinos que se animan a realizar este tipo de obra en los inmuebles, ya que se trata de una mejora que beneficia a todos. Además, la propia ley de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social obliga a mejorar la accesibilidad de los edificios existentes.

Los trabajos pueden ser requeridos de dos formas: por los propietarios de las viviendas o locales en los que viva, trabaje o preste servicios voluntarios personas con discapacidad o mayores de 70 años; o porque al realizar el Informe de Evaluación del Edificio (bien porque este tenga más de 50 años o porque se vayan a solicitar ayudas), se soliciten estos ajustes.

En cuanto al importe a asumir por los propietarios, la ley considera una carga desproporcionada aquel coste total de las obras que, repercutido anualmente y descontando las posibles ayudas que se puedan obtener, exceda de doce mensualidades ordinarias de pago. Estas doce mensualidades no se refieren exclusivamente a una anualidad, sino a tantas como permita la financiación ajena de la obra.

Viviendas rehabilitadas por Arquipro, proyecto galardonado en la Gala Aragonesa de la Edificación.

NUEVA LEY DE ACCESIBILIDAD EN ARAGÓN

El pasado 10 de abril se publicó en el BOA la nueva Ley de Derechos y Garantías de las Personas con Discapacidad en Aragón, en la que se recogen algunos aspectos que implican a los edificios y a su rehabilitación. En concreto, el artículo 44 establece la necesidad de que para el visado y supervisión de los proyectos sea necesaria la revisión por parte de los técnicos competentes del cumplimiento de las normas de accesibilidad, por lo que se supone que toda la documentación técnica sobre el cumplimiento de la normativa deberá obtener el correspondiente visado y supervisión antes de la petición de la licencia de obra.

LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS:
UNA FACETA MUY IMPORTANTE POR DESARROLLAR

Desde el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza consideramos que la rehabilitación y la regeneración urbana es una gran oportunidad para nuestros edificios y ciudades. Por ello, te damos una serie de recomendaciones antes de llevar a cabo la rehabilitación de tu edificio o reforma de tu vivienda o negocio.

Para más información puedes consultar la lista de especialistas o resto de documentación en:
www.tuedificioenbuenasmanos.es o www.coaatz.org

QUIERO REFORMAR MI VIVIENDA, ¿QUÉ DEBO HACER?

Para reformar la vivienda es necesario seguir los siguientes pasos, para que el proceso y el resultado final sea un auténtico éxito.

1. **Apóyate en un arquitecto técnico colegiado.** Las primeras consultas son esenciales para saber si mi idea es técnica, legal y económicamente viable.
2. **Contrata la redacción de un proyecto.** La redacción de un proyecto es necesaria para la solicitud de la licencia y te ahorra mucho dinero en sobrecostes posteriores por imprevistos.
3. **Solicita la licencia correspondiente en el Ayuntamiento.** El no hacerlo implica la paralización de las obras y la imposición de una sanción económica por parte del Ayuntamiento.
4. **Pide 3 presupuestos con la valoración planteada en el proyecto.** Te permite elegir la mejor opción en igualdad de condiciones y con la calidad de materiales que deseas para tu hogar.
5. **Apóyate en un profesional para la dirección de la obra.** La mejora del resultado final y el ahorro económico que supone lo justifican. Además, en la mayoría de los casos es preceptivo por ley.
6. **Disfruta de tu hogar reformado.** Un hogar reformado supone una gran mejora en el confort y en la calidad de vida.

QUIERO REHABILITAR MI EDIFICIO, ¿CUÁLES SON LOS PASOS ADECUADOS?

A la hora de rehabilitar tu edificio, bien para la instalación de ascensor, la mejora de la accesibilidad, las obras de cubierta o fachada o para la mejora de eficiencia energética, te aconsejamos los siguientes pasos:

1. **Contratar por parte de la Comunidad a un arquitecto técnico colegiado.** Es fundamental contar con el asesoramiento profesional desde el primer momento del proyecto.
2. **Realización del Informe de Evaluación del Edificio.** Este informe analiza el edificio desde el punto de vista de su estado actual y dictamina cuáles son las actuaciones prioritarias en conservación, accesibilidad y mejora energética.
3. **Contrata la redacción de un proyecto.** Es necesario para la solicitud de la licencia y te ahorra mucho dinero en sobrecostes posteriores por imprevistos. Recomendamos realizar este proceso de la mano de un administrador de fincas colegiado.
4. **Solicita la licencia correspondiente en el Ayuntamiento.** Tu arquitecto técnico y tu administrador de fincas realizarán esta gestión.
5. **Pide 3 presupuestos con la valoración planteada en el proyecto.** Te permite elegir la mejor opción y con la calidad de materiales deseada por la comunidad.
6. **Solicita la subvención.** En el caso de que haya abierta convocatoria y se cumplan los condicionantes marcados.
7. **Apóyate en un profesional para la dirección de la obra y la coordinación de la seguridad.** Es preceptivo por la normativa y, además, mejora el resultado final y produce un notable ahorro económico.
8. **Disfruta de tu nuevo edificio.** Disfrutarás desde el primer día de una gran mejora de confort y salud, además de la revalorización que automáticamente experimentará tu vivienda.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

¿QUIERES REFORMAR TU VIVIENDA, INSTALAR UN ASCENSOR O REHABILITAR TU EDIFICIO?

La solución la tienen
los expertos en edificación,

LOS ARQUITECTOS TÉCNICOS

Acierta en tu decisión.
Confía en los Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

www.tuedificioenbuenasmanos.es

COAATZ
COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE ZARAGOZA

ARQUITECTURA, AQUÍ Y AHORA

Si como ciudadanos nos preocupa cuánto consume nuestro coche, también debería preocuparnos cuánta energía gastan los edificios que habitamos

Belinda López Mesa. Arquitecta colegiada del COAA. Profesora titular Unizar. Directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda.

El sector de la edificación se caracteriza por la larga vida útil de sus productos, los edificios. En el 2050, la mayor parte de nuestro actual parque edificatorio, de baja eficiencia energética, seguirá existiendo. Por ello, su mejora es crucial para la reducción de emisiones de CO2. La Unión Europea, España y las autoridades locales, conscientes de la situación, están impulsando la rehabilitación energética a través de la definición de estrategias para movilizar inversiones y la puesta en marcha de ayudas económicas.

Si como ciudadanos nos preocupa cuánto gasta nuestro coche e intuimos qué representa un litro arriba o abajo por cada 100 kilómetros, también debería preocuparnos cuánta energía gastan los edificios que habitamos. El sector de la Arquitectura ha realizado en las últimas décadas un esfuerzo importante para ser capaz de acompañar a vecinos y habitantes de los edificios en su proceso de mejora de la eficiencia energética, desde las fases iniciales de toma de decisiones hasta la entrega definitiva, y está preparado para afrontar este reto en colaboración con los demás agentes de la rehabilitación.

Obra ganadora Premio García Mercadal en el 2012, del arquitecto Sixto Marín Gavín.

10 VENTAJAS DE REHABILITAR CON UN ARQUITECTO

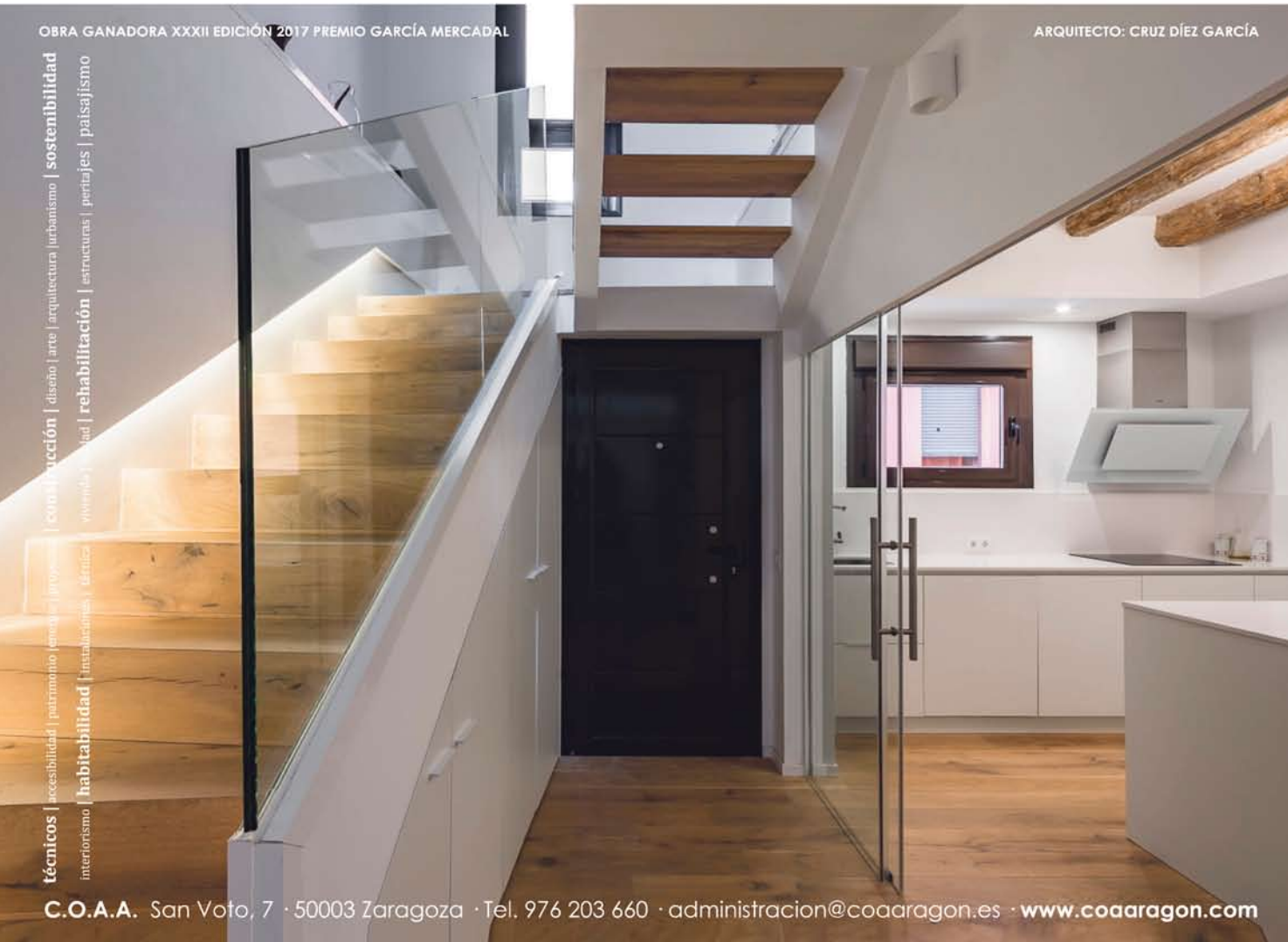
Ángel Muñoz Barrado.
GAMA, Grupo de Arquitectos Medio Ambiente del COAA.

1. **Calcula, planifica, diseña y gestiona.**
2. **Es competente en eficiencia, sostenibilidad y bioconstrucción.**
3. **Controla los costes y las dificultades del proceso.**
4. **Conoce las ayudas económicas.**
5. **Intermedia con las administraciones públicas.**
6. **Aporta visión medioambiental.**
7. **Estudia entorno y materiales.**
8. **Controla el empleo de recursos, agua y energía.**
9. **Observa la gestión de residuos.**
10. **Trabaja para mejorar la calidad de vida de las personas.**

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN

COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE
ARAGÓN

¿Necesitas un **proyecto**?. Nosotros tenemos la **solución**: 1.099 **arquitectos** aportando *diseño, seguridad y garantía*.



C.O.A.A. San Voto, 7 · 50003 Zaragoza · Tel. 976 203 660 · administracion@coaaragon.es · **www.coaaragon.com**

DESAMIANTADO, PASO PREVIO A LA REHABILITACIÓN

Antes de realizar cualquier obra de conservación en un edificio, es necesario un diagnóstico previo de la presencia de esta sustancia tóxica que puede ocasionar graves problemas para la salud y el medio ambiente

Hoy en día, el uso de amianto está prohibido en la edificación debido a su toxicidad y sus efectos perniciosos probados sobre la salud y el medio ambiente. Sin embargo, casi todos los edificios residenciales y de obra civil anteriores al 2001 tienen en mayor o menor medida elementos contaminados con amianto.

Esta sustancia cancerígena no solo está presente en depósitos de agua, tuberías, cubiertas, jardineras, fachadas, canaleras, etc., sino que también puede encontrarse en lugares menos visibles, como pinturas, masillas y suelos de vinilo.

Tanto por salubridad como por respeto al medioambiente es importante retirar estos residuos, y una rehabilitación es un buen momento para ello. Estas intervenciones solo pueden llevarse a cabo por una empresa especializada que esté debidamente autorizada por la administración.

Arriba, desamiantado friable bajo confinamiento. Abajo, intervención de Arizón y Gracia en el Paseo Independencia.

Con un amplio reconocimiento en el sector por sus trabajos en impermeabilización, reparación e instalación de piscinas y limpiezas especiales, Arizón y Gracia es la mayor especialista en Aragón en la gestión y retirada de amianto de todo tipo de inmuebles: viviendas, oficinas, centros educativos, hoteles, instalaciones industriales, etc. Hasta la fecha han confiado en sus servicios muchos particulares, empresas y organismos oficiales, no solo de Aragón, sino de comunidades vecinas como Navarra o La Rioja, e incluso de localidades del sur de Francia.

La firma cuenta con todos los medios humanos y técnicos para ofrecer un servicio completo, desde el diagnóstico previo, retirada y gestión final. Está además especializada en diagnosticar y retirar amianto friable, siendo una de las pocas empresas españolas capacitada para realizar estos trabajos de alta exigencia técnica.

Desde la compañía aragonesa, explican que "en otros países de la Unión Europea, el diagnóstico previo es un paso indispensable en cualquier proceso de rehabilitación, y en España, deberíamos empezar a tomar nota. El problema radica en encontrar amianto no diagnosticado cuando ya se ha iniciado el proceso, teniendo que paralizar las obras hasta que una empresa especialista en amianto, lo retira, lo que conlleva un incremento de coste y de plazos de entrega".

El desamiantado requiere de un análisis previo de todo el edificio para determinar las patologías de amianto que presenta. "El principal problema lo encontramos en el amianto friable, que se deshace con una simple corriente de aire o vibración", inciden desde Arizón y Gracia. Afortunadamente, con un plan de trabajo acorde a los estrictos criterios que marca la legislación en esta materia, se consigue la eliminación total de la sustancia, mejorando la salud de los edificios y de sus habitantes.

PENSAR EN AMIANTO
ES PENSAR EN

ARIZÓN & GRACIA

LÍDERES EN ARAGÓN

Cientos de clientes satisfechos nos avalan.
Instituciones, grandes empresas y particulares.

SERVICIO INTEGRAL DE DESAMIANTADO

Desde el **DIAGNÓSTICO PREVIO** hasta el **LA ELIMINACIÓN** del material contaminado, sin olvidarnos del **SOPORTE LEGAL Y DOCUMENTAL** exigido por la legislación.

PERSONAL CUALIFICADO

ALTA TECNIFICACIÓN

GRAN EXPERIENCIA NACIONAL E INTERNACIONAL

INFÓRMATE SIN COMPROMISO:

www.arizonygracia.com

info@arizonygracia.com 974 218 221

A&G

ARIZÓN & GRACIA

NUEVA NORMATIVA DE EDIFICIOS DE ENERGÍA CASI NULA

A partir del 2020 todos los edificios que se construyan en nuestro país deberán ser altamente eficientes. El estándar Passivhaus es uno de los más exigentes, y sus principios pueden aplicarse también en rehabiliación

Edificio de viviendas en Zaragoza con la certificación Passivhaus.

A comienzos de otoño de este año se publicará en España la normativa que regula la obligatoriedad de que a partir del año 2020 todos los edificios que se construyan en nuestro país sean de consumo de energía casi nulo.

Esta exigencia, que emana de una directiva europea, pretende disminuir la energía que consumen los edificios en España, que actualmente representa el 30 % del consumo de energía final, incluido el transporte.

A partir de la primavera del año 2020, la nueva normativa hará que los edificios españoles tengan mejores aislamientos e instalaciones más eficientes, a la vez que fomentará la colocación de energías renovables como placas fotovoltaicas.

Aragón está siendo una comunidad pionera en aplicar estas medidas para conseguir edificios casi sin consumo de energía. En Zaragoza, hace ya tiempo que se está trabajando de acuerdo a estos parámetros y hay varias promociones de viviendas en bloque y unifamiliares que cuentan con la certificación Passivhaus, más exigente todavía que la normativa de edificios de consumo de energía por aprobar. Esta normativa también afectará a las rehabilitaciones, pero de acuerdo a unos ratios más flexibles que a las nuevas edificaciones.

Por otra parte, un aspecto novedoso que incluye la ley es que será necesario realizar el control de infiltraciones a las viviendas, es decir, se deberá saber la cantidad de aire que puede entrar a las viviendas y limitarlo de acuerdo a unos valores. Este aspecto cobra especial importancia en el valle del Ebro por la presencia del cierzo en invierno.

¿QUÉ ES UNA 'PASSIVHAUS' O CASA PASIVA?

Las passivhaus o viviendas de consumo casi nulo son un tipo de construcciones creadas para mantener las condiciones atmosféricas ideales en su interior logrando un ahorro energético del 70 o 90% respecto a una vivienda convencional. Debe contar con un aislamiento térmico óptimo en sus paredes exteriores, rotura del puente término, ventilación mecánica con recuperación de calor, y puertas y ventanas de altas prestaciones. Se trata del estándar de eficiencia más ecigente a nivel mundial, muy por encima de la clasificación energética 'A'.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

CONSEJOS PARA EL VERANO

Ante las intensas olas de calor estamos sufriendo, hay una serie de consejos que permiten una mejora en el uso de los edificios en la época estival y que pueden ayudar a protegernos del calor

1. El sol no debe entrar de forma directa a través de los cristales de la vivienda. En primer lugar, es muy importante evitar que el sol entre de forma directa a nuestra vivienda. Ya que cuando los rayos del sol entran a través de un cristal se produce el llamado efecto invernadero.
El efecto invernadero,es un fenómeno físico muy interesante que hace que cuando la radiación solar penetra a través de un vidrio entra casi toda la energía, pero no deja que se escape casi nada de esta radiación, produciéndose de este modo una ganancia continuada de calor en el interior.
Este efecto se percibe con mucha claridad con el sobrecalentamiento de los coches en verano, pudiendo llegar a temperaturas elevadísimas de 60ºC, cuando en el exterior hay una temperatura de 35ºC.

2. Ventilar la vivienda sólo cuando la temperatura exterior es menor a la temperatura interior. De este modo podremos bajar la temperatura de la vivienda. Se recomienda aprovechar las noches más frescas con viento para ayudar a enfriar la vivienda y que le cueste algo más calentarse en los días más calurosos.

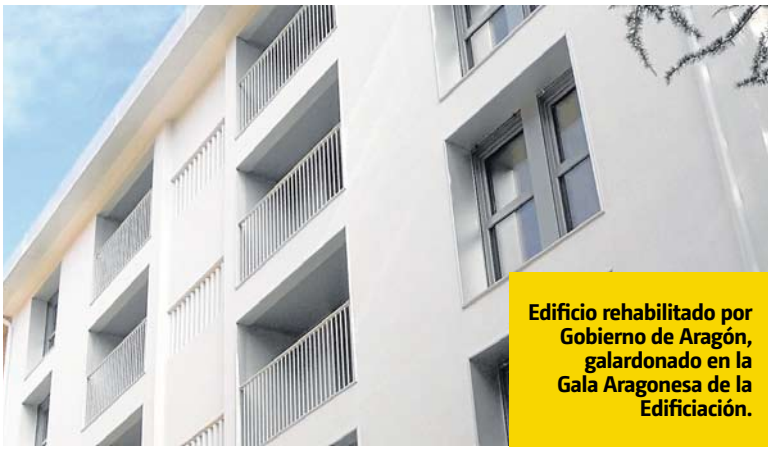
3. Encender el mínimo número posible de punto de luz o electrodomésticos. Recomendamos también encender lo menos posible la iluminación y otros electrodomésticos. Son cargas internas, que hacen que aumente la temperatura desde dentro de la vivienda.
Por supuesto, es muy recomendable huir de la utilización del horno, la plancha u otros elementos de gran potencia. Para ayudar al mejor funcionamiento del compresor de la nevera se aconseja abrirla lo menos posible y descongelar los alimentos en el interior de la zona de frigorífico. Es conveniente recalcar que la iluminación led tiene una carga térmica muy inferior a otro tipo de iluminación.

4. El aire acondicionado a 26º C. Si utilizamos el aire acondicionado, recordar que la temperatura de consigna recomendada en verano es de 26 ºC, (Tb. recogida en el RITE) y que a partir de ahí cada grado que bajemos además de aumentar el riesgo de sufrir algún catarro u otra enfermedad, estaremos aumentando el consumo de energía un 8%.

5. Muy recomendable el uso de ventiladores u otros elementos que generen corriente interna de aire. Recomendamos el uso de ventiladores, ya que, si generamos corrientes de aire en el interior de la vivienda, mejoramos la evapotranspiración del cuerpo y la sensación térmica es algunos grados más baja.

EDIFICIOS REHABILITADOS, EDIFICIOS MÁS SALUDABLES

La rehabilitación de edificios incide de manera activa en la mejora de la salud y el confort de las personas que los habitan



Edificio rehabilitado por Gobierno de Aragón, galardonado en la Gala Aragonesa de la Edificiación.

Uno de los aspectos más positivos que tiene la rehabilitación sobre la vida de las personas es la mejora de la salud que provoca en los habitantes de un edificio, una vez éste se ha rehabilitado.

Los aspectos donde la rehabilitación de edificios más incide en la mejora de la salud de las personas son:

1. Mejora del confort térmico en el interior de la vivienda. Gran impacto físico y psicológico en las personas. Disminuye notablemente el uso de aire acondicionado y calefacción.

2. Disminución del impacto de la contaminación acústica exterior en el interior de la vivienda. Gran mejora psicológica y física (mejor calidad de sueño, más intimidad, etc.).

3. Ausencia de condensaciones. Disminuye la presencia de humedad dentro de la vivienda con el consiguiente descenso de aparición de moho, infecciones, etc.

4. Mejora de calidad de aire interior I. Al mejorar todos los sistemas de ventilación, disminuye la concentración de contaminantes químicos en el interior de la vivienda.

5. Mejora de calidad de aire interior II. Al mejorar todos los sistemas de ventilación, disminuye la concentración de CO2. Mejora de sensación de confort, calidad del sueño, mejor rendimiento escolar, etc.

6. Ausencia de gas radón. Este gas proviene del subsuelo y provoca cáncer de pulmón. Con la rehabilitación se puede disminuir notablemente su presencia en el interior de los edificios.

CÓMO MEJORA EL CONFORT UN EDIFICIO REHABILITADO

Una de las principales ventajas de la rehabilitación es la gran mejora de confort que disfrutan los habitantes del edificio. Esto es porque el bienestar térmico que percibe el ser humano está casi en su totalidad condicionado por la temperatura a la que están las caras interiores de la vivienda. Por lo tanto, en verano interesa que estas caras interiores de los muros de las viviendas estén lo menos calientes posible y en invierno lo menos frías posible.

Para conseguir esta mejora en la temperatura de las caras interiores de las paredes, es necesario añadir aislamiento térmico a las fachadas y cubierta del edificio, ya que para un edificio sin aislamiento (el 66% de los edificios en Aragón no tienen aislamiento térmico), si se procede a su rehabilitación energética añadiendo una capa de por ejemplo 7 centímetros de aislamiento, su temperatura interior puede descender 4 grados en verano y aumentar 6 grados en invierno.

¿VIVES EN UN EDIFICIO ENFERMO?

Se considera que un edificio está enfermo cuando al menos un 20% de sus ocupantes presentan quejas de salud cuyas causas son difíciles de identificar

SÍNTOMAS:

Sensación de sequedad en membranas mucosas y piel.
Irritaciones de ojos, nariz y garganta
Ronquera.
Respiración dificultosa.
Eritemas (Erupciones cutáneas).
Comezón.
Hipersensibilidades inespecíficas.
Náuseas, mareos y vértigos.
Dolor de cabeza.
Fatiga mental.
Elevada incidencia de infecciones respiratorias y resfriados.

FACTORES DE RIESGO

Contaminantes ambientales.
Baja **iluminación** o contraste insuficiente.
Elevado nivel de **ruido** o exposición a tonos puros.
Ambiente térmico.
Humedad.
Ventilación insuficiente.

RECOMENDACIONES

Ajustar la iluminación
La luz incide directamente en los factores psicosociales. Es importante aprovechar la luz natural. Los fluorescentes antiguos trabajan en la misma frecuencia que el ojo humano y producen gran fatiga y dolor de cabeza.

Control de la ventilación
Muchos edificios no tienen ventilación o es deficiente. Esta es la principal causa del edificio enfermo. Por ejemplo, en los centros educativos disminuye la atención del alumno.

Limpiar las tuberías
Los atascos pueden ser el origen de roturas y derrames en lugares de difícil acceso y atraen a insectos y roedores.

Aislar las ventanas
El doble cristal o los marcos PVC ayudan a prevenir la humedad, reducen el ruido y mejoran el confort térmico en el interior de la vivienda.

Mejorar las fachadas
Evita la filtración de agua y disminución de la temperatura interior.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE ZARAGOZA

IMPULSO ECONÓMICO A LA REHABILITACIÓN URBANA

Zaragoza Vivienda ofrece nuevas ayudas para viviendas que se incorporen a la bolsa municipal de alquiler y para instalar puntos de recarga de vehículos eléctricos

Viviendas rehabilitadas o en proceso de rehabilitación en distintos barrios de la ciudad de Zaragoza.

Ventanas que no cierran bien, humedades en las paredes, sistemas de calefacción que gastan mucho pero que no consiguen calentar la casa... Son problemas que afectan a numerosas viviendas antiguas de Zaragoza y que hacen incómodo el día a día en su interior, suponen un gasto importante en gas o electricidad y aumentan el riesgo de padecer problemas respiratorios y de articulaciones. A ello se suele unir la ausencia de ascensor o la existencia de barreras arquitectónicas en los espacios comunes de los edificios.

Ante esta situación, las políticas de fomento de la rehabilitación constituyen una herramienta fundamental para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía pero también para reducir las emisiones de CO2. No en vano, la mitad del consumo energético en Europa procede de la calefacción y refrigeración de viviendas, según datos del proyecto de investigación Heat Roadmap Europe 4.

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de Zaragoza Vivienda, impulsa diferentes líneas de ayudas destinadas a comunidades de propietarios e inquilinos. Con un presupuesto de 3,8 millones de euros este año, el fomento de la rehabilitación constituye además una herramienta fundamental de intervención para frenar el declive de determinados barrios. Las ayudas buscan paliar la falta de capacidad de inversión de los propietarios, personas mayores con pocos ingresos en muchos casos, que no pueden afrontar la renovación de los edificios, lo que provoca que las viviendas continúen deteriorándose.

Las ayudas municipales a la rehabilitación buscan revertir esta situación y, al mismo tiempo, contribuyen a revalorizar las viviendas y el barrio en el que se encuentran. Sólo en los últimos cuatro años, se han beneficiado de ellas 818 viviendas, a las que se unirán las de la convocatoria actual que está pendiente de resolución.

Zaragoza Vivienda cuenta con tres tipos de ayudas: para financiar obras en edificios, para realizar mejoras en viviendas particulares y, este año como novedad, para la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

La prioridad municipal es mejorar la eficiencia energética de los inmuebles construidos antes de 1980. A ello se destina el grueso de la inversión. Se financian obras de adecuación del aislamiento térmico o de las envolventes del edificio (ventanas, cubierta, medianiles...) con las que se debe reducir a la mitad, al menos, la demanda de calefacción y refrigeración, además de aumentar el confort de los habitantes.

Además, esta línea de ayudas cubre mejoras en los sistemas de agua caliente sanitaria y calefacción comunitaria, la instalación de energías renovables o sistemas de control de consumo.

Las comunidades de propietarios que consigan ahorros en la demanda de al menos el 50% pueden solicitar también subvención municipal para financiar otro tipo de obras de accesibilidad y conservación, como instalar ascensores o actualizar las instalaciones eléctricas para que cumplan la normativa actual. Las ayudas pueden llegar a cubrir hasta la mitad del presupuesto completo de la obra, incluyendo mano de obra, honorarios profesionales o tasas.

A pesar de ello, en algunas comunidades de vecinos hay personas con rentas muy bajas que no pueden hacer frente a su parte de la inversión. Para atender sus necesidades y favorecer que la rehabilitación del edificio pue-

Zaragoza Vivienda

da salir adelante, Zaragoza Vivienda dispone de ayudas complementarias que cubren hasta el 70% de la cuantía que le corresponde aportar al propietario. También se pueden beneficiar de ellas comunidades en las que, al menos, el 60% de los residentes tiene bajos niveles de renta. De esta forma se da respuesta a situaciones graves de conservación y se garantiza una vivienda digna y adecuada a los vecinos y vecinas con menor poder adquisitivo.

Para atender a las personas con menor renta, el Ayuntamiento de Zaragoza también dispone de una línea de ayudas para realizar obras de mejora dentro de la propia vivienda, no en el edificio. En este caso la subvención puede llegar a cubrir hasta el 80% del importe. El cambio de ventanas es la actuación más solicitada aunque crece el interés por la actualización de las instalaciones eléctricas o la sustitución de calderas por otras más eficientes. También pueden financiarse mejoras de accesibilidad como la sustitución de la bañera por un plato de ducha.

Servicio de información

Zaragoza Vivienda pone a disposición de las comunidades y propietarios que estén pensando en rehabilitar sus viviendas un servicio de información en su sede de la calle San Pablo, 48. Durante el verano el horario de atención al público es de lunes a viernes, de 9 a 14 horas (tfno: 976 405 888). La información sobre las diferentes ayudas está disponible además en la web www.zaragozavivienda.es, en el apartado de rehabilitación.

NUEVAS LÍNEAS DE AYUDA

Zaragoza Vivienda ha incorporado este año dos nuevas líneas de ayuda. La primera de ellas va destinada a la rehabilitación interior de viviendas que se incorporen a la bolsa municipal de alquiler. Estas subvenciones continúan abiertas y las personas interesadas pueden presentar su solicitud hasta el 31 de diciembre, salvo que se agote antes la partida económica.

La otra novedad hace referencia a las ayudas para instalar puntos de recarga de vehículos eléctricos. A ellas se pueden acoger tanto comunidades de vecinos como propietarios a título individual. En este caso la subvención municipal cubre hasta el 60% de la obra y en el coste a financiar se incluye el punto de recarga lenta o semirápida, las derivaciones desde el cuarto general de contadores hasta la plaza de garaje, la instalación de energías renovables que alimenten el punto de recarga y otros componentes necesarios para su funcionamiento.

Las prioridades del Ayuntamiento de Zaragoza son mejorar la eficiencia energética de los edificios y ayudar a las personas con rentas más bajas en situación de pobreza energética o que se enfrentan a problemas de accesibilidad y riesgos estructurales en sus viviendas

PRÉSTAMOS PARA COMUNIDADES Y PARTICULARES

Ibercaja ofrece una amplia gama de soluciones para la financiación de reformas integrales de edificios y viviendas

Si las obras las realiza una comunidad...

Como las familias, las comunidades de propietarios tienen que afrontar en ocasiones gastos extraordinarios para los que no tienen la liquidez necesaria. Una opción para hacer frente a estos gastos son las derramas pero cuando la cuantía de los gastos es elevada la mejor solución es la financiación bancaria.

Ibercaja dispone de un préstamo específico destinado a comunidades de propietarios con opciones que se adaptan a las necesidades de cada caso.

Hasta 100% del importe necesario

Hasta diez años de plazo

Interés fijo o variable en función del Euribor

El tipo de actuaciones para las que se puede solicitar financiación incluyen la de arreglar el tejado, instalar ascensor, rehabilitar la fachada, cambiar la caldera, proyectos de incendios, para obras de mejora y eficiencia energética, etc.

Ibercaja ofrece además una solución financiera integral a las comunidades de propietarios con productos exclusivos como el seguro Caser inmuebles, la cuenta reservas comunidades, la gestión de recibos y tesorería de la comunidad.

Seguros

En Ibercaja cuentan con la experiencia necesaria para ayudar a sus clientes ofreciendo la financiación que mejor se adapte a sus necesidades en forma de pago, plazo o interés. También disponen de una gama de seguros destinados a proteger las viviendas a través del Seguro Hogar Protección Caser o el Seguro Caser Inmuebles para Comunidades de Propietarios.

Avales

Ibercaja dispone de avales ante organismos dependientes o autónomos de la administración local o autonómica para gestionar resoluciones de convocatoria, Estos avales son imprescindibles para poder cobrar algunas subvenciones, de ahí su importancia.

Si las obras las realiza un particular...

Ibercaja dispone de préstamos específicos destinados a particulares para las obras de rehabilitación o reforma de viviendas entre las que se incluyen las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.

Asimismo, se incluyen los trabajos de adecuación que posibiliten en las viviendas el ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en cada caso en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas.

Hasta 10 años de plazo

A tipo de interés fijo o variable en función del Euribor

INFORMACIÓN FACILITADA POR IBERCAJA

DUDAS FRECUENTES

Son varias las incógnitas que surgen cuando una comunidad de propietarios tiene que solicitar un préstamo bancario para acometer obras de mejora en el edificio, como las relativas a los trámites o documentación a presentar

Trámites necesarios
Las decisiones de la comunidad se toman en la junta de copropietarios. Para que los acuerdos sean válidos deben respetarse los plazos de convocatoria de la junta, incluirse el punto a debate en el orden del día y aprobarse por la mayoría legal exigida en cada caso por la Ley de Propiedad Horizontal. Los acuerdos adoptados deben comunicarse a los propietarios no asistentes.

¿Quién firma el préstamo?
La ley atribuye al presidente de la comunidad la representación de la misma. No es necesaria la firma de todos los copropietarios, que ya autorizan en Junta la firma de los documentos necesarios para solicitar la financiación bancaria.

¿Dónde solicitar el préstamo?
En cualquier oficina de Ibercaja.

¿Quién responde del importe financiado?
El titular del préstamo es la comunidad de propietarios respondiendo del pago de las cuotas los propietarios de forma mancomunada según los enteros de su vivienda. Es importante que los acuerdos cuenten con el voto favorable del mayor número de propietarios y que se refleje en acta no sólo la realización de las obras sino también la solicitud de la financiación y la forma de pago de la misma. El acta deberá detallar, si fuese necesario, los propietarios que no se acogen a la financiación.

¿Qué documentación se requiere?
El presidente deberá reunir una fotocopia del libro de actas de la junta en la que se recoge el acuerdo, certificado del acuerdo de realización de la inversión y solicitud de financiación expedido por el admi56rador. En aquellas obras que sea preciso el proyecto técnico, se deberá aportar también la licencia municipal para la ejecución de las mismas. Además, es necesario presentar el presupuesto de las obras para las que se solicita financiación e informar del estado de las cuentas de la comunidad en un informe del administrador.

INFORMACIÓN FACILITADA POR IBERCAJA

MÁXIMO CONFORT Y AHORRO ENERGÉTICO

La renovación de las instalaciones de energía y climatización y su adaptación a las nuevas necesidades de la vivienda rehabilitada puede conllevar ahorros de hasta el 85% en la factura

Además de un correcto aislamiento, la renovación de instalaciones (suministros y climatización) es uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta en la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética de las viviendas, reduciendo su consumo y las emisiones de gases contaminantes.

Al aislar correctamente la vivienda, no solo disminuye el consumo de energía en el hogar, sino también la energía necesaria para calentarla en invierno o refrigerarla en verano. Por tanto, además de sustituir las viejas instalaciones por otras más eficientes, las nuevas deben adecuarse a las necesidades de la vivienda rehabilitada, consiguiendo el mismo grado de confort por mucho menos dinero. La renovación y adecuación de las instalaciones a la demanda real de energía puede conllevar ahorros de hasta el 85% en la factura energética.

SOLUCIONES Y MANTENIMIENTO

En este proceso, es importante contar con profesionales especializados en esta materia, como los ingenieros técnicos industriales y graduados en ingenierías, para que realicen un diagnóstico previo del inmueble, recalculen sus necesidades tras la rehabilitación y redimensionen las instalaciones, optando finalmente por tecnologías más eficientes y de menor gasto energético.

Además, estos profesionales tienen la obligación de informar y formar a los usuarios para que realicen un correcto mantenimiento y unas inspecciones periódicas, comprobando que las instalaciones se mantienen en un estado óptimo y que su uso es el adecuado.

Más información en www.cogitiar.es.

Placas solares en viviendas de la calle Maestro Tellería, rehabilitadas por Zaragoza Vivienda.

LOS SISTEMAS MÁS AVANZADOS

Hoy en día, existen numerosos avances tecnológicos y estándares de construcción que permiten aplicar soluciones de energía y climatización que hasta hace unos años no se encontraban en el mercado a unos precios asumibles. La elección de una u otra depende siempre de las características de cada edificio y el uso del mismo.

Aerotermia. Es un sistema de climatización renovable que usa el aire exterior y que ofrece calefacción en invierno y refrigeración en verano, además de agua caliente todo el año.

Placas solares fotovoltaicas. Son paneles que producen electricidad a partir de la luz solar que puede ser aprovechada en las viviendas, entre otros usos.

Geotermia. Puede aplicarse en aquellas viviendas que dispongan de terreno, puesto que precisa realizar una serie de pozos por los que circula agua con glicol. Esta tecnología también ofrece calefacción en invierno, refrigeración en verano y agua caliente todo el año.

INFORMACIÓN FACILITADA POR EL COLEGIO DE GRADUADOS EN INGENIERÍA DE LA RAMA INDUSTRIAL, INGENIEROS TÉCNICOS INDUSTRIALES Y PERITOS INDUSTRIALES DE ARAGÓN

COLEGIO OFICIAL DE GRADUADOS EN INGENIERÍA
DE LA RAMA INDUSTRIAL, INGENIEROS TÉCNICOS
INDUSTRIALES Y PERITOS INDUSTRIALES DE ARAGÓN

Consulta a un Graduado en Ingeniería o Ingeniero Técnico Industrial para tu proyecto de rehabilitación

Mejora de accesibilidad, conservación, adecuación de cubiertas y fachadas.

Eficiencia energética

Gestión de subvenciones

Informes de Evaluación de Edificios

Mantenimiento y mejora de instalaciones

Paseo María Agustín, 4-6, Oficina 17 · Zaragoza
Tel. 976 46 91 45 · www.cogitiar.es

COGITIAR
Colegio Oficial de Graduados en Ingeniería de la rama industrial, Ingenieros Técnicos Industriales y Peritos Industriales de Aragón

ibercaja
REFORMA VIVIENDA
SI TU ILUSIÓN ES LO QUE MÁS TE IMPORTA A LA HORA DE REFORMAR TU CASA, VAMOS
Préstamos para particulares y comunidades para rehabilitación y reforma de vivienda.
Ibercaja Banco S.A. [2085] NIF: A-99319030. Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza (T. 3865, F. 1, H. Z-52186, Inscrip. 1ª). Domicilio Social: Plaza de Basilio Paraíso,2 50008 Zaragoza
EL BANCO DEL vamos
Producto sujeto a los requisitos de concesión de riesgos de Ibercaja.