



Resuelve tus dudas sobre  
**sobre rehabilitación de edificios en  
el marco de las nuevas normas  
europeas**

Accede a la totalidad de consultas realizadas en el Consultorio NG a través de este código QR.



## Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro

OFICINA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE COAVN GIPUZKOA

¿Dónde puedo informarme sobre las nuevas obligaciones que tendrán que cumplir los edificios? ¿Qué ayudas existen? Expertos de la delegación de Gipuzkoa del COAVN han respondido a las cuestiones planteadas por nuestros lectores en el **Consultorio NG** de la web de NOTICIAS DE GIPUZKOA.

Este apartado recoge una selección de las preguntas recibidas, pudiendo acceder a la totalidad en [www.noticiasdegipuzkoa.eus](http://www.noticiasdegipuzkoa.eus).

**¿A partir de qué año de construcción se ven obligados los edificios a adecuarse a la normativa europea?**

Todos los edificios de nueva construcción o los que hayan sido rehabilitados, han cumplido la normativa vigente en el momento en el que sus proyectos fueron redactados y las licencias concedidas. A partir de ahora y con la Directiva Europea sobre la mesa, todos los proyectos, ya sean de obra nueva o rehabilitación, tendrán que adaptarse a los estándares que se fijan en el mismo.

**Leo sobre las nuevas obligaciones que tendrán que cumplir los edificios de viviendas, pero no sé qué requisitos hay que cumplir exactamente. Mi casa tiene más de 50 años, y salvo fachada y tejado (reformados hace 20 años), no hemos acometido ninguna reforma más. A efectos prácticos, ¿cuáles son las mejoras que hay que hacer y en qué plazo?**

Lo primero que hay que aclarar es que la publicación de esta Directiva Europea no debe generar ningún tipo de alarmismo. Es un proyecto a largo plazo (se cita el año 2030 como primera fecha para edificios residenciales existentes), pero tiene que servir para planificar las intervenciones que nuestros edificios requieren para adaptarse a los estándares establecidos. Herramientas como la ITE o el Libro del Edificio Existente (Pasaporte digital en el futuro), deben servir para analizar el estado de nuestros edificios. De los datos que arrojan las propias ITE y los Certificados de Eficiencia Energética, extraemos que la antigüedad media de las viviendas en Euskadi es de 46,2 años y aún es muy alto el porcentaje de edificios y viviendas que no tienen las condiciones de accesibilidad, habitabilidad, salud y confort deseables, ni responden a las necesidades de la sociedad actual. Por lo tanto, estamos en un momento en el que es importante planificar; asesoradas/os por una/un profesional arquitecta/o, para llevarse a cabo un estudio que tenga en cuenta la multitud de parámetros que intervienen en el proceso de rehabilitación y/o mejora de las condiciones de eficiencia energética como son el coste de la obra, plazos, sistemas constructivos, estética, financiación, gestión de ayudas económicas etc. Mediante este asesoramiento será posible proponer un plan de actuaciones que maximice su potencial de mejora. Cabe subrayar también que no debemos tomarnos estas medidas como una imposición, sino como una oportunidad de mejora de la calidad de vida de las personas en términos como el confort y la salud, generando cambios positivos para nuestro entorno, sin olvidar el ahorro en las facturas energéticas.

**Me comentan que va a ser obligatorio instalar placas solares en todos los edificios, ¿es así?**

Para edificios residenciales existentes no es obligatorio. Dentro de ese estudio de mejoras del edificio para alcanzar los objetivos marcados



Los arquitectos del COAVN Gipuzkoa Unai Sarasola y Tomás Valenciano.

por Europa, habrá que ver en cada caso cómo adaptar las instalaciones existentes. La directiva cita textualmente: “Si fuera técnica y económicamente adecuado, los Estados miembros tendrán que implementar instalaciones solares de forma paulatina en edificios públicos y no residenciales, dependiendo de su tamaño, y en todos los edificios residenciales nuevos de aquí a 2030”.

**¿Existe alguna página donde se pueda consultar las mejoras que se deben hacer en las fachadas, que sea clara y especifique el tipo de ayuda, y qué impacto tiene cara al medio ambiente?**

Desde el COAVN Gipuzkoa se habilitó hace algo más de dos años una Oficina de Ayudas a la Rehabilitación para asesorar a propietarios de las viviendas, comunidades vecinales, así como a profesionales en los proyectos de rehabilitación. Se trata de un servicio gratuito cuyo objetivo es promover una rehabilitación de calidad, que apoye a la ciudadanía y a las/os arquitectas/os sobre cómo abordar los procesos de rehabilitación e informar sobre las convocatorias de ayudas. La sede del COAVN Gipuzkoa se encuentra en obras y su nueva ubicación provisional está en paseo de Urumea, 2 (bajo B) de Donostia. El horario de atención es de lunes a miércoles de 15.00 a 19.00 horas, y los jueves y viernes de 9.00 a 13.00 horas. Se recomienda reservar cita, llamando al teléfono 688 830 453 o en la dirección de correo electrónico

[info@coavngipuzkoa.eus](mailto:info@coavngipuzkoa.eus).

**¿Qué sanción podría tener una vivienda que no se adecue a esta normativa? ¿Hasta cuándo es el plazo para hacerlo?**

No hay sanciones previstas; habrá que ver si se adopta algún tipo de medida a la hora de vender o alquilar esas viviendas. Pero, de momento, no hay ningún tipo de información al respecto.

**¿A partir de qué calificación energética (A, B, C, D, E, F, G) es obligatorio hacer obras? Mi casa tiene más de 15 años.**

En un principio el borrador sí contemplaba la letra que debían alcanzar los edificios. Sin embargo, La Directiva publicada habla de edificios de “cero emisiones” para 2050, y para 2030 y 2033 lo que se pide es una mejora en el porcentaje de ahorro energético. Lo primero que podéis hacer es solicitar información sobre el proyecto de vuestro edificio y valorar con el/la arquitecto/a las diferentes alternativas de mejora de cara al futuro.

**Somos una comunidad de ocho vecinos,**

**COAVN Gipuzkoa ofrece un  
servicio de asesoramiento gratuito  
dirigido a propietarios,  
comunidades vecinales y  
profesionales, a través de la Oficina  
de Ayudas a la Rehabilitación**

**¿todos tenemos que estar de acuerdo?**

Las obras de mejora de las fachadas, según establece el artículo 17.1 de la LPH, no son obligatorias y requieren una mayoría cualificada de 3/5 partes de los propietarios que representen a su vez 3/5 partes de las cuotas de participación.

**Una vez realizada la rehabilitación, ¿cuándo se reciben las ayudas?**

Es algo que hay que ver en cada una de las diferentes convocatorias de ayudas, pero generalmente una vez se lleve a cabo la fase de justificación suele ser inminente. Hay que aclarar que las ayudas llegan después de presentar la liquidación de la obra, esto significa que hay que adelantar el coste de la reforma para luego esperar la devolución de la ayuda. Aunque lo cierto es que en alguna convocatoria puede haber algún pago anticipado.

**Como comunidad, ¿qué tenemos que presentar para recibir las ayudas?**

Generalmente suelen ser datos administrativos propios de la Comunidad y luego otros más técnicos como pueden ser una licencia de obra o certificados de eficiencia energética. Lo ideal es que contacten con el administrador de fincas que asesorará sobre las convocatorias de ayudas vigentes y la documentación necesaria para cada caso. Recordamos que desde la Oficina de Ayudas a la Rehabilitación del COAVN Gipuzkoa asesoramos también gratuitamente al respecto.●