

13. La rehabilitació d'habitatges i edificis



13.1. Rehabilitació d'habitatges



Rehabilitació d'habitatge

Per a rehabilitar un habitatge es necessita un informe imprescindible per a realitzar les obres. Aquest informe és un document elaborat pels serveis tècnics competents que valora la necessitat, idoneïtat i coherència tècnica de les obres. El document s'elabora en un termini màxim de sis mesos. Si és favorable, es podran sol·licitar els ajuts. En el cas que sigui desfavorable, s'hauran d'ajustar les actuacions de rehabilitació a les indicades en l'informe.

Per sol·licitar l'informe intern d'idoneïtat cal omplir la sol·licitud i aportar la documentació següent:

- En tots els casos:
 - NIF del sol·licitant
 - Justificant de l'antiguitat de l'edifici
 - Fotografia de la façana i els elements interiors que requereixen intervenció.
- A més els llogaters:
 - Autorització del propietari
- En cas que ho sol·liciti el propietari i l'habitatge estigui llogat:
 - Autorització dels llogaters

L'informe caduca als divuit mesos.

Ajuts a la rehabilitació:

Els ajuts per a la rehabilitació d'habitatges consisteixen en subvencions a fons perdut i préstecs més favorables que els que es veuen al mercat. La quantitat i repartiment dels ajuts depèn del tipus d'obra que es vulgui fer, però tots els ajuts es demanen sota les mateixes condicions.

La informació de les ajudes a la rehabilitació d'habitatges contemplades al Pla de l'Habitatge 2009-2011 la podeu obtenir a la Generalitat de Catalunya.

13.2. Rehabilitació d'edificis



Abans de rehabilitar un edifici és important saber quines són les deficiències de l'edifici i estar segurs que l'obra que es vol fer és la que cal. Això permet prioritzar correctament les obres i concentrar l'esforç econòmic en allò que realment permetrà allargar la vida útil de l'edifici.

A continuació hi ha la informació necessària per fer aquests passos. A més, cal tenir present que per accedir als ajuts establerts per la Generalitat de Catalunya cal haver obtingut prèviament el test de l'edifici (TEDI). Abans de rehabilitar un edifici, cal conèixer-ne l'estat de conservació i quines són les obres prioritàries per fer-hi. Si es vol demanar ajuts per a rehabilitar-lo, el Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya ha establert el Programa per a l'estudi i el coneixement del parc d'habitatges.

Aquest programa proposa un test de l'edifici (TEDI) a tots els edificis que es vulguin acollir als ajuts que preveu el Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. El TEDI el formalitza un arquitecte o arquitecte tècnic designat pel col·legi professional respectiu (Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics ; Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya) per encàrrec de la Direcció General d'Habitatge. Els costos d'aquest informe són íntegrament a càrrec de Generalitat de Catalunya.

Aquest programa s'adreça a edificis d'habitatges que es destinin a residència habitual i permanent una vegada acabades les obres.

El TEDI és el resultat d'una inspecció visual, no inclou proves de laboratori, cales o altres treballs complementaris amb què s'analitzen els principals elements comuns de l'edifici, especialment els que afecten l'estructura de l'edifici i les instal·lacions comunes d'aigua, gas i electricitat. Els tècnics que signen els TEDI no poden ser alhora els responsables dels projectes de rehabilitació que se'n derivin ni de la direcció d'aquests. Normalment, és la comunitat de propietaris qui ha de sol·licitar l'encàrrec i la subvenció del TEDI i ha de permetre que el tècnic acreditat accedeixi als habitatges.

No obstant això, en cas que es tracti d'un edifici en règim de propietat vertical, el propietari ha de fer la sol·licitud, amb l'autorització prèvia dels llogaters, perquè els tècnics puguin accedir als habitatges que ocupen.

En tots dos casos, el representant de la propietat (president de la comunitat, administrador de la finca o persona en qui es delegui) o el propietari de l'immoble han de formalitzar la sol·licitud, que es pot aconseguir en línia.

Juntament amb aquesta sol·licitud, en què cal indicar les obres que es volen executar, s'ha de presentar la documentació següent:

- NIF/CIF/NIE del sol·licitant
- Document que acrediti la representació
- Justificant de l'antiguitat de l'edifici
- Fotografia de la façana de l'edifici

Si el promotor és una comunitat de propietaris, cal presentar també:

- Acta de la Junta de Propietaris, segons el model aprovat per la Direcció General d'Habitatge

Si el promotor és un sol propietari, també cal incloure:

- Autorització de la/les persona/es arrendatària/es a l'accés a l'habitatge
- La inspecció i els resultats

Un cop s'hagi cursat la sol·licitud, l'equip tècnic es posarà en contacte amb el representant de la comunitat de propietaris o amb el propietari de la finca, per tal de concretar el dia i l'hora en què es farà la inspecció. Una vegada realitzat el test de l'edifici, la Direcció General d'Habitatge comunicarà als interessats el resultat del TEDI en un termini màxim de sis mesos des de la data de sol·licitud.

En el cas que els resultats del test siguin favorables a les obres que es vulguin executar, es podrà formalitzar la sol·licitud d'ajuts que ha d'anar acompanyada amb els resultats del TEDI. En cas contrari, s'haurà d'ajustar el projecte de rehabilitació a les indicacions del TEDI.

El TEDI té una vigència de divuit mesos, a comptar des de la data de la notificació dels resultats.