

Viviendas

 Deslialicencias

En la redacción de proyectos en el ámbito residencial tenemos especialmente en cuenta:

La importancia de la participación directa del cliente. (Información clara y legible por todas las personas, reuniones con vecinos para facilitar la toma de decisiones, escucha de las necesidades reales y a la economía del usuario...)

Reducción de tiempos de tramitación

Inclusión de criterios de eficiencia energética

Además, a través de nuestra web ofrecemos un servicio de asesoramiento gratuito en el que te puedes informar de los casos en los que se necesita o no solicitar licencia de obra en las viviendas, así como el procedimiento de tramitación adecuado para hacerlo.

Si eres una Comunidad de Propietarios puedes contar con nosotras para:

**Estudios conjuntos de fachada**

**Adaptación a la normativa de accesibilidad**

**Planes urbanísticos y estudios de detalle**

**Rehabilitación con criterios de eficiencia energética**

**Otras gestiones**

Si eres propietario de una vivienda puedes contar con nosotras para:

**Transformar un local en vivienda**

**Proyectos de reforma de vivienda**

## **Estudios conjuntos de fachada**

Si queremos cerrar nuestra terraza o instalar maquinas de aire acondicionado en la fachada de forma legal y sobre todo si lo queremos hacer de forma homogénea, mejorando la estética de nuestro edificio y minimizando las molestias al resto de los vecinos, es necesario un proyecto conjunto de fachada.

Este proyecto tiene que ir firmado por la comunidad de vecinos y lo debemos adjuntar al resto de documentación cuando presentemos los trámites de solicitud de licencia.

Los estudios conjuntos de fachada se suelen hacer por encargo de las comunidades de propietarios o bien porque uno de los residentes en la comunidad desea instalar un aire o cerrar su terraza de forma legal.

### **Estudio conjunto de fachada para instalación de aires acondicionados**

### **Estudio conjunto de fachada para instalación de cerramientos de fachada**

En ambos casos el precio incluye:

Visita para conocer necesidades y toma de datos

Realización propuesta

Presentación de propuesta a la Comunidad de Propietarios

Modificación de la propuesta en función de los requerimientos de la comunidad.

Estos precios son fachadas de complejidad normal de entre 20 y 40 metros de largo y hasta 8 pisos de altura.

Los precios no incluyen ninguna tramitación municipal ni dirección de obra en caso de ser necesaria. Si se solicita el estudio conjuntamente con la licencia el coste del mismo será más reducido.

## **Proyectos de adaptación a la normativa de accesibilidad**

Conforme a la normativa actual a partir del año 2019 será obligatorio que todos los edificios cuenten con accesos adaptados a personas con movilidad reducida. En edificios existentes se podrán proponer soluciones alternativas en caso de que no sea viable la adaptación completa.

Pero más allá de la necesidad de cumplir con la normativa lo cierto es que gran parte de nuestro patrimonio edificado ofrece muchas dificultades para desplazarse a cualquier persona que tenga algún problema de movilidad.

Por todo ello desde Deslialicencias ofrecemos nuestros servicios para mejorar la accesibilidad a las zonas comunes de los edificios. Además recomendamos que en las obras que vaya a abordar una comunidad se tenga en cuenta este aspecto para optimizarlas, evitando problemas a partir del año 2019.

Algunos de los servicios que ofrecemos relacionados con temas de accesibilidad son :

**Proyectos de adaptación a la normativa de accesibilidad**

**Proyectos de instalación de ascensores**

**Informe de Evaluación del Edificio:** Que sustituye a las antiguas ITE e incluye tanto las mejoras en temas de accesibilidad como un análisis del comportamiento estructural y energético del edificio.

En los casos en los que existan subvenciones para la realización de estas actuaciones podemos asesorar sobre cómo obtenerlas y facilitar la documentación técnica necesaria.

## Planes urbanísticos y estudios de detalle

En ocasiones puede ser necesario realizar un plan especial (PE) o un estudio de detalle (ED) previamente a la actuación en un edificio residencial.

Mediante PE se pueden autorizar actuaciones en edificios con un grado de protección elevado, como aumentar el número de viviendas o la realización de garajes en edificios protegidos.

También puede ser necesario un PE para actuar sobre edificaciones en el interior de patios de manzana en el centro urbano.

Mediante la formulación de un ED podría admitirse la construcción de áticos y torreones o la realización de trasteros por encima de la altura de coronación del edificio.

La Instalación de ascensores en fachada de edificios residenciales existentes en edificios de bloques abiertos en los que se incumplan las separaciones mínimas a colindantes se podría conceder mediante la previa tramitación de un ED en el que se acredite la ausencia de daños a terceros.

## Proyectos de rehabilitación con criterios de eficiencia energética

Si se plantea realizar una reforma de su vivienda o edificio, es el momento ideal para integrar medidas de eficiencia energética. En este caso también ofrecemos:

**Simulación de comportamiento energético**

**Estudios previos y propuestas de mejora**

**Proyectos de rehabilitación energética**

**Proyectos de mejora del aislamiento de la envolvente**

**Proyectos de instalaciones que mejoren las prestaciones energéticas y reduzcan los consumos**

La mayoría de las subvenciones que se esperan para el trienio 2013-2016 están destinadas a la rehabilitación energética. Todos nuestros proyectos incluyen asesoría sobre las subvenciones existentes y la documentación técnica necesaria para conseguirlas.

## Otras gestiones

De forma complementaria a los servicios anteriores podemos realizar gestiones asociadas a la compra, alquiler o realización de obras en los edificios residenciales

Por ejemplo:

### **Solicitud de alineación oficial**

---

Realización del plano técnico que solicita el ayuntamiento y, si se desea, tramitación de la solicitud.

### **Investigación sobre las cargas de un edificio o vivienda**

---

Búsqueda de nota simple, certificados catastrales, cédula de habitabilidad, antecedentes urbanísticos...

### **Sanciones, órdenes de ejecución, ...**

---

Asesoramiento sobre los pasos a seguir, realización de recursos ante el ayuntamiento, recuperación de la legalidad urbanística mediante modificaciones de licencia, solicitudes de infracción urbanística prescrita, asesoramiento en resolución de conflictos vecinales...

## **Transformación de un local en vivienda**

Para transformar un local en vivienda es necesario pedir una licencia mediante el procedimiento Ordinario Abreviado. Para ello necesitaremos un proyecto firmado por un técnico en donde se describan las obras a realizar y se justifique el cumplimiento de la normativa vigente.

En estos proyectos abordamos el proyecto en las siguientes fases:

### **Estudio de viabilidad previo**

Permite conocer si el local se adapta a la normativa y a las necesidades del cliente. Imprescindible para estar seguros de que vamos a conseguir la licencia.

Tras su realización se entregará un breve informe con indicaciones de los posibles problemas y sus soluciones.

### **Proyecto de reforma y licencia**

#### **Tramitación de la licencia**

#### **Dirección de obra**

#### **Obtención de la licencia de primera ocupación y funcionamiento**

## **Proyectos de reforma de vivienda**

### **Asesoramiento básico para reforma de vivienda**

---

Incluye

Entrevista con los usuarios de la vivienda para definir programa, necesidades y modos de habitar.

Visita conjunta a la vivienda y estudio de características.

Presentación de propuestas y modificaciones conforme a las sugerencias del cliente.

Entrega final de planos de reforma y pequeña memoria con consejos a seguir.

Aconsejado para reformas en donde no tengamos dinero para que un técnico nos haga todas las fases de un proyecto pero nos gustaría tener sus consejos antes de invertir en una obra.

### **Proyecto completo de reforma de vivienda**

---

En estos proyectos, los servicios ofrecidos en el apartado anterior se complementan con definiciones más detallada de las propuestas, cálculos de instalaciones, estudios de eficiencia energética, dirección de obra, tramitación de la licencia...