

La importancia de contar con licencia en obras en las reformas

En nuestro medio está extendida de forma generalizada la idea de que las obras de reforma de una vivienda no requieren de una licencia municipal de obras. Esta idea, principalmente sustentada por las empresas de albañilería y reformas, se pretende justificar en un ahorro para el propietario del inmueble, quien encarga las obras.

Este concepto puede conllevar a la larga muchos más problemas y gastos adicionales que los que se pretendían ahorrar desde un principio.

Toda obra de intervención en una vivienda unifamiliar, vivienda piso o local comercial, comporta desde su planteamiento la asunción de responsabilidades por parte del propietario, así como de quien las va a ejecutar. Estas responsabilidades se enmarcan dentro de las civiles, tanto en la relación que se establece entre propietario y constructor, como entre el propietario y la comunidad de vecinos, en el caso de intervenir en parte de un edificio.

La licencia de obras, sea del tipo declaración responsable o bien de mayor envergadura, además de comportar una tasa a abonar, clarifica muchos de los aspectos que rigen una obra y que generalmente no se aclaran de antemano, evitando problemas inesperados.

En primer lugar clarifican los roles de los intervinientes en la obra. El promotor de las obras, generalmente propietario del inmueble y el constructor, quien deberá declarar estar legalmente inscrito como tal. Además la figura del arquitecto redactor del proyecto o director de las obras, que deberá justificar estar colegiado como profesional. La definición de quiénes son los intervinientes en una obra tiene como razón fundamental, el determinar las responsabilidades civiles que cada uno deberá asumir.

En todos los casos, la concesión de una licencia de obras es garantía de que éstas no incumplen la normativa urbanística ni las ordenanzas de la edificación vigentes, que estarán garantizadas por la intervención de un arquitecto en todo el proceso. Será el arquitecto quien se encargará de las gestiones ante al Ayuntamiento, las compañías suministradoras, la comunidad de propietarios, el control y buena ejecución de las obras.

En el caso de actuar en un elemento de una comunidad de propietarios, la licencia de obras será garantía de que previamente se contó con la autorización de todos los vecinos, ya que no se concederá de no contarse con la aprobación. Nuevamente, garantizará la legalidad de las obras.

En ningún caso una obra de reforma es una “tarea menor” como se quiere presentar, recomendándose siempre asesorarse en las fases primeras con profesionales de confianza.

The importance of having a license for renovation works

In our environment the idea that municipal planning permission isn't needed for the refurbishment/renovation of a property is widespread. This notion, mainly supported by builders, is intended to justify savings made to the owner, who orders the works. This idea can lead to many more problems and additional costs than those which are intended to be saved from the outset. All intervention works to a property be it a detached house, an apartment or a commercial unit require planning permission and it's the responsibility of the owner and those who execute it. These responsibilities are set out in civil law covering the relationship between the owner and builder as well as between the owner and the community of owners in the case of a shared building.

Planning permission, be it for a declaration of responsibility or of greater magnitude, requires a fee to be paid as well as the clarification of many aspects of the proposed works which generally are not cleared up beforehand therefore avoiding unexpected problems.

Firstly, they clarify the roles of the participants of the works. The developer of the works, generally the owner of the property and the constructor who must declare their legal capacity as such.

Furthermore the architect drafting the project or the director of works, should prove their professional registration. The fundamental reason for defining who is involved in the works is to determine the civil responsibilities that each should assume.

In all cases, planning permission approval is a guarantee that the works don't fail to comply with town planning rules or current building regulations and that they will be guaranteed by the interventions of an architect throughout the whole process. It will be the architect who will manage dealings with the town council, the utility companies, community of property owners, and manage the control and good execution of the works.

In such a case as to act on an element of a community of owners the planning permission will be a guarantee that prior authorization was obtained by the residents, given that without their approval permission it would not be granted. Similarly, it will guarantee the legality of the works.

In no case is renovation or refurbishment work a "minor task" as it is often presented, recommending always therefore the advice in the early stages of trusted professionals.



Javier Leonardo Rímolo, arquitecto/architect

606616084, arquitectosperitostasadores.com