GUíA A:

CONSTRUIR Y REHABILITAR.

Buenas prácticas constructivas para propietarios y vecinos.

Una guía sencilla para conservar, reparar, mejorar y mantener mejor los edificios del municipio.

Pensada para ayudar a tomar decisiones antes, durante y después de una obra, sin sustituir el asesoramiento técnico ni las autorizaciones que resulten necesarias.

BORRADOR

AYUNTAMIENTO DE BAÑARES (LA RIOJA)

NOVIEMBRE 2026

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO
SECRETARÍA GENERAL PARA EL RETO DEMOGRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS CONTRA LA DESPOBLACIÓN

Ayuntamiento de Bañares

BAÑARES CIRCULAR
DINAMIZACIÓN TERRITORIAL SOSTENIBLE

ANTES DE EMPEZAR

¿Para qué sirve? Para ayudar a propietarios, comunidades, vecinos y pequeños promotores a tomar mejores decisiones al mantener, reformar o rehabilitar una vivienda o edificio en Bañares.

¿Qué no es? No es una norma, no sustituye un proyecto cuando éste sea necesario y no sustituye las licencias, autorizaciones ni controles que resulten exigibles.

¿Cómo se usa? No es necesario leerla completa. Puede ir directamente a la ficha relacionada con su problema: humedades, cubierta, ventanas, aislamiento, calefacción, residuos, mantenimiento, etc.

La regla de Bañares

CONOCER antes de actuar.

CONSERVAR antes de sustituir.

REPARAR antes de demoler.

REDUCIR antes de consumir.

REUTILIZAR antes de desechar.

MANTENER para que la inversión dure.

Guía rápida: ¿por dónde empiezo?

PASO	ACCIÓN	PREGUNTA CLAVE
1	Observe	¿Qué problema tiene realmente el edificio?
2	Diagnostique	¿Cuál es la causa?
3	Priorice	¿Qué debe resolverse primero?
4	Conserve	¿Qué puede mantenerse o repararse?
5	Proyecte	¿Qué solución es compatible con el edificio?
6	Presupueste	¿Qué incluye exactamente la obra?
7	Controle	¿Se está ejecutando lo previsto?
8	Documente	Guarde fotos, fichas, garantías y planos
9	Mantenga	Revise periódicamente lo ejecutado

BORRADOR

CONTENIDO

	BLOQUE	FICHAS
1	Antes de comenzar una obra	01-04
2	Conservar el edificio y su identidad	05-08
3	Energía y confort	09-18
4	Agua, suelo y vegetación	19-21
5	Materiales y economía circular	22-24
6	La obra, demolición y residuos	25-28
7	Salud, accesibilidad y uso	29-31
8	Mantenimiento y documentación	32-34

BORRADOR

INDICE

1. ANTES DE COMENZAR UNA OBRA....5
2. CONSERVAR EL EDIFICIO Y SU IDENTIDAD....8
3. ENERGÍA Y CONFORT....10
4. AGUA, SUELO Y VEGETACIÓN....15
5. MATERIALES Y ECONOMÍA CIRCULAR....17
6. LA OBRA, DEMOLICIÓN Y RESIDUOS....19
7. SALUD, ACCESIBILIDAD Y USO....21
8. MANTENIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN....23
10 ERROES QUE CONVIENE EVITAR....25
ANTES DE COMENZAR CONSULTE....26
DOCUMENTOS DE REFERENCIA....27

BORRADOR

1. ANTES DE COMENZAR UNA OBRA

Una buena obra empieza antes de colocar materiales. Saber qué problema existe, qué se puede conservar y qué documentación se necesita reduce errores, sobrecostes y trabajos innecesarios.

FICHA 01

Antes de hacer obras, diagnostique

Una misma señal puede tener causas distintas. Una humedad, una grieta o una habitación fría no deberían resolverse eligiendo directamente un material.

QUÉ CONVIENE HACER	Observe el edificio completo y determine el origen del problema. Revise cubierta, fachadas, humedades, estructura, carpinterías, ventilación e instalaciones antes de decidir la solución.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Empezar una obra únicamente porque “siempre se ha hecho así” o porque un producto está de oferta.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando existan grietas, deformaciones, humedades persistentes, problemas estructurales o una rehabilitación importante.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos obras innecesarias, menos patologías y un presupuesto mejor utilizado.
IDEA PRÁCTICA	Haga fotografías del estado previo. Después serán muy útiles para comparar y documentar la intervención.

BORRADOR

FICHA 02

Defina primero qué quiere conseguir

Una reforma puede mezclar objetivos distintos: eliminar humedad, ganar confort, reducir consumo, mejorar accesibilidad o renovar acabados.

QUÉ CONVIENE HACER	Escriba tres prioridades antes de pedir presupuestos. Separe lo imprescindible de lo deseable y de lo puramente estético.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Cambiar el alcance de la obra continuamente una vez iniciada.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando el alcance afecte a estructura, envolvente, instalaciones, distribución, accesibilidad o elementos protegidos.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Una obra más coherente, controlable y fácil de presupuestar.

FICHA 03

Consulte antes de encargar materiales

Algunas actuaciones pueden estar condicionadas por el planeamiento, la protección del edificio, la fachada, la cubierta o la necesidad de autorización.

QUÉ CONVIENE HACER	Consulte previamente al Ayuntamiento cuando tenga dudas sobre el alcance urbanístico o administrativo de la intervención.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Comprar ventanas, equipos, paneles o materiales antes de comprobar si la solución es admisible y adecuada.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Siempre que la actuación afecte de forma visible al exterior, cambie usos, modifique estructura o tenga una entidad relevante.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Evitar cambios posteriores, devoluciones, retrasos y gastos innecesarios.

FICHA 04

Un presupuesto detallado evita muchos problemas

Dos presupuestos pueden parecer iguales y contener trabajos muy diferentes.

QUÉ CONVIENE HACER	Pida que se definan unidades, cantidades, materiales, espesores, prestaciones, trabajos incluidos y excluidos, medios auxiliares y gestión de residuos.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Aceptar descripciones genéricas como “aislamiento completo” o “ventana de alta calidad” sin prestaciones concretas.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la obra tenga varias partidas, distintas empresas o soluciones técnicas que deban coordinarse.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Comparar ofertas de forma real y reducir discusiones durante la obra.

BORRADOR

2. CONSERVAR EL EDIFICIO Y SU IDENTIDAD

En Bañares, rehabilitar no significa congelar los edificios. Significa conservar lo que tiene valor y adaptar las construcciones para que sigan siendo útiles, confortables y duraderas.

FICHA 05

Conservar antes que sustituir

Piedra, madera, teja, cerámica, hierro, carpinterías y otras piezas existentes pueden seguir siendo útiles y formar parte del carácter del edificio.

QUÉ CONVIENE HACER	Revise si el elemento puede conservarse, repararse, reforzarse, desmontarse y recolocarse antes de sustituirlo.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Retirar automáticamente todo lo antiguo por el simple hecho de ser antiguo.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando exista duda sobre resistencia, seguridad, durabilidad o compatibilidad con la nueva solución.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos residuos, menor consumo de materiales y conservación de la identidad del edificio.

FICHA 06

Respete la composición de fachadas y huecos

Las proporciones de huecos, aleros, carpinterías, zócalos y materiales influyen en la imagen del edificio y de la calle.

QUÉ CONVIENE HACER	Mantenga, cuando sea posible, la lógica de composición existente y coordine las mejoras energéticas con la imagen exterior.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Modificar tamaños, ritmos o posiciones de huecos sin valorar el conjunto de la fachada.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la actuación afecte a fachadas visibles, edificios tradicionales o elementos con protección.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Una rehabilitación actualizada sin perder el carácter arquitectónico del núcleo.

FICHA 07

Integre las nuevas instalaciones

Aerotermia, aire acondicionado, paneles solares, conductos, antenas y cuadros pueden alterar mucho una fachada o cubierta.

QUÉ CONVIENE HACER	Decida su ubicación desde el inicio de la reforma y busque zonas discretas, accesibles para mantenimiento y compatibles con el edificio.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Colocar equipos y cableados al final de la obra en el único hueco disponible.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando las instalaciones sean visibles desde el espacio público o afecten a cubiertas y fachadas tradicionales.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mejor integración, menos improvisaciones y mantenimiento más sencillo.

FICHA 08

Integre las nuevas instalaciones

Aerotermia, aire acondicionado, paneles solares, conductos, antenas y cuadros pueden alterar mucho una fachada o cubierta.

QUÉ CONVIENE HACER	Conozca el soporte y seleccione materiales compatibles. En muros antiguos, valore el comportamiento frente a la humedad antes de aplicar capas impermeables.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Elegir un revestimiento solo por color, precio o facilidad de aplicación.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando existan muros de piedra, fábricas antiguas, humedad o revestimientos deteriorados.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos desprendimientos, menos humedad atrapada y mayor durabilidad.

BORRADOR

3. ENERGÍA Y CONFORT

La estrategia más eficaz suele ser reducir primero las necesidades del edificio, mejorar su envolvente y controlar el sol y la ventilación antes de aumentar la potencia de las instalaciones.

FICHA 09

Una humedad no se arregla tapándola

La humedad puede proceder del terreno, de filtraciones, condensación, fugas o defectos de cubierta. El tratamiento depende del origen.

QUÉ CONVIENE HACER	Identifique la causa, resuélvala y permita el secado antes de colocar nuevos acabados.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Pintar, alicatar o trasdosar sin saber por qué aparece la humedad.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando sea persistente, extensa, aparezca moho o afecte a madera, estructura o instalaciones.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Evitar reparaciones repetidas, mohos y deterioros ocultos.

FICHA 10

Tengo un muro antiguo: ¿cómo debo intervenir?

Los muros tradicionales pueden tener gran espesor, materiales heterogéneos y un comportamiento frente a la humedad distinto al de una fachada moderna.

QUÉ CONVIENE HACER	Conozca su composición, estado y humedad antes de decidir un aislamiento o trasdosado.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Encerrar un muro húmedo detrás de una solución nueva sin resolver el problema previo.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se vaya a aislar por el interior, existan humedades o haya elementos de madera vinculados al muro.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mejor confort sin trasladar problemas de humedad ni degradar el muro.

FICHA 11

Si rehago el tejado, aprovecho para mejorar el edificio

La cubierta es una de las zonas donde una reparación ofrece mayor oportunidad para mejorar confort, aislamiento y evacuación de agua.

QUÉ CONVIENE HACER	Revise estructura, soporte, tejas, aislamiento, impermeabilización, canalones y encuentros. Coordine desde el principio cualquier futura instalación solar.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Rehacer completamente una cubierta y dejar sin resolver sus prestaciones térmicas o sus encuentros.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se sustituya gran parte de la cubierta o se detecten deformaciones, filtraciones o problemas estructurales.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mayor confort, menor demanda energética y una cubierta más durable.

FICHA 12

¿Cambiar las ventanas siempre mejora la vivienda?

Una carpintería nueva puede mejorar aislamiento y estanqueidad, pero debe funcionar junto con la fachada, la ventilación y la protección solar.

QUÉ CONVIENE HACER	Defina prestaciones, cuide el encuentro marco-muro y compruebe cómo se ventilará la vivienda después del cambio.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Cambiar ventanas sin resolver sellados, puentes térmicos o ventilación.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la actuación afecte a fachadas tradicionales, haya condensaciones o se cambien todos los huecos de la vivienda.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos infiltraciones, mayor confort y menor riesgo de condensaciones.

FICHA 13

Aislar bien es más importante que aislar mucho

El aislamiento funciona cuando está bien seleccionado, bien colocado y mantiene continuidad.

QUÉ CONVIENE HACER	Analice dónde conviene intervenir: cubierta, fachadas, suelos, huecos y encuentros. Defina el espesor y la solución completa, no solo el producto.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Elegir el mayor espesor posible sin valorar humedad, compatibilidad, espacio y puentes térmicos.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se actúe sobre muros tradicionales, aislamiento interior o cerramientos con problemas previos.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Temperaturas interiores más estables y menor consumo con una solución coherente.

FICHA 14

El aislamiento debe ser continuo

Los puentes térmicos aparecen donde la protección térmica se interrumpe o se debilita: pilares, forjados, huecos, cajas de persiana y encuentros.

QUÉ CONVIENE HACER	Pida que los detalles importantes se resuelvan antes de la obra y se comprueben antes de quedar ocultos.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Confiar solo en el espesor del aislamiento de los paños principales.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la rehabilitación afecte a gran parte de la envolvente o existan condensaciones localizadas.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos pérdidas, superficies interiores más templadas y menor riesgo de moho.

FICHA 15

Una vivienda eficiente también necesita ventilar

Reducir infiltraciones no significa eliminar la ventilación. Una vivienda más estanca necesita renovar el aire de forma adecuada.

QUÉ CONVIENE HACER	Compruebe la ventilación de baños, cocinas y estancias y mantenga libres las entradas y salidas de aire previstas.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Sellar completamente la vivienda y confiar únicamente en abrir ventanas de forma ocasional.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando aparezcan condensaciones, olores persistentes, moho o se hayan sustituido todas las ventanas.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mejor calidad del aire y menos humedad interior.

FICHA 16

Antes de instalar más refrigeración, reduzca el calor que entra

El sobrecalentamiento de verano puede reducirse mediante sombra, ventilación adecuada y gestión de los huecos.

QUÉ CONVIENE HACER	Utilice persianas, toldos, contraventanas, porches o vegetación cuando sean compatibles con el edificio y aproveche la ventilación en horas favorables.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Resolver todo el problema aumentando la potencia del aire acondicionado.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando las estancias sufran sobrecalentamiento prolongado o grandes superficies acristaladas reciban sol directo.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Más confort en verano y menor necesidad de refrigeración.

FICHA 17

Primero reduzca la demanda, después elija la instalación

Una instalación eficiente no compensa por sí sola una envolvente deficiente. La potencia debe responder a la demanda real.

QUÉ CONVIENE HACER	Mejore primero las pérdidas evitables y dimensione después calefacción, aerotermia o refrigeración según las necesidades reales.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Elegir potencia únicamente por los metros cuadrados o repetir la potencia del equipo antiguo sin cálculo.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se sustituya el sistema principal de climatización o se haga una rehabilitación energética.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menor consumo, mejor funcionamiento y una inversión más proporcionada.

FICHA 18

La fotovoltaica debe formar parte del edificio

Una instalación solar funciona mejor cuando se planifica junto con la cubierta, la estructura y la instalación eléctrica.

QUÉ CONVIENE HACER	Revise orientación, sombras, estado de cubierta, recorridos de cableado, ubicación de equipos y mantenimiento futuro.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Colocar paneles sobre una cubierta que va a necesitar reparación a corto plazo.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la cubierta sea antigua, exista afección visual relevante o se prevea una rehabilitación próxima.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mejor integración, menos obras duplicadas y mayor durabilidad.

OBRA

4. AGUA, SUELO Y VEGETACIÓN

El agua, los patios y los jardines también forman parte del comportamiento ambiental de una vivienda. Muchas mejoras son sencillas y de bajo coste.

FICHA 19

Ahorrar agua sin perder comodidad

Gran parte del ahorro de agua se consigue mediante mantenimiento, regulación y pequeños dispositivos.

QUÉ CONVIENE HACER	Repare fugas, revise cisternas, utilice griferías eficientes y ajuste el riego a las necesidades reales.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Mantener pequeñas fugas durante meses o regar por rutina sin comprobar la humedad del suelo.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando haya consumos anormalmente altos o instalaciones antiguas con pérdidas frecuentes.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menor consumo y menos averías asociadas al agua.

FICHA 20

Un patio o jardín también puede mejorar la vivienda

El espacio exterior puede aportar sombra, favorecer la infiltración y reducir superficies excesivamente calientes.

QUÉ CONVIENE HACER	Priorice vegetación adaptada, zonas permeables, sombra y riego eficiente. Mantenga, cuando sea posible, superficies capaces de absorber lluvia.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Impermeabilizar completamente patios o sustituir toda la vegetación por superficies duras.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se reforme un patio completo, se modifique el drenaje o aparezcan problemas de escorrentía.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Más confort exterior, menos agua de riego y mejor gestión de la lluvia.

BORRADOR

FICHA 21

El agua de lluvia también es un recurso

En algunas viviendas o jardines puede estudiarse el aprovechamiento de lluvia para usos que no requieran agua potable.

QUÉ CONVIENE HACER	Valore si existe una superficie de captación, un uso real y un sistema sencillo de almacenamiento y mantenimiento.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Instalar depósitos sin prever rebosaderos, limpieza, seguridad y uso real del agua almacenada.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se pretenda conectar el sistema a instalaciones interiores o tenga una capacidad relevante.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menor consumo de agua potable y mejor aprovechamiento de un recurso local.

BORRAD

5. MATERIALES Y ECONOMÍA CIRCULAR

La mejor gestión de materiales empieza antes de comprar. Conservar, reparar y reutilizar puede ser más eficiente que sustituir y desechar.

FICHA 22

El material más sostenible puede ser el que ya tenemos

Mantener un elemento existente evita fabricar, transportar y colocar otro nuevo siempre que conserve las prestaciones necesarias.

QUÉ CONVIENE HACER	Revise qué puede conservarse, repararse o reutilizarse dentro de la propia obra.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Retirar materiales aprovechables antes de decidir su destino.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se trate de elementos estructurales, productos de seguridad o componentes cuya reutilización requiera comprobaciones específicas.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos residuos, menor consumo de recursos y ahorro de sustituciones.

FICHA 23

Elija materiales pensando también en el mantenimiento

El precio inicial no es el único coste. Un material difícil de reparar o sustituir puede resultar más caro con el tiempo.

QUÉ CONVIENE HACER	Valore durabilidad, reparabilidad, disponibilidad de repuestos, limpieza, mantenimiento y posibilidad de sustitución parcial.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Elegir soluciones muy complejas o inseparables cuando exista una alternativa sencilla y reparable.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando el material tenga una vida útil corta o quede en una zona de difícil acceso.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos mantenimiento correctivo y mayor vida útil de la inversión.

BORR

FICHA 24

Construir para poder reparar y desmontar

Las soluciones separables facilitan reparaciones y permiten recuperar materiales al final de su vida útil.

QUÉ CONVIENE HACER	Priorice, cuando tenga sentido, uniones mecánicas, elementos registrables y capas que puedan sustituirse sin destruir todo el conjunto.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Pegar o encapsular innecesariamente elementos que previsiblemente necesitarán mantenimiento o sustitución.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se trate de instalaciones, revestimientos, falsos techos, mobiliario fijo o sistemas en seco.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Reparaciones más sencillas y menos residuos en futuras reformas.

BORRA

6. LA OBRA, DEMOLICIÓN Y RESIDUOS

Una obra bien organizada genera menos residuos, menos molestias y menos pérdidas de material. Antes de demoler conviene pensar qué puede desmontarse y recuperarse.

FICHA 25

Los escombros no son todos iguales

Una obra puede generar materiales pétreos, madera, metales, vidrio, yesos, cartón, plásticos y residuos que requieren gestión específica.

QUÉ CONVIENE HACER	Prevea desde el principio dónde se almacenarán y cómo se separarán las distintas fracciones.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Mezclar todo en un único montón o contenedor si puede evitarse.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando existan residuos especiales, materiales peligrosos o una obra de entidad importante.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Más posibilidades de recuperación, una obra más ordenada y mejor trazabilidad.

FICHA 26

Si sospecha que existe amianto, no lo manipule

Algunos edificios pueden contener materiales que requieren identificación, retirada y gestión específica.

QUÉ CONVIENE HACER	Detenga la manipulación del material sospechoso y consulte a profesionales cualificados antes de cortar, romper, perforar o retirar.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Manipular placas o conductos antiguos de fibrocemento como si fueran un residuo ordinario.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Siempre que exista sospecha de amianto u otro material peligroso.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Reducir riesgos para las personas y asegurar una gestión adecuada.

FICHA 27

Antes del derribo, recupere lo que pueda

Puertas, tejas, madera, piedra, elementos metálicos y otras piezas pueden recuperarse antes de una demolición.

QUÉ CONVIENE HACER	Planifique un desmontaje previo y separe los materiales con potencial de reutilización o reciclaje.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Empezar directamente con una demolición masiva que mezcle materiales recuperables.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la demolición afecte a construcciones antiguas, materiales singulares o residuos especiales.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos residuos y mayor aprovechamiento de los recursos existentes.

FICHA 28

Una obra ordenada también es una buena práctica

Polvo, ruido, barro, materiales mal acopiados y cortes repetidos aumentan molestias y desperdicios.

QUÉ CONVIENE HACER	Proteja los materiales, concentre zonas de corte, mantenga accesos limpios y coordine entregas para no acumular innecesariamente.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Acopiar materiales sin protección o comprar grandes cantidades demasiado pronto.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando la obra se desarrolle en calles estrechas, viviendas ocupadas o espacios compartidos.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Menos molestias, menos pérdidas y una obra más segura y eficiente.

7. SALUD, ACCESIBILIDAD Y USO

Una vivienda de calidad debe ser confortable, saludable y utilizable. Las mejoras de accesibilidad y habitabilidad conviene considerarlas cuando se reforma, aunque no sean el motivo principal de la obra.

FICHA 29

Aproveche una reforma para mejorar la accesibilidad

Pequeñas decisiones de distribución pueden facilitar mucho el uso futuro de una vivienda.

QUÉ CONVIENE HACER	Revise escalones, anchuras, puertas, baños, recorridos y posibles obstáculos cuando vaya a reformar esas zonas.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Rehacer por completo un baño o un acceso reproduciendo barreras que podrían evitarse con pequeños cambios.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando haya personas con movilidad reducida, se modifiquen accesos o se plantee una reforma integral.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Una vivienda más cómoda y preparada para distintas etapas de la vida.

FICHA 30

Confort no es solo temperatura

Ruido, luz natural, humedad, corrientes de aire y calidad del aire influyen en el bienestar tanto como la calefacción.

QUÉ CONVIENE HACER	Observe qué problema domina en cada estancia y actúe sobre su causa: aislamiento, sellados, ventilación, protección solar o control acústico.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Resolver todos los problemas aumentando la potencia de las instalaciones.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando el problema de confort persista después de ajustar la climatización.

QUÉ MEJORA CONSIGUES	Espacios más agradables, saludables y eficientes.

FICHA 31

Una vivienda saludable necesita materiales y aire adecuados

Algunos productos pueden emitir olores o compuestos durante su aplicación y uso.

QUÉ CONVIENE HACER	Ventile durante y después de las obras y seleccione productos adecuados al uso interior, siguiendo sus instrucciones.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Cerrar inmediatamente los espacios tras aplicar pinturas, adhesivos o tratamientos sin respetar tiempos de secado y ventilación.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando existan personas especialmente sensibles o se actúe en espacios poco ventilados.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mejor calidad del aire interior y menos molestias durante la puesta en uso.

BORRADOR

8. MANTENIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN

Una obra termina cuando se usa y se mantiene correctamente. Documentar lo ejecutado ayuda a resolver averías y evita destruir soluciones que todavía funcionan.

FICHA 32

Lo que queda oculto también debe quedar documentado

Instalaciones, aislamiento, impermeabilizaciones y refuerzos desaparecen de la vista cuando se cierran paredes y techos.

QUÉ CONVIENE HACER	Haga fotografías antes de tapar y guárdelas identificando la zona. Conserve también fichas técnicas y cambios realizados durante la obra.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Confiar únicamente en la memoria de quien ejecutó la obra.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Siempre que se oculten conducciones, refuerzos, aislamientos, impermeabilizaciones o elementos enterrados.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Reparaciones futuras más rápidas y menos riesgo de perforar o dañar elementos ocultos.

FICHA 33

Cree una carpeta de la vivienda

La documentación técnica y las garantías suelen dispersarse con los años.

QUÉ CONVIENE HACER	Conserve proyectos, planos, permisos, facturas, fotografías, fichas técnicas, certificados, garantías, manuales y registros de mantenimiento.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Desechar documentación al terminar la obra porque “ya no hace falta”.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando se compre una vivienda reformada o se realice una intervención importante.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Más información para futuras reparaciones, reformas y transmisiones.

FICHA 34

Mantener cuesta menos que reparar una avería grave

Cubiertas, canalones, sellados, madera exterior, instalaciones y equipos necesitan revisiones periódicas.

QUÉ CONVIENE HACER	Establezca una rutina sencilla de inspección y actúe pronto ante filtraciones, juntas abiertas, ruidos anómalos o pérdidas.
QUÉ CONVIENE EVITAR	Esperar a que una pequeña avería provoque daños visibles en varias zonas.
CUÁNDO PEDIR AYUDA	Cuando el edificio sea antiguo, tenga elementos expuestos o equipos con mantenimiento periódico.
QUÉ MEJORA CONSIGUES	Mayor vida útil, menos averías y mejor rendimiento de lo instalado.

BORRAD

10 ERROES QUE CONVIENE EVITAR

Una lista rápida para revisar antes de cerrar una decisión de obra.

1. Tapar una humedad sin conocer su origen.
2. Demoler elementos que podrían conservarse o reutilizarse.
3. Aislar un muro sin estudiar humedad y encuentros.
4. Cambiar ventanas sin comprobar la ventilación.
5. Rehacer una cubierta sin aprovechar para revisar su comportamiento térmico.
6. Instalar equipos sin dimensionarlos según la demanda real.
7. Colocar instalaciones visibles sin estudiar su integración.
8. Mezclar todos los residuos de la obra.
9. Elegir una solución únicamente por su precio inicial.
10. Cerrar una unidad de obra sin documentar lo que queda oculto.

Pequeñas actuaciones que pueden mejorar mucho una vivienda

- mantenimiento de cubierta y canalones
- sellado de infiltraciones no deseadas
- protección solar
- regulación de calefacción y climatización
- aislamiento de conducciones
- reparación de persianas
- dispositivos de ahorro de agua
- mejora de ventilación
- reparación temprana de humedades
- sustitución de iluminación por sistemas eficientes cuando corresponda

BORRADOR

ANTES DE COMENZAR CONSULTE

Una consulta previa puede evitar cambios, retrasos y gastos innecesarios.

- condiciones urbanísticas de la actuación;
- posibles afecciones patrimoniales;
- procedimiento administrativo que corresponda;
- condiciones de fachada y cubierta;
- implantación de instalaciones visibles;
- afecciones al espacio público;
- documentación técnica necesaria.

Idea clave Preguntar antes de comprar materiales o contratar una solución puede ahorrar mucho más que corregirla después.

Una vivienda mejor no es solo una vivienda que consume menos

Una vivienda sostenible debe aspirar simultáneamente a ser confortable, saludable, eficiente, duradera, reparable, accesible, fácil de mantener y compatible con la identidad arquitectónica y paisajística de Bañares.

La mejora del municipio comienza también por conservar y mejorar correctamente los edificios que ya existen.

BORRADOR

DOCUMENTOS DE REFERENCIA

Esta Guía A forma parte del sistema municipal de buenas prácticas de Bañares.

Guía B Guía de Edificación, Rehabilitación y Regeneración Sostenible. Criterios técnicos para proyectos, obras y licitaciones.

Anexo I de la Guía B Catálogo de fichas técnicas para profesionales.

Anexos II–VIII Herramientas de evaluación, memoria, revisión, seguimiento, contratación, cierre y referencias técnicas.

Normativa vigente La aplicación concreta de cada obra debe comprobarse conforme a la normativa y autorizaciones que correspondan en el momento de la intervención.

*Esta Guía A tiene carácter divulgativo. Ante dudas técnicas, urbanísticas o de seguridad, consulte con el Ayuntamiento y con los profesionales competentes antes de iniciar la actuación.

BORRADOR