

Documentación para reforma de buhardilla

Habilitación como habitable + declaración obra nueva + catastro

Habilitar una buhardilla como habitable casi siempre amplía superficie habitable, lo que activa declaración de obra nueva ante notario y actualización catastral. Este checklist cubre el cumplimiento CTE y los trámites post-obra.

FASE 1 — PROYECTO Y PERMISOS

■	Proyecto técnico visado con justificación CTE DB-HS3/HE/SI/SUA	LOE + CTE
■	Verificación de altura libre mínima (2,50 m en ≥ 50 % superficie)	CTE DB-HS3
■	Cumplimiento transmitancia térmica máxima según zona climática	CTE DB-HE1
■	Compartimentación EI 60 con resto del edificio	CTE DB-SI 1
■	Escalera de acceso con huella/tabica normativas	CTE DB-SUA 1
■	Acuerdo con comunidad si afecta faldón común	Ley 49/1960 LPH art. 17
■	Licencia de obra mayor	Legislación autonómica
■	Liquidación del ICIO y tasa municipal	RDL 2/2004 TRLHL

FASE 2 — DURANTE LA OBRA

■	Dirección de obra + dirección de ejecución firmadas	LOE art. 12-13
■	Coordinador SST si hay varias empresas concurrentes	RD 1627/1997
■	Aislamiento térmico de cubierta con espesor mínimo según zona	CTE DB-HE1
■	Instalaciones eléctricas con CIE (REBT)	RD 842/2002
■	Ventilación mecánica si no es posible natural cruzada	CTE DB-HS3
■	Pruebas finales de estanqueidad e iluminación mínima	CTE DB-HS

FASE 3 — TRÁMITES POST-OBRA

■	Certificado Final de Obra firmado	LOE art. 6.2
■	Boletín eléctrico CIE registrado	REBT
■	Nuevo Certificado Energético (CEE) registrado CCAA	RD 390/2021
■	Declaración de obra nueva ante notario (ampliación de superficie)	RDL 7/2015 art. 28

■	Inscripción en Registro de la Propiedad con escritura	<i>Ley Hipotecaria</i>
■	Modelo 902N en Catastro (plazo 2 meses)	<i>RDL 1/2004 art. 13</i>
■	Comunicación a la comunidad con nuevos coeficientes si aplica	<i>Ley 49/1960 LPH</i>
■	Alta en IBI con nuevo valor catastral en próximo ejercicio	<i>RDL 2/2004 TRLHL</i>

■ ¿Haces reformas profesionalmente?

Motor de Presupuestos automatiza todo el flujo: genera presupuestos profesionales por voz con IA en 30 segundos, aplica IVA 10 % vivienda habitual automáticamente, emite factura conforme al RD 1619/2012, y envía PDF firmable al WhatsApp del cliente. Desde 39 €/mes sin permanencia.

Probar gratis: panel.motordepresupuestos.com/auth

WhatsApp directo con Alberto Cuitó: [667 47 41 17](https://wa.me/667474117)