

REHABILITEM!

HABITATGES

**INFORMACIÓ
PRÀCTICA
PER ALS
AJUNTAMENTS**

JULIOL 2022



INTRODUCCIÓ	05
1. EL MARC ACTUAL	06
1.1. <i>Les agendes urbanes. El compromís amb el desenvolupament sostenible</i>	07
1.2. <i>Els fons europeus NextGenerationEU i el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. Una oportunitat per als propers 5 anys</i>	09
1.3. <i>Rehabilitació energètica i rehabilitació integral</i>	11
2. PER IMPULSAR LA REHABILITACIÓ PRIMER CAL PRIORITZAR	13
2.1. <i>La vulnerabilitat residencial i la pobresa energètica són prioritat també per a la rehabilitació</i>	13
2.2. <i>La delimitació d'àrees de rehabilitació com a alternativa a les polítiques de rehabilitació generalistes</i>	16
2.3. <i>Altres prioritats: la rehabilitació puntual i rehabilitar per mobilitzar habitatges desocupats</i>	18
3. COM FORMULAR UN PLA DE REHABILITACIÓ. LES EINES	19
3.1. <i>L'Ajuntament és la principal font d'informació quantitativa i qualitativa però cal sistematitzar-la</i>	19
3.2. <i>Per a formular un pla de rehabilitació, la transversalitat és clau i el lideratge imprescindible</i>	20
3.3. <i>Dades estadístiques d'interès per formular un pla de rehabilitació. Com acreditar la vulnerabilitat</i>	23
3.4. <i>El treball de camp és recomanable i en el cas d'àrees imprescindible</i>	28
3.5. <i>Les actuacions de rehabilitació han de ser assumibles pels veïns i veïnes</i>	30
3.6. <i>Oficines de rehabilitació que actuen com a finestreta única</i>	32
3.7. <i>Fins on es poden implicar els ajuntaments?</i>	34
4. PROGRAMES	38
A. <i>Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència</i>	39

A.1. Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri. Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP).....	39
A.2. Programa de suport a les oficines de rehabilitació.....	40
A.3. Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici.....	41
A.4. Programa d'ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges.....	42
A.5. Programa d'ajut per elaborar el Llibre de l'Edifici Existent per la rehabilitació i la redacció de Projectes de rehabilitació.....	43
B. Programa de rehabilitació energètica dels edificis.....	44
B.1. Programa d'incentius per a l'autoconsum i emmagatzematge amb font d'energia renovable i implantació de sistemes tèrmics renovables en el sector residencial, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.....	44
B.2. Programa de Rehabilitació Energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000).....	45
B.3. Projecte de Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica d'edificis PREE.....	46
B.4. Pla MOVES III. Incentius a la mobilitat eficient i sostenible 2021.....	47
C. Pla Estatal per a l'accés a l'Habitatge 2022-2025.....	48
C.1. Programa de millora de l'accessibilitat en i als habitatges.....	48
C.2. Programa d'ajut a l'erradicació dels barraquisme i l'infrahabitatge.....	49
D. Programa d'ajuts destinats a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya.....	50
E. Préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges a Catalunya.....	51
F. Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides per fomentar el re poblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya.....	52
G. Catàleg de Serveis de la Diputació de Barcelona 2021-2023.....	53
H. Guia d'ajuts de la Unió Europea GAUE. Diputació de Barcelona.....	55
I. Fiscalitat. Deducció a l'IRPF i declaració de subvencions.....	56
5. ANNEX.....	57
5.1 Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.....	58
5.2 Quadre resum Marc Normatiu Política Palanca 1 i fitxes dels programes.....	60



INTRODUCCIÓ

El marc general de la rehabilitació d'habitatges ha estat el dels successius plans d'habitatge estatals, gestionats avui per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, on la rehabilitació hi ha estat present des dels anys 80 amb diferents graus d'intensitat. La rehabilitació, però, sempre ha hagut de competir (amb èxit discret i recursos escassos) amb l'obra nova o els ajuts al lloguer. Aquests plans generals han estat reforçats per programes d'impacte com el d'Àrees de Rehabilitació Integrada dels '80, el de patologies estructurals dels '90 o la Llei de barris 10 anys més tard, amb resultats desiguals.

També les Diputacions, Consells Comarcals i Ajuntaments han emprès polítiques de foment de la rehabilitació, amb diagnosis i projectes, programes específics (aigua directa, rehabilitació de façanes, accessibilitat...), territorials (barris o edificis concrets considerats vulnerables) o com a complement d'altres polítiques locals (mobilització d'habitatges buits, atracció de nova població, alternatives residencials...)

El balanç d'aquest conjunt de polítiques ha estat discret i avui se segueix reconeixent el mal estat d'un parc d'habitatges envellit on és urgent la intervenció per assolir nivells de qualitat i sostenibilitat.

Avui es produeix la conjunció de dos fenòmens crítics per a la rehabilitació: d'una banda les Agendes Urbanes la situen per primer cop al capdavant de les estratègies per a un desenvolupament urbà sostenible, de l'altra el Pla de recuperació per Europa, després de la pandèmia Covid19, i els fons NextGenerationUE faciliten recursos i poden ser l'oportunitat per dur-les a terme.

En aquest context, la Diputació de Barcelona ha posat a disposició dels ciutadans, tècnics i càrrecs electes informació a la web [reHabilitem](#), i manté els serveis i l'assessorament als ajuntaments a través de la [web de l'Oficina d'Habitatge](#) i la [Comunitat virtual d'Habitatge](#). Aquesta guia, que us recomanem llegir online per aprofitar els múltiples enllaços, complementa tots aquests recursos. Incorpora una relació no exhaustiva de casos pràctics, que s'anirà completant en les successives revisions del document

La guia s'adreça als ajuntaments que volen incorporar la rehabilitació a les seves prioritats i els proposa els objectius següents:

- Aprofitar l'oportunitat i captar recursos per incrementar la rehabilitació d'habitatges en els seus municipis en els propers 5 anys, termini ineludible del NextGenerationEU.
- Recuperar projectes de rehabilitació d'habitatges que no s'han arribat a executar per manca de recursos o dificultats de gestió i que es poden reformular amb nous paràmetres.
- Desenvolupar les agendes urbanes locals i incorporar-ne les determinacions als Plans Locals d'Habitatge, formulant actuacions de rehabilitació a curt i mig termini.

1. EL MARC ACTUAL

AGENDES URBANES

AGENDA 2030 (2015).
17 OBJECTIUS ODS

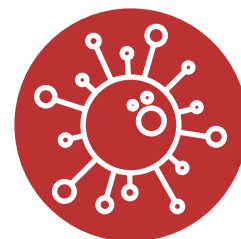
NOVA AGENDA URBANA NACIONS UNIDES. QUITO 2016.
Desenvolupament de l'ODS11
"Ciutat i comunitats sostenibles"

AGENDA URBANA EUROPEA.
AMSTERDAM 2016

AGENDA URBANA ESPAÑOLA
ERESEE 2020 (*adaptació d'ERESEE 2017 i 2014*)

AGENDA URBANA DE CATALUNYA
Pacte nacional per a la renovació urbana 2018

AGENDES URBANES LOCALS
Plans d'acció local



PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA 2021-2026

ESTAT ESPANYOL
2021
140.0000M€
10 Polítiques palanca



PROGRAMA NextGenerationEU PLA DE RECUPERACIÓ PER EUROPA

EU
2021
806.900M€

PLA DE REHABILITACIÓ D'HABITATGE I REGENERACIÓ URBANA

MITMA/AGÈNCIA HABITATGE
2021
3420M€

PREE PROGRAMA DE REHABILITACIÓ ENERGÈTICA DELS EDIFICIS

IDAE/ICAEN
2021

1.1. Les agendes urbanes. El compromís amb el desenvolupament sostenible.

D'ençà l'any 2015, quan les Nacions Unides aproven l'**Agenda 2030** per al desenvolupament sostenible i la **Nova agenda urbana**, les agendes urbanes s'han anat desplegant successivament des de l'àmbit internacional i fins al local.

L'agenda 2030 de l'ONU estableix 17 grans objectius per al desenvolupament sostenible (ODS) d'entre els quals destaquem l'**ODS11: "Ciutats i comunitats sostenibles"**:



Objectiu 11. Aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles. (...) Per a 2030, assegurar l'accés de totes les persones a habitatges i a serveis bàsics adequats, segurs i assequibles, i millorar els barris marginals.

11 CIUTATS I COMUNITATS SOSTENIBLES



La **Nova Agenda Urbana** (2016) coneguda com a "Declaració de Quito sobre Ciutats i Assentaments Humans Sostenibles per a Tothom", cerca un model de desenvolupament urbà que sigui sostenible des de les vessants social, ambiental i econòmica, en desenvolupament de l'ODS11 de l'Agenda 2030.

En el marc europeu, el mateix 2016 se signa el Pacte d'Amsterdam amb l'[Agenda Urbana de la Unió Europea](#). S'hi estableixen els criteris per a la implementació de les agendes urbanes.

Malgrat no tenir caràcter normatiu, l'Agenda Urbana se centra en els tres instruments clau de les polítiques comunitàries:

- Legislar millor, contribuint que s'apliquin les polítiques, lleis i instruments de forma més eficaç i coherent, i garantint que les noves normes no imposin càrregues administratives innecessàries.
- Millorar el finançament, fent que per als governs locals sigui més fàcil demanar finançament de tots els programes europeus existents.
- Millorar el coneixement i l'intercanvi de bones pràctiques. Incidir en la disponibilitat de dades estadístiques fiables per a formular polítiques contrastades i solucions a mida dels desafiaments urbans.

Estableix també els [temes prioritaris de l'agenda urbana per a les ciutats](#), entre els quals l'habitatge.

Així, l'[Agenda Urbana Espanyola](#) estableix 10 objectius estratègics, 30 objectius específics i 291 línies d'actuació adaptables a tots els pobles i ciutats amb independència de la seva població, sota els prismes de sostenibilitat econòmica, social i medio ambiental. En aquest context es revisa la *Estrategia para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España* [ERESSE 2020](#) per intervenir en el parc residencial sota criteris d'eficiència energètica i sostenibilitat.

A Catalunya es publica la [Declaració per a una Agenda Urbana de Catalunya](#). L'estiu del 2019 es desenvolupa el primer procés participatiu per definir els reptes i oportunitats que ha d'abordar l'Agenda Urbana. Es proposa **Implementar programes de millora de barris, mitjançant la densificació en zones de baixa densitat, la renovació de teixits urbans obsolets i l'impuls de la rehabilitació del parc edificat**. La Generalitat signa (2020) el [Pacte nacional per a la renovació urbana](#), amb 14 ens tècnics i municipalistes¹ per a la transformació física de les ciutats i de l'habitatge existent i que ha de ser el marc de referència on consensuar les polítiques de rehabilitació urbana els propers anys.

¹ Govern de la Generalitat, l'Ajuntament de Barcelona, l'Associació de Promotors de Catalunya, l'Associació Catalana de Municipis (ACM), l'Associació de Micropobles de Catalunya, el Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya, el Col·legi d'Administradors de Finques, el Consell de Col·legis d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials, el Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona, el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, el Col·legi de Camins, Canals i Ports de Catalunya, la Federació de Municipis de Catalunya, el Gremi de Constructors d'Obres, l'Institut Català de l'Energia i l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.

1.2. Els fons europeus NextGenerationEU i el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. Una oportunitat per als propers 5 anys.

El Pla de recuperació per Europa és un pla d'inversions i reformes per impulsar la recuperació després de la crisi sanitària de la COVID19, impulsar a mig termini el procés de transformació estructural, i establir un pla a llarg termini per un desenvolupament sostenible i resilient.

Es compta amb el finançament dels fons NextGenerationUE, 140.000M€ en transferències i crèdits per a Espanya per al període 2021-2026.

A aquests efectes l'Estat espanyol ha aprovat el **Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència**, pla que s'estructura en 4 eixos (transició ecològica, transformació digital, cohesió social i igualtat de gènere) i 10 polítiques palanca.

Dins la primera política palanca (Agenda urbana i rural, lluita contra el despoblament i desenvolupament de l'agricultura) s'inclou el **Pla de rehabilitació i regeneració urbana**, dotat amb 5.800M€ dels quals 3.420M€ per a rehabilitació d'habitatge per a actuacions a executar abans del 30 de juny del 2026.



“En el ámbito de la rehabilitación, el objetivo es producir un sustancial incremento en el ritmo de renovación del parque edificado con modelos que, por su viabilidad técnica y financiera, se puedan sostener en el medio y largo plazo (...). Asimismo, la renovación del parque de vivienda y de edificios apuesta por enfoques integrales, de modo que la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable, se acompañe de una mejora de la habitabilidad, la accesibilidad, la conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios”.

A l'apartat 4 d'aquest document es descriu amb detall el Pla de rehabilitació de l'habitatge i regeneració urbana, que per al període 2021-2026 multiplica els recursos destinats a rehabilitació i que reconeix als Ajuntaments la iniciativa per actuar sobre el parc d'habitatges existent. Destaquem alguns aspectes clau:

- Es tracta d'un programa que ha d'incloure la rehabilitació energètica. Tota intervenció ha d'aconseguir, un cop executada l'obra, una reducció mínima del 30% del consum d'energia primària no renovable. Aquesta condició s'ha d'acreditar comparant el Certificat d'Eficiència Energètica (CEE) previ i posterior a l'actuació. (vegeu l'apartat 1.3)
- Preveu que els promotors de les obres puguin ser les administracions (actuant en conveni amb els propietaris o les comunitats de propietaris) o els "agents rehabilitadors" persona física o jurídica, entitat pública o privada (mitjançant acords de comunitat), que faciliten el model "claus en mà" als propietaris o comunitats. És una figura la regulació de la qual el Reial Decret deixa a les CCAA.
- S'exigeix que els projectes incorporin la recuperació de com a mínim el 70% dels residus no perillosos, les tècniques de construcció contemplin la circularitat i la retirada de l'amiant que pugui haver-hi a l'edifici.
- L'inici de les actuacions subvencionables ha de ser posterior a l'1 de febrer del 2020. Les actuacions han d'estar acabades abans del 30/06/2026 i la justificació presentada abans del 31/12/2026.

L'incompliment d'aquests o altres requisits que s'estableixen implica el retorn dels ajuts incrementats amb l'interès que correspongui.

Al mateix temps, el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència s'acompanya de **mesures de modernització de l'administració** (treball per objectius, flexibilitat en la gestió i controls pressupostaris i de contractació, simplificació mitjançant convenis administratius, col·laboració públic-privada, etc.), **mesures de seguiment de l'execució dels projectes conforme a la regulació europea**, i el desenvolupament d'un **Sistema de Gestió per definir, executar, seguir i controlar els projectes**.

1.3. Rehabilitació energètica i rehabilitació integral

L'objectiu del Pla de rehabilitació i regeneració urbana és clar: la transició verda, la descarbonització i l'eficiència energètica per contribuir a assolir la reducció d'emissions d'efecte hivernacle d'un 55% abans del 2030 i la neutralitat climàtica l'any 2050.

S'impulsen les actuacions de rehabilitació del parc d'habitatges existent amb la millora de l'eficiència energètica i la integració de fonts d'energia renovable, buscant que els edificis existents assoleixin els estàndards d'eficiència energètica que tindrien els edificis de nova construcció:

- Millora de l'eficiència de l'envolupant de l'edifici (façanes, cobertes, patis interiors, tancaments...)
- Millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions i introducció de les energies no provinents de combustibles fòssils en calefaccions, climatitzacions, refrigeració, ventilació, aigua calenta sanitària, instal·lacions d'il·luminació, etc.

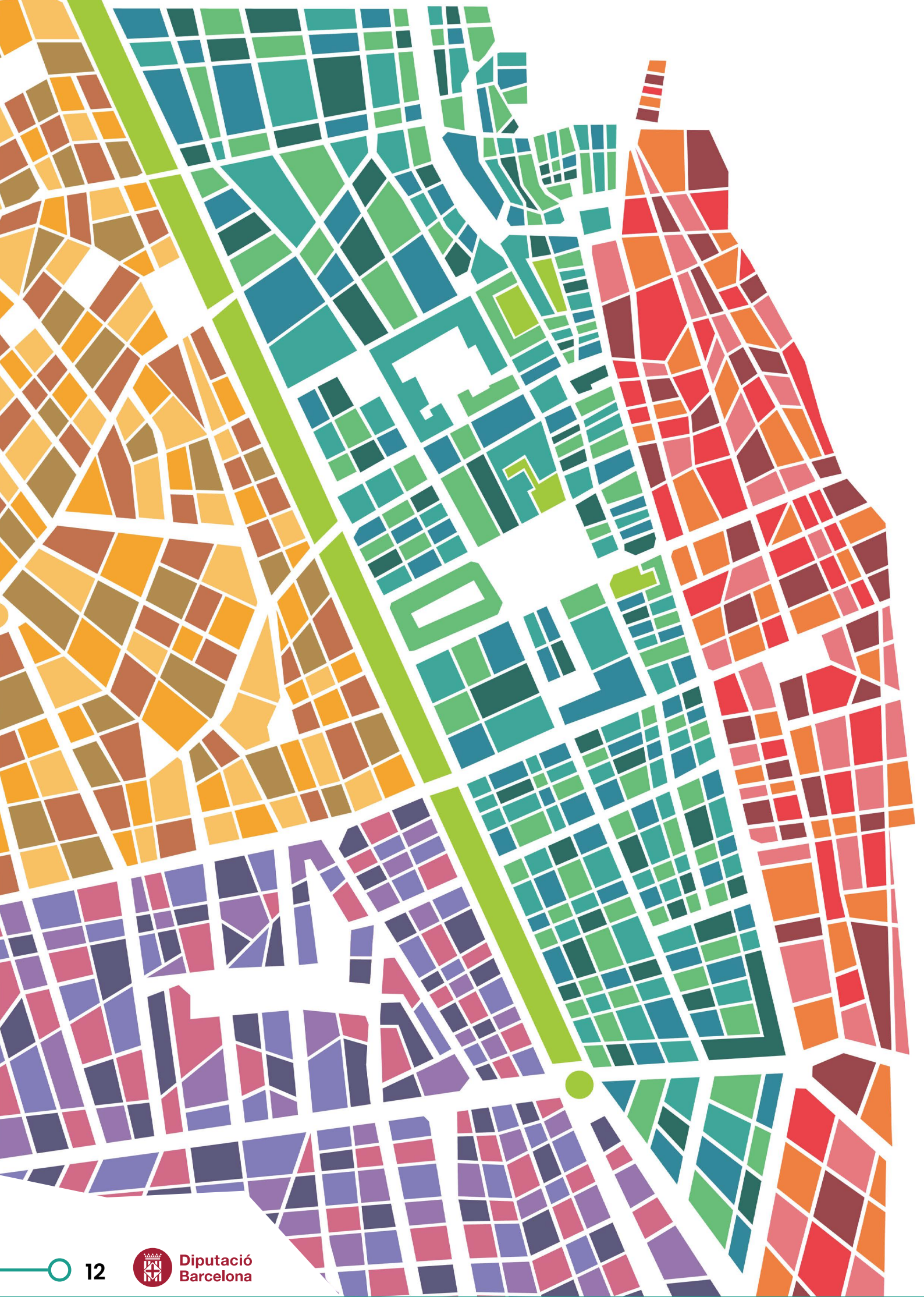
Per poder accedir a les subvencions, el conjunt de l'actuació ha de garantir un estalvi mínim del 30% del consum d'energia primària no renovable, extrem que cal acreditar mitjançant Certificat Energètic de l'Edifici previ i posterior a la rehabilitació.

Simultàniament, i dins el mateix projecte de rehabilitació, poden executar-se altres obres complementàries associades a la seguretat i la conservació. Si es vol treure el màxim profit dels ajuts, però, cal buscar l'equilibri entre les obres a executar i els ajuts màxim per habitatge, com també analitzar a fons les possibilitats de compatibilitzar diferents programes d'àmbit local, autonòmic, estatal o europeu.²

On començar i acabar, quines obres prioritzar, planificar a mig termini, acomplir els requeriments dels programes d'ajuts obtenint-ne els màxims recursos: el reguitzell de decisions que han d'anar prenent els propietaris no és senzill. Per facilitar-les es proposa el [Llibre de l'Edifici Existent per a la Rehabilitació](#) (vegeu el Programa A.5).

El Llibre, obligatori per accedir als ajuts, és una ampliació de l'Informe d'Avaluació dels Edificis ([ITE](#), Accessibilitat, [CEE](#)) amb l'informe del **potencial de millora de cada edifici per assolir l'objectiu de reducció en els consums d'energia primària**, tot establint les prioritats i el cost. Inspirat en el [Passaport de l'Edifici](#) europeu, és un full de ruta per renovar els edificis i millorar-ne el rendiment energètic.

² Com a exemple, els ajuts per a actuacions d'accessibilitat es mantenen dins el tradicional Pla d'Habitatge quadriennal (vegeu el Programa C.1)



2. PER IMPULSAR LA REHABILITACIÓ PRIMER CAL PRIORITZAR

Dins del marc dels objectius de l'Agenda Urbana, amb la reducció del consum d'energia del parc d'habitatges i el foment de les energies renovables, l'Ajuntament ha de decidir el seu nivell d'implicació: delimitar clarament l'objecte d'actuació, valorar econòmicament el cost de les actuacions de rehabilitació i, especialment, establir un calendari d'actuacions estricte. Analitzem a continuació alguns dels criteris per a prioritzar i canalitzar l'esforç municipal.

2.1. La vulnerabilitat residencial i la pobresa energètica són prioritats també per a la rehabilitació.

La vulnerabilitat residencial i energètica ha passat de ser un fenomen minoritari a afectar amplis segments de la població i absorbir el gruix dels ajuts públics destinats a l'habitatge.

Amb la bombolla immobiliària s'inicia una crisi que està tenint greus conseqüències sobre el sector residencial, l'aspecte més visible del qual han estat els llançaments derivats d'execucions hipotecàries i desnonaments per la LAU, que es mantenen per sobre de les 9.000 unitats familiars anuals a Catalunya.³

LLANÇAMENTS	2016	2017	2018	2019	2020
Execucions hipotecàries	4.452	3.832	3.778	2.618	1.069
Arrendaments	8.971	8.624	8.877	8.427	4.211
TOTAL	10.381	9.695	9.917	9.107	4.559

Font: Consejo General del Poder Judicial

Determinades polítiques com la regulació i tractament fiscal de les **SOCIMIS** (2009) i els **habitatges d'ús turístic** (2010) han contribuït també a la crisi residencial amb l'augment de preus dels habitatges, especialment els lloguers, la reducció del nom-

³ La disminució de llançaments l'any 2020 és deguda a la moratòria aprovada a nivell estatal arran de la COVID19, pel **Real Decreto-Ley 11/2020**.

La moratòria s'ha prorrogat fins al febrer de 2022

bre d'habitatges destinats a primera residència o l'expulsió del resident tradicional.

La vulnerabilitat i l'exclusió residencial han augmentat espectacularment en la darrera dècada. L'exposició de motius de la [Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica](#) advertia de la situació d'emergència social i l'alarmant creixement de la pobresa residencial i energètica, en contrast amb els ingents beneficis de les empreses energètiques i d'entitats financeres rescatades amb fons públics.

L'article 8 de la Llei 24/2015 estableix quin és el llindar de despeses destinades a habitatge habitual i a subministraments, que fixa en el **30% dels ingressos disponibles de la unitat familiar: esforços majors indiquen situació de vulnerabilitat residencial.**

Estableix també els ingressos màxims de les unitats familiars per ser considerades vulnerables i acollir-se als ajuts contra l'exclusió residencial:

- 2 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), si es tracta de persones que viuen soles.
- 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència (més d'una persona).
- 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència.

La despesa per llar en habitatge i subministraments⁴ era estimada en 10.865€/any (2019) mentre que la renda familiar bruta disponible era de 17.600€/capita i la taxa de risc de pobresa del 21,7% (19,9% en homes i 23,3% en dones).

La situació d'emergència habitacional s'evidencia també en l'àmbit de la rehabilitació:

La manca de recursos es trasllada a una manca d'inversió en rehabilitació i millora d'elements comuns dels edificis i privatis dels habitatges. **La situació d'obsolescència amenaça una part significativa del parc residencial existent, amb punts especialment febles en els nuclis antics, els barris d'autoconstrucció i els polígons dels anys 60.**

4 Idescat. [Despesa de les llars.](#)

Els lloguers més assequibles es concentren en els edificis en pitjor estat, sense que els arrendataris vulnerables tinguin l'opció d'escollir. Repunten fenòmens propis de la post guerra com els infrahabitatges, els subarrendaments o els amuntegaments acompanyats per les ocupacions sense títol o els enganxaments a subministraments. El confinament degut a la COVID19 ha posat en evidència totes aquestes mancances, com també la importància que els habitatges, per estat, superfície i prestacions siguin dignes i adequats a les necessitats dels seus ocupants. Segons l'[Agència de Salut Pública](#):

“Existeix un consens general en el fet que els edificis tenen impacte sobre quatre dels grups de problemes de salut més importants: les malalties cardiovasculars, les malalties respiratòries, la salut mental i les lesions per causa externa”.

Segons un recent estudi de la Diputació de Barcelona⁵:

L'habitatge contribueix a la salut de la població, i les millores en la salut de la població poden no ser possibles sense millorar, al mateix temps, les deficiències en els seus habitatges.

Sens dubte, la situació és d'emergència habitacional i calen recursos per corregir la vulnerabilitat residencial i la pobresa energètica. A l'apartat 3.3 s'indiquen algunes eines per detectar i acreditar aquests fenòmens. Sens dubte, però, són els Serveis municipals els qui coneixen les situacions de vulnerabilitat i poden dissenyar el millor programa d'actuació.



⁵ Vivienda y Salud. Diputació de Barcelona i ISGLOBAL. Desembre 2020.

2.2. La delimitació d'àrees de rehabilitació com a alternativa a les polítiques de rehabilitació generalistes.

Les Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACR) es troben regulades a l'article 36 de la [Llei 18/2007](#), del dret a l'habitatge. La seva formulació i gestió s'ha simplificat i es consolida amb l'article 15 del [Decret Llei 17/2019](#), que modifica el [Text refós de la Llei d'Urbanisme](#) afegint una disposició addicional cinquena.

Es tracta d'una competència municipal, on l'Ajuntament esdevé administració actuant, i es poden declarar àrees en àmbits especialment degradats o amb riscos per a la cohesió social, previ tràmit d'informació pública. És sens dubte l'instrument més potent —i recent— per rehabilitar.

La declaració d'ACR faculta l'ajuntament per a les tasques i funcions següents:


- L'aprovació de programes que especifiquin el deure de conservació i rehabilitació.
- L'adopció d'ordres d'execució.
- Els drets de tanteig i retracte.
- La creació d'un òrgan administratiu o ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació i protegeixi els drets dels ocupants.
- La subscripció de convenis de rehabilitació.
- L'obligació d'incorporar al mercat els immobles desocupats.

La declaració d'una àrea no implica l'obtenció de finançament que, en tot cas, s'ha d'establir, per conveni, amb l'Agència de l'Habitatge i/o el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Tota declaració d'àrea ha d'anar acompanyada d'un programa de rehabilitació on es consignin els recursos necessaris per fer-la efectiva.

La delimitació d'una àrea ha d'incloure la documentació següent:

- La memòria justificativa amb les dades urbanístiques, l'estructura social i les condicions físiques d'ocupació dels immobles.
- Els plànols d'informació i delimitació de l'àmbit.
- La relació de les propietats afectades.
- La declaració, que porta implícita la declaració d'utilitat pública, ha d'establir els drets i deures dels propietaris i els ocupants.


L'àrea de rehabilitació es pot concebre com l'instrument per intervenir, de forma selectiva, en un barri o zona especialment degradada de la trama urbana. Però també com l'eina per actuar, successivament, en tot o bona part del territori, cosa que implica una més gran planificació. **[Santa Coloma de Gramenet, per exemple, ha delimitat 4 àrees veïnes on actua successivament.](#)**

 **La delimitació de l'actuació de les àrees no ha de ser necessàriament territorial, poden definir-se àrees discontinues assenyalant els edificis que, pel seu estat o característiques, són objecte d'actuació.** És, doncs, una eina altament selectiva.

El marc adequat per plantejar la declaració d'àrees de rehabilitació hauria de ser el Pla Local d'Habitatge (PLH) on s'haurien de definir i prioritzar. Tanmateix poden tramitar-se al marge dels PLH.

ÀREES DE CONSERVACIÓ REHABILITACIÓ (ACR)	
PUNTS FORTS	PUNTS FEBLES
És l'instrument més complet de què disposen els Ajuntaments per actuar sobre el parc residencial existent en combinar la possibilitat d'actuació directa per part de l'ajuntament, la disciplinària i la de foment.	Tràmit feixuc. Només té sentit si s'han d'utilitzar els recursos legals extraordinaris que la declaració d'àrea comporta.
Obliga a un coneixement previ de l'estat dels edificis i a una valoració econòmica com a punt de partida, com també a la formulació d'un programa de rehabilitació.	El tràmit pot ser costós, atès que cal la notificació i inscripció finca per finca al registre de la propietat.
Haver definit una ACR i un programa d'actuació faculta els ajuntaments per negociar amb la Generalitat i l'Estat recursos extraordinaris.	La declaració d'àrea no comporta l'obtenció automàtica de recursos extraordinaris per a executar-la. Caldria garantir els recursos abans d'iniciar la gestió.
L'Ajuntament és l'administració actuant i els propietaris estan obligats a participar en l'execució de l'actuació. Mitjançant conveni pot regular els nivells de participació i compromís dels propietaris o tercers.	Cal garantir la gestió, directa o cedida. Una ACR mal gestionada pot tenir conseqüències negatives en aturar iniciatives de rehabilitació particulars i afavorir processos especulatius i gentrificadors.

L'àrea de rehabilitació és en aquests moments l'instrument més eficaç d'intervenció en combinar les mesures de foment, les intervencionistes i les disciplinàries. Demana temps, determinació, recursos, i una bona planificació.

 **Cal no confondre les ACR amb les àrees d'atenció especial, ARRUS o ERRP⁶, que son delimitacions a efecte d'ajuts. Les característiques**

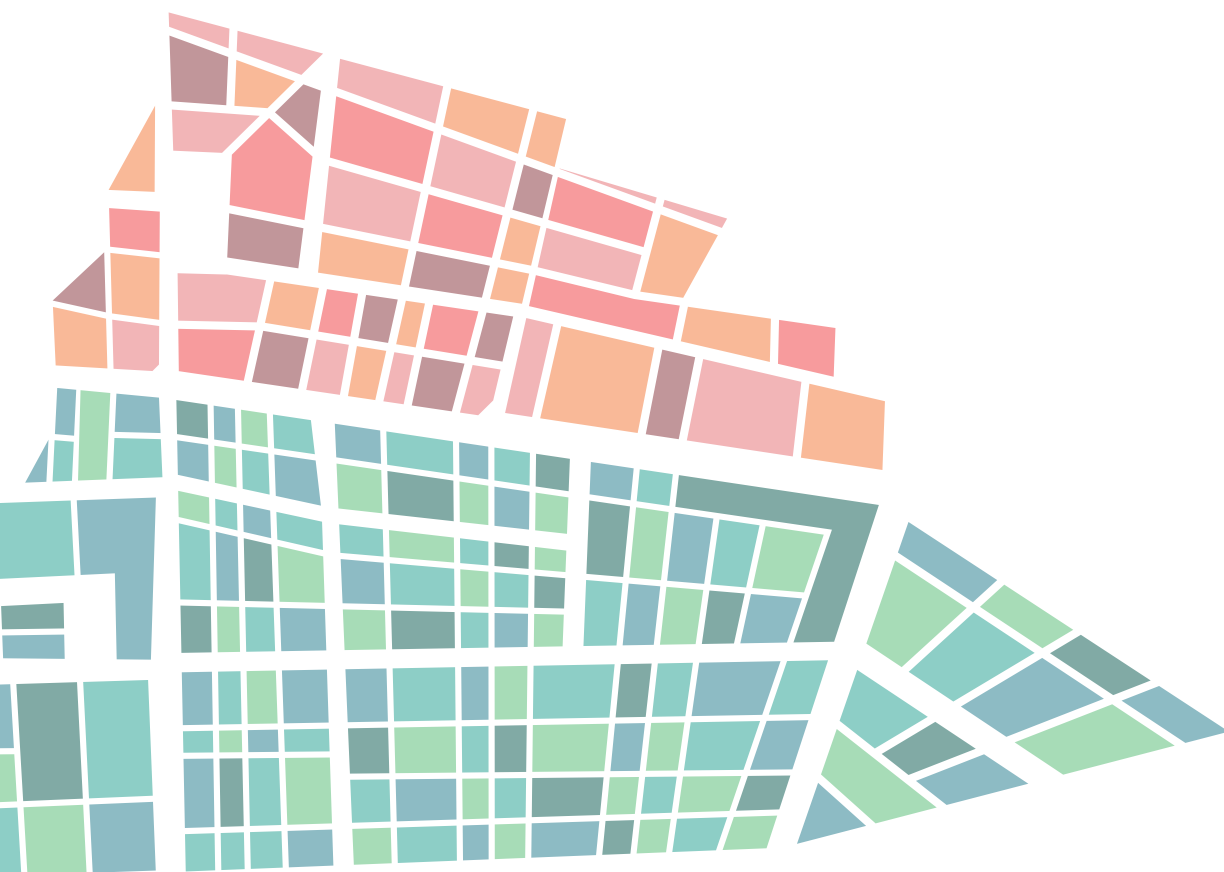
⁶ Entornos residenciales de rehabilitación programada ERRP segons el Reial Decret 853/2021 (vegeu l'apartat 4)

d'aquests altres instruments es resumeixen a l'apartat 4.

2.3. Altres prioritats: la rehabilitació puntual i rehabilitar per mobilitzar habitatges desocupats.

S'apunten les línies d'actuació següents:

- Rehabilitació puntual associada a l'eliminació de riscos (despreniments de façanes etc.), materials obsolets (amiant etc.) actualització a normativa d'instal·lacions o serveis (eliminació d'aforaments d'aigua, actualització d'instal·lacions etc.). Habitualment son actuacions que s'inclouen en projectes de rehabilitació més amplis. Però també poden ser campanyes específiques impulsades per ajuntaments com els de **Molins de Rei** o les **Franqueses del Vallès**.
- Rehabilitació associada a altres polítiques destinades a aturar el despoblament, facilitar la independència dels joves i atraure nova població o incrementar la borsa d'habitatge. En son exemples els programes d'**Olèrdola**, **Fonollosa** o **Castellar del Vallès**. En aquest cas l'ajut a la rehabilitació s'associa a la cessió de l'habitatge durant un període de temps d'entre 5 i 10 anys.



3. COM FORMULAR UN PLA DE REHABILITACIÓ. LES EINES

La primera tasca és quantificar les necessitats: quins habitatges cal rehabilitar, per quin tipus d'obres, quina és la inversió i quin el calendari per executar-les. Potser l'ajuntament ja ha formulat el **programa d'actuacions** i està recollit en el PLH, potser cal completar-lo o dissenyar-lo de nou.

Si es disposés de temps i recursos, un treball de camp sistemàtic i dinàmic que avalués l'estat de conservació, els usos i les transaccions dels edificis residencials seria òptim per planificar la rehabilitació i manteniment del parc d'habitatges. De fet la [Cèdula d'habitabilitat](#)⁷, la [Inspecció Tècnica d'Edificis](#) (ITE) i el [Certificat d'eficiència energètica](#)⁸ podrien fer parcialment aquesta funció però a la pràctica només permeten detectar les situacions més greus als ajuntaments quan es generen denúncies o comunicats de deficiències importants.

Els ajuntaments disposen d'informació sobre l'estat de conservació del parc però potser és heterogènia, dispersa i no s'hagi sistematitzat. És una bona manera de començar. Aquesta primera informació es pot completar amb la procedent d'altres fonts.

3.1. L'Ajuntament és la principal font d'informació quantitativa i qualitativa però cal sistematitzar-la.

Els Serveis municipals disposen de la informació i coneixen el territori. Una primera aproximació a les necessitats de rehabilitació pot resultar del buidat dels programes, plans, estudis o expedients següents:

- Diagnòstics i projectes de rehabilitació impulsats per l'Ajuntament i que no s'han arribat a executar per falta de recursos o capacitat de gestió. Cal fer-ne una lectura crítica i potser reformular-los.
- Pla Local d'Habitatge (objectius de rehabilitació anuals, àmbits i tipologies prioritàries).
- Pla d'Ordenació Urbanística (plans de millora urbana, plans especials, béns catalogats).
- Llicències de rehabilitació i expedients de disciplina urbanística.

⁷ Es poden consultar les cèdules d'habitabilitat vigent en aquest [enllaç](#)

⁸ Es pot consultar l'Hipermapa de certificats d'eficiència energètica en aquest [enllaç](#) o per [adreça](#)

- Ajuts a la rehabilitació concedits en virtut d'Ordenances municipals o bé tramitats per les Oficines Locals d'Habitatge o del Consell Comarcal davant l'Agència de l'habitatge de Catalunya.
- Ajuts per a obres urgents i pagament de subministraments concedits per l'Ajuntament o altres administracions.
- Processos participatius on les ciutadanes i ciutadans han proposat millores relacionades amb la qualitat de vida als seus habitatges (accessibilitat, sorolls, contaminació, usos, activitats...)
- Plans sectorials on es diagnostiquin o proposin mesures relacionades amb el parc d'habitatges existent: mapa de vulnerabilitat, pla de joventut, pla de la gent gran, pla de salut, agenda urbana...

Amb aquest buidat inicial ja es pot confegir un primer document de treball i sotmetre'l a debat.

3.2. Per a formular un pla de rehabilitació, la transversalitat és clau i el lideratge imprescindible.

Les aportacions per a la redacció d'un pla de rehabilitació han de procedir de totes les àrees municipals i comptar amb la participació veïnal i professional del sector. La constitució d'una taula transversal operativa, on es comparteixin informacions i percepcions, sota un lideratge intens i continuat⁹ ha de permetre:

- Travar un discurs clar i transparent que esvaeixi amenaces i suspicàcies: ningú ha de quedar enrere.
- Fer una revisió crítica de plans i ordenances vigents, o altres tràmits que puguin arribar a ser un obstacle per les actuacions de rehabilitació i estudi d'alternatives, especialment quan es produeixen situacions com les següents:
 - Ocupació d'espai públic per a la instal·lació d'ascensors o eliminació de barreres arquitectòniques.
 - Limitacions per a la instal·lació de plaques fotovoltaïques en façanes, cobertes, etc.
 - Increment de volum o sostre edificable per l'aïllament de façanes, ocupació de cobertes o altres actuacions d'eficiència energètica.
 - Densitats i canvis d'usos que poden ser estratègics per garantir la viabilitat d'àrees de rehabilitació.

⁹ [AM Font Morera. Sensibilització social i compromís públic envers la rehabilitació dels habitatges. Obres digitals 32. Escola d'Administració Pública 2021.](#)

- Cal també una revisió crítica dels procediments i si s'escau agilitar la concessió de llicències i la bonificació d'impostos i taxes. És l'exemple de l'Ajuntament de Mataró que està treballant en la implementació de la resolució següent:

Que el departament d'urbanisme estudiï la possibilitat de disposar de professionals, per dedicar a les llicències de rehabilitació, formats expressament per detectar, analitzar i resoldre qualsevol situació derivada de la rehabilitació. És imprescindible tenir coneixements per actuar en la consolidació de l'estructura i així garantir aspectes com el disseny dels elements nous o la reparació dels elements vells.

Establir un conveni de col·laboració i participatiu entre l'Ajuntament, Gremis de Constructors i Col·legis Tècnics Professionals per treballar en el desenvolupament d'una prova pilot d'aplicació de la proposta en el nostre Municipi i ser capdavanters en el model en la gestió de llicències d'àmbit català".¹⁰

- Comptar amb el suport tècnic i econòmic de la Diputació de Barcelona, que ofereix assistència en matèria de Rehabilitació d'Habitatges i Regeneració Urbana, amb un conjunt de recursos del [Catàleg de Serveis](#) (vegeu apartat 4), que complementen el suport econòmic que s'ofereix a través del [Programa General d'Inversions \(PGI\)](#) , [els Programes específics](#) o el [Suport al finançament](#).

- [Disseny de l'Agenda Urbana Local](#)
- [Diagnòs i estratègies \(DIES\) d'urbanisme i regeneració urbana](#)
- [Plans locals d'habitatge](#) (municipis d'entre 10.001 i 75.000 habitants) o [Programes d'actuació municipal d'habitatge](#) (municipis d'entre 1.001 i 10.000 habitants)
- [Estratègies sectorials d'habitatge](#) (rehabilitació d'habitatges públics o privats)
- [Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica.](#)
- [Estudis d'actuacions d'habitatges i rehabilitació](#) (rehabilitació d'habitatges públics o privats)
- [Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedit](#)

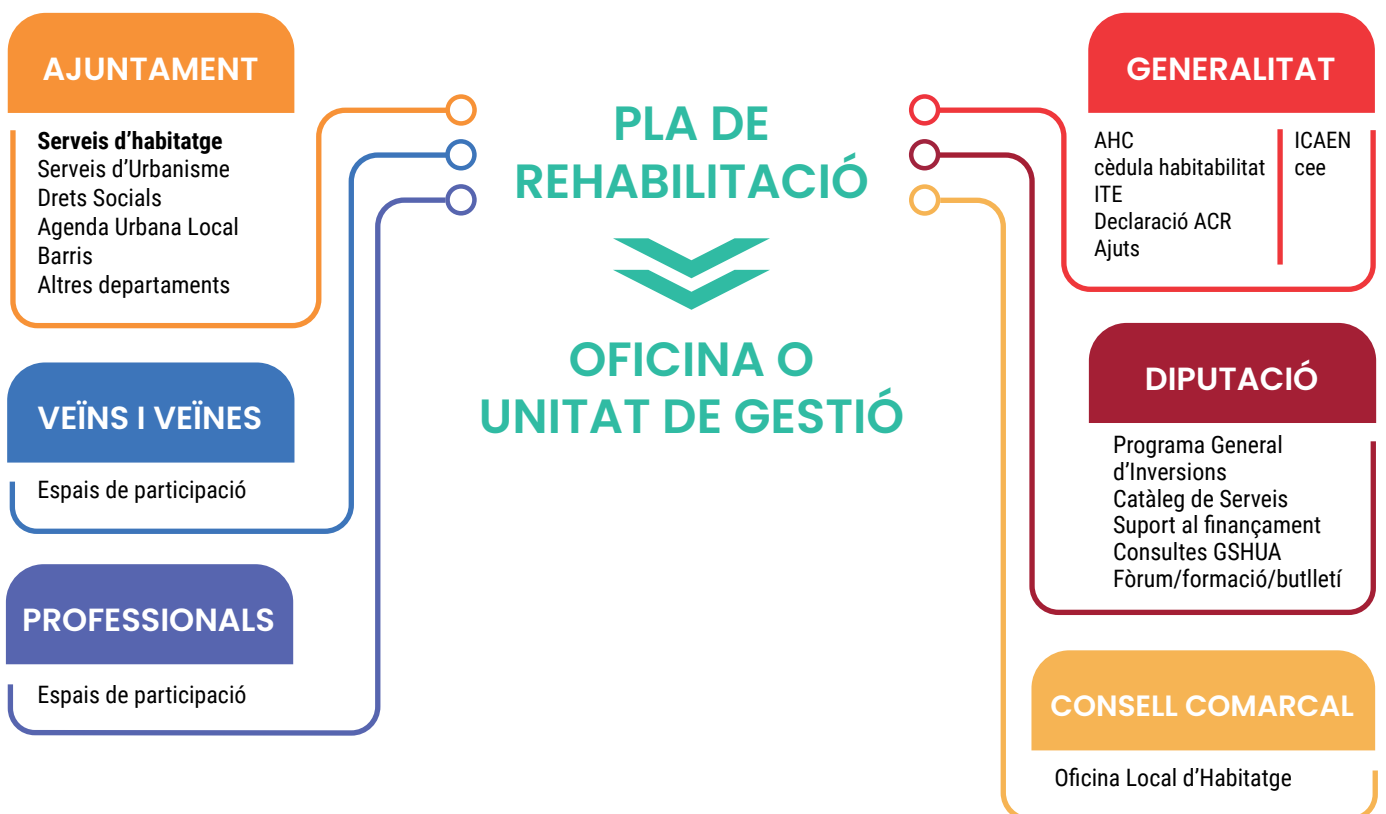
- Cal també destacar l'opció d'actuar convingudament amb els col·legis professionals, com en el cas de l'Ajuntament de Granollers:

L'acord, pioner a Catalunya preveu el suport dels Col·legis professionals i dels seus col·lectius tècnics per a la realització dels informes d'avaluació

¹⁰ [Vegeu el text de la proposta de Resolució de l'Ajuntament de Mataró](#)

i diagnosi del parc d'edificis de Granollers, per tal de conèixer el seu estat i fer les propostes de rehabilitació i renovació necessàries, així com de la resta de treballs tècnics derivats. També el desenvolupament d'activitats relacionades amb la informació i conscienciació dels processos de regeneració urbana, eficiència energètica i salubritat dels edificis i habitatges destinats a la ciutadania i també als propis col·lectius tècnics, clau en tots els processos de millora i transformació dels entorns construïts.¹¹

- Comptar amb els programes de suport per a la redacció de projectes de rehabilitació i del **Libre del l'Edifici Existent per a la Rehabilitació** (vegeu fitxa A.5)
- Valorar la creació d'una unitat específica per a la gestió del pla de rehabilitació i especialment d'una oficina que assumeixi la coordinació amb els serveis municipals i altres administracions, la relació amb els propietaris i amb els professionals, la gestió d'ajuts, el finançament i la col·laboració públic-privada. Per a més informació sobre els oficines podeu consultar l'apartat 3.6
- Establir quins recursos l'Ajuntament pot destinar com a complement dels ajuts a la rehabilitació: Subvencions complementaries, subvenció o bonificació d'impostos i taxes, etc.



11 [Vegeu la nota de premsa de l'Ajuntament de Granollers](#)

3.3. Dades estadístiques d'interès per formular un pla de rehabilitació. Com acreditar la vulnerabilitat.

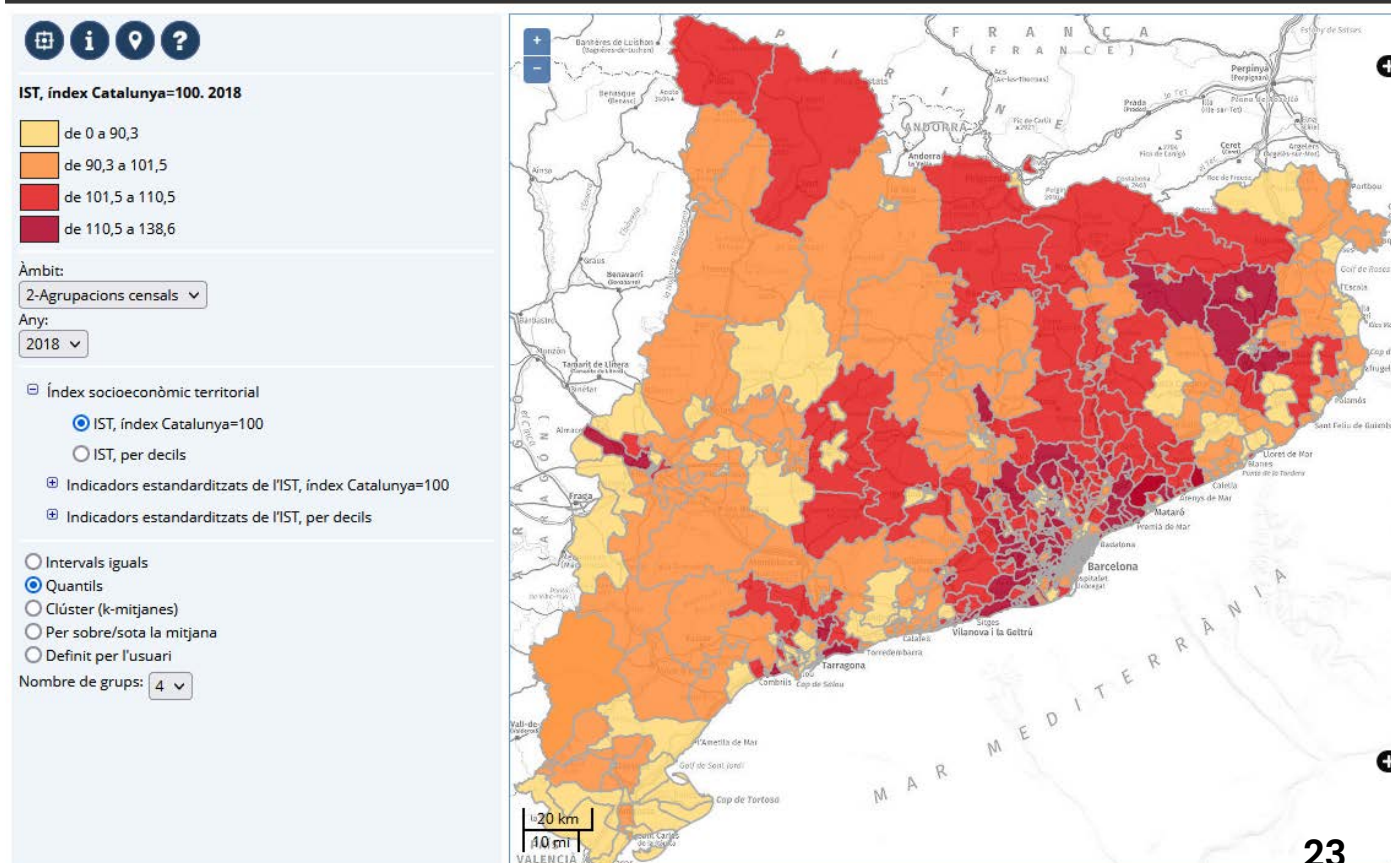
L'índex socioeconòmic territorial

L'índex socioeconòmic territorial elaborat per IDESCAT es de publicació recent, (d'abril del 2021). Malgrat que les dades disponibles ho són només per al període 2015-2018, se n'anuncia la publicació anual i es converteix en una eina molt interessant a l'hora de delimitar àmbits d'actuació i establir les prioritats d'un pla de rehabilitació. L'índex resumeix, informació de 6 indicadors:

- població ocupada
- treballadors de baixa qualificació
- població amb estudis baixos
- població jove sense estudis post-obligatoris
- estrangers de països de renda baixa o mitjana
- renda mitjana per persona

Les xifres del nivell socioeconòmic s'expressen en un índex on Catalunya=100. S'ofereixen també valors per decils: el primer decil correspon als territoris amb nivell socioeconòmic més baix i el desè decil als territoris amb nivell més alt. Permet la comparació entre municipis i entre seccions censals. També es pot constatar l'evolució en el quadrienni 2015-2018.

Idescat. Índex socioeconòmic territorial. Mapes



La vulnerabilitat urbana segons el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Des de l'Estat, mitjançant el Observatori de la Vulnerabilitat Urbana de Espanya, s'han realitzat diferents treballs adreçats a valorar i comparar la vulnerabilitat de les poblacions de més de 50.000 habitants a nivell estatal. D'aquests treballs n'ha nascut el [Catálogo de barrios vulnerables](#) i el [Atlas de vulnerabilidad urbana](#) fa una classificació a partir de les dades procedents del cens del 2011 i altres fonts estadístics anuals. En la mateixa línia, es pot consultar el [Atlas Digital de las Àreas Urbanas](#). L'actualització del Cens de població i habitatge renovarà l'interès d'aquestes eines.

BÚSQUEDA

Análisis IBVU: 1991 2001 2011

Análisis Inmigración: 2006 2011

Nivel de vulnerabilidad: Leve (I) Medio (II) Severo (III) Crítico (IV)

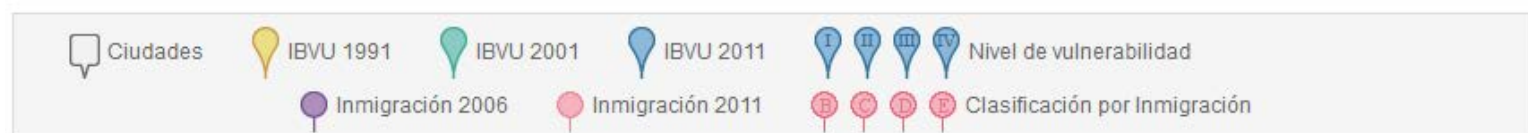
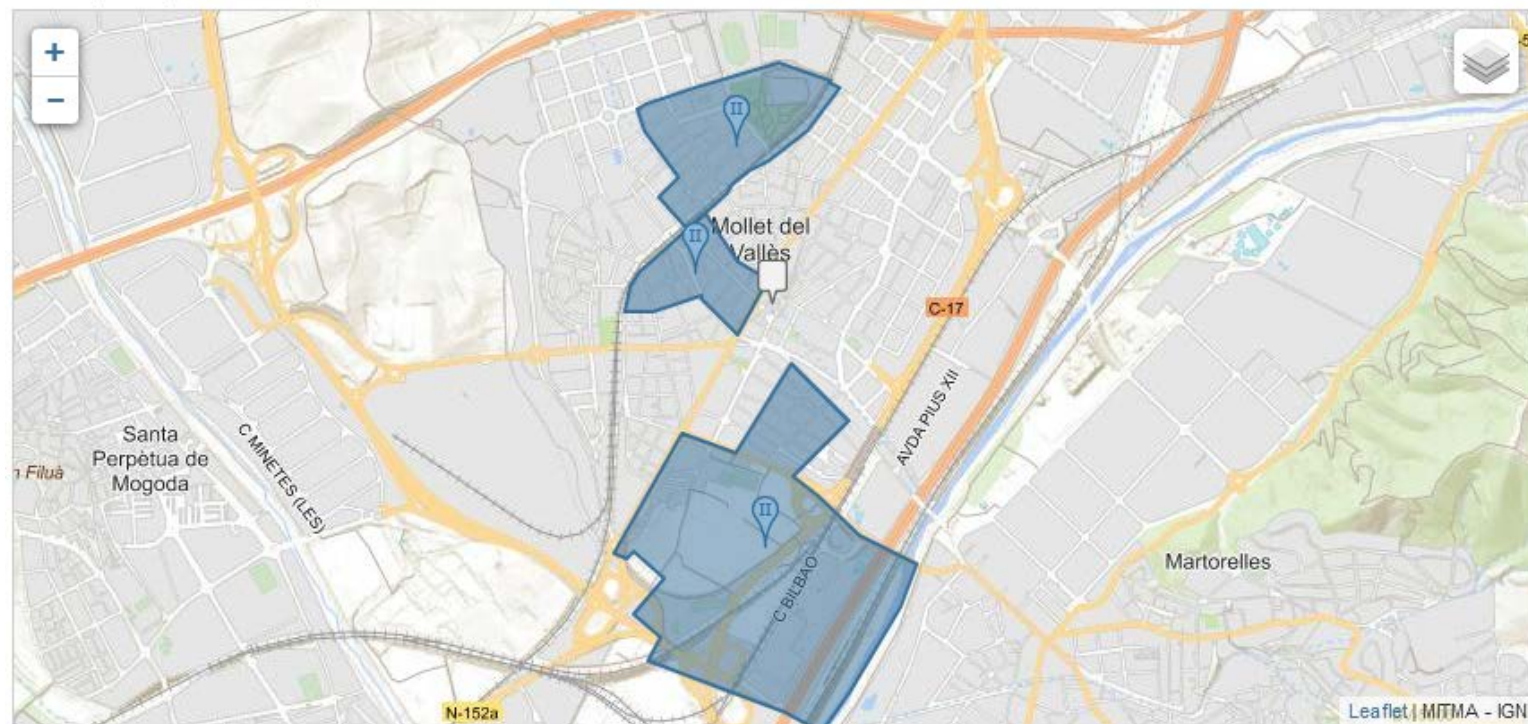
Ver: Todo Barrios Ciudades

C. Autónoma:

Provincia:

Ciudad:

[Ver mapa en pantalla completa](#)



Els indicadors INDI_MHAB de la Diputació de Barcelona

Indi_Mhab (Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona) forma part de l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. És un **visualitzador obert** a tothom que permet la **comparabilitat** de dades entre municipis i amb la demarcació. Es tracta d'una eina interactiva que proporciona informació organitzada en 4 blocs —**les persones, l'habitatge, el mercat i les polítiques d'habitatge**— i que es representa mitjançant **gràfiques i mapes**. A més, Indi_Mhab permet la **generació d'informes per cada un dels municipis**, visualitzacions sintètiques de les estadístiques i la **descàrrega de dades** dels indicadors.

Les dades s'ofereixen a nivell municipal i es facilita la comparació. Actualment s'està revisant per incorporar noves funcionalitats.

Manresa

Informe municipal

[descarrega l'informe](#)

Bages

● ○ ○ ○ ○ ●

Edificis plurifamiliars

2011 - Idescat (Cens de Població i Habitatges)

53,59 %

↓ -9,01% en 10 anys ↓ -20,73% en 20 anys

③ Percentatge d'edificis plurifamiliars sobre el total d'edificis destinats a habitatges



● ● ● ○ ○ ●

Habitatges petits

2018 - Direcció General del Cadastre

0,94 %

③ Percentatge d'habitatges de menys de 45 m2 respecte el total



● ● ● ○ ○ ●

Habitatges grans

2018 - Direcció General del Cadastre

55,23 %

③ Percentatge d'habitatges de més de 105 m2 respecte el total



● ○ ● ● ●

Habitatges principals

2011 - Idescat (Cens de Població i Habitatges)

73,40 %

↓ -1,06% en 10 anys ↓ -8,82% en 20 anys

③ Percentatge d'habitatges destinats com a residència principal respecte el total

El 73,4 % del total d'habitatges de Manresa s'utilitza com a habitatge principal.

Registres administratius bàsics. El cadastre, el padró municipal d'habitants i el Cens de població i habitatge.

Totes les eines anteriors ens faciliten informació agregada a nivell municipal o de secció censal. Pot ser que l'àmbit a analitzar no coincideixi amb una secció censal, en aquest cas l'accés a les dades primàries del cadastre i del padró d'habitants permet la reelaboració de part dels indicadors i comparar si l'àrea que estudiem és més vulnerable que altres àmbits o el global del municipi.

Les dades del cadastre i padró són de fàcil accés a través de les aplicacions de gestió de què disposen els ajuntaments i, un cop seleccionats els registres corresponents a l'àmbit d'estudi ens permet analitzar dades com les següents:

- **Cadastre:** Antiguitat de l'edifici, nre. de plantes, nre. d'habitatges, superfície dels habitatges, règim legal, locals, aparcament, ascensor. Es tracta de dades públiques i el seu tractament no ofereix dificultats
- **Padró d'habitants:** Nre de persones empadronades, nre. de llars, sexe i edat, temps de residència a l'habitatge, mobilitat, persones grans que viuen soles, famílies monoparentals, habitatges amb sobreocupació. En aquest cas, les dades seran anonimitzades i per l'àmbit delimitat, son dades subjectes de la Llei de Protecció de Dades



El **Cens de població i habitatge** es fa cada 10 anys. El darrer fa referència a les dades del 2011, per tant enguany (2021) s'ha d'**actualitzar**. La secció censal és la unitat bàsica del cens. Ens permet accedir a informació complementària del cadastre i padró, com la següent:

- Cens de població i habitatge: Règim de tinença dels habitatges, usos dels habitatges, equipament o consum elèctric.

La informació estratègica que no es disposa: qui és el propietari?

El cadastre identifica els habitatges, el padró les persones que hi resideixen. Però quan parlem de rehabilitació és essencial conèixer qui són els propietaris, que son els obligats a mantenir el seu edifici (i pagar els obres de rehabilitació).

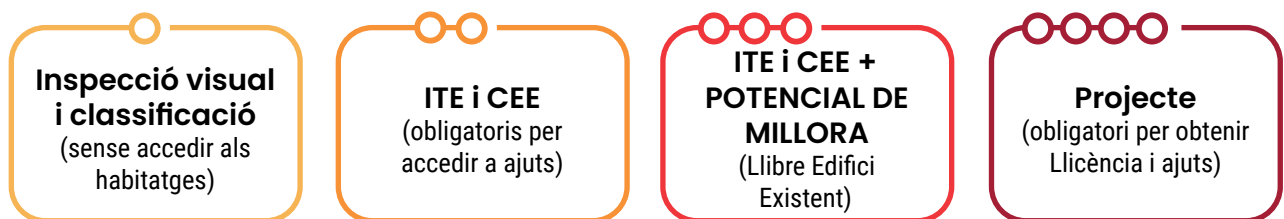
A Catalunya, **el nombre de persones que viuen de lloguer s'ha incrementat notablement** (a Barcelona ciutat son de lloguer el 38% dels habitatges), una part important de l'oferta de lloguer està en mans de grans propietaris o grans tenidors. Aquesta realitat s'ha de tenir molt present quan es formula un pla de rehabilitació i sobretot quan s'administren els recursos públics: calen ajuts potents però adreçats als propietaris residents que els necessiten.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	 AVANTATGES	 DIFICULTATS
Propietaris residents	Coneixement de l'edifici	Situacions de vulnerabilitat
	Participació en la comunitat de propietaris (no sempre)	Endeutament individual (hipoteques vigents)
	Possibilitat de planificar la rehabilitació a curt/mig/llarg termini	Conflictes comunitaris enquistats
	Possibilitat de mobilitzar els recursos comunitaris (si n'hi ha): drets	Desestructuració de comunitat o inexistència
	Possibilitat d'accedir a ajuts públics	Consulteu noves desgravacions al programa H
	Expectatives de millora de qualitat de vida	
	Expectatives d'estalvi energètic.	
Llogaters	Com a usuaris és important que participin encara que sense vot ni contribució econòmica	Repercussions € sobre el lloguer
	Expectatives de millora de qualitat de vida	
	Expectatives d'estalvi energètic	
Arrendadors	Revalorització de la inversió	Desconeixement de la dinàmica de la comunitat, per absència.
	Tractament fiscal de la inversió	Possibles interessos divergents amb els residents
	Possibilitat d'accedir a ajuts públics	
	Es compta amb unes rendes destinables a rehabilitació	
Ocupants sense títol	Pot millorar l'habitatge en estat d'abandonament	Poden produir-se situacions de conflicte.
		Propietari no recapta rendes destinables a rehabilitació
Habitatges Desocupats	S'eliminen dificultat d'accés etc.	Pot ocultar una situació legal complexa (herències conflictives, desconeixement dels propietaris, persones amb malalties o dependències).
	Pot destinar-se a habitatge pont si calen realotjaments puntuals	Pot ocultar infrahabitatges o situacions de perill (seguretat, salubritat).
	Pot ser una ocasió per incorporar l'habitatge a la borsa de lloguer.	

3.4. El treball de camp és recomanable i en el cas d'Àrees imprescindibles.

El treball de camp te dos finalitats: confirmar la informació i dades que hem recollit de les fonts i ampliar-la amb noves dades procedents de la **inspecció visual dels edificis i les entrevistes amb els veïns i veïnes de l'edifici o de l'àmbit**.

La intensitat variarà en funció del compromís, els recursos i el temps disponibles, com també de la col·laboració dels residents del barri: pot limitar-se a una inspecció visual des de l'exterior, amb poca o nul·la interrelació amb els veïns o signar convenis de col·laboració i aprofundir fins al projecte de rehabilitació. Pot optar-se també per combinar opcions aprofundint només sobre una mostra d'edificis o redactant projectes pilot.

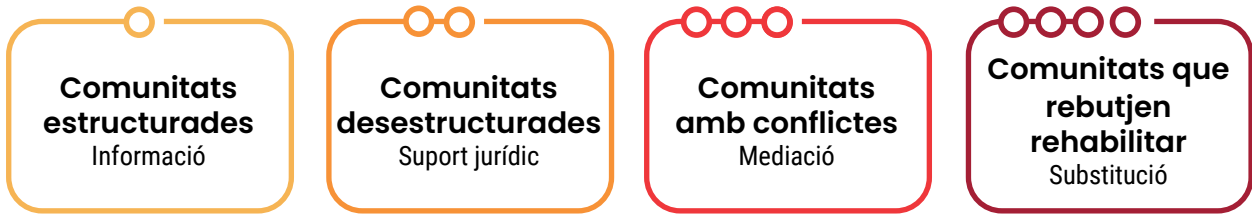


- **Classificació en funció de les deficiències observades en els edificis i necessitats d'actuació.** Es tracta de classificar els edificis en funció del seu estat aparent de conservació (bon estat, actuacions de millora, deficiències localitzades, deficiències generalitzades, obsolescència o ruïna), com també apreciar la urgència d'actuar.

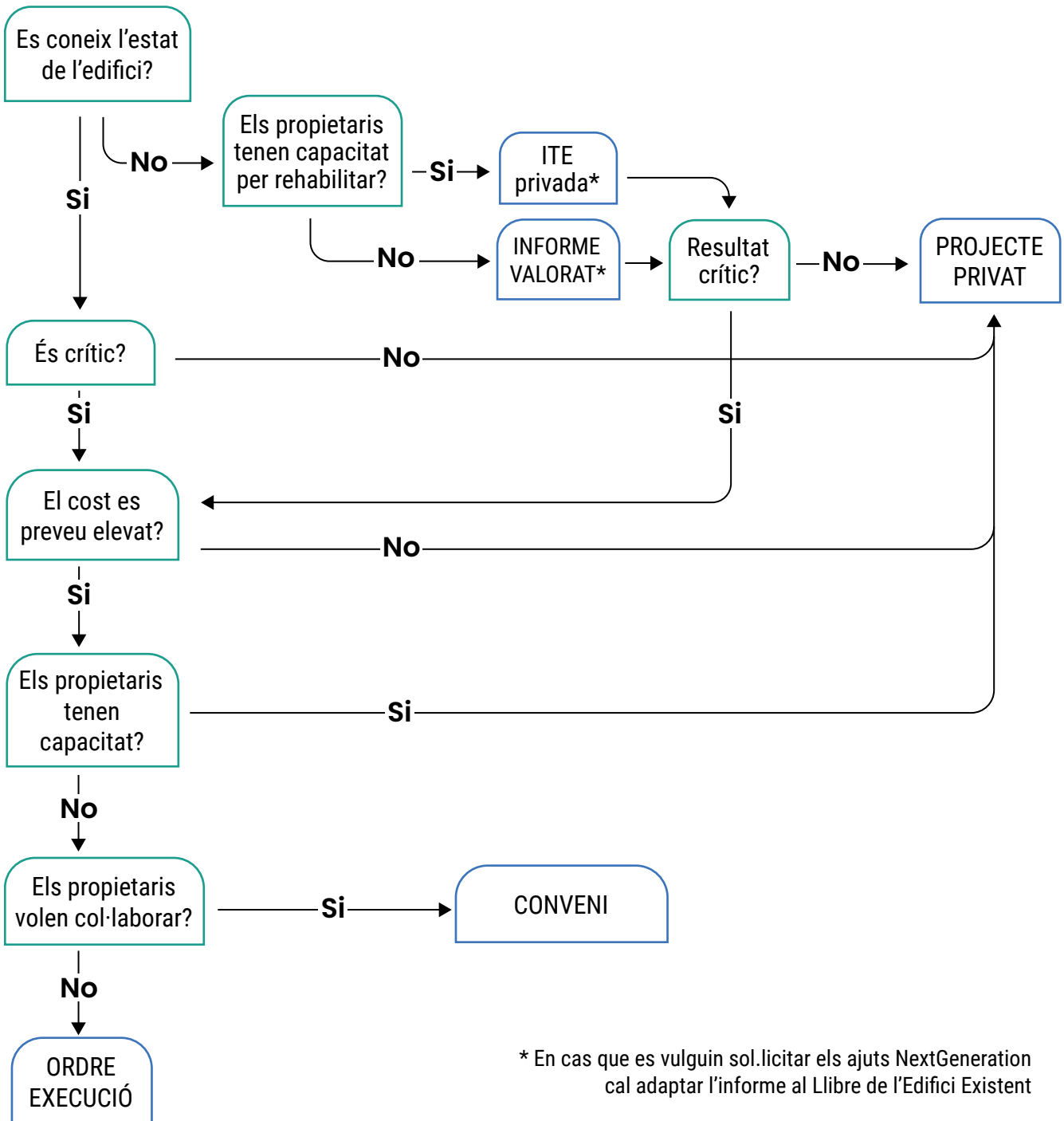
Les actuacions s'haurien de definir tenint en compte les actuacions protegibles en els diferents programes (vegeu apartat 4):

- Rehabilitació energètica.
 - Accessibilitat.
 - Habitabilitat i infrahabitatge.
- **Classificació dels edificis en funció de la capacitat de gestió dels propietaris.** Podria ser la següent:
 - Propietaris o Comunitats de propietaris estructurades que només necessiten informació i suport puntuals per prendre decisions sobre la rehabilitació (informació de tràmits i ajuts).
 - Propietaris o Comunitats de propietaris desestructurades on cal suport inicial d'organització (constitució de la comunitat, obtenció de NIF, elecció de càrrecs etc.).
 - Propietaris o Comunitats de propietaris on es detecten conflictes interns que demanen un tutoratge o mediació.

- Propietaris o Comunitats de propietaris on, malgrat la gravetat i urgència, es rebutja la rehabilitació i calen mesures coercitives o substitutòries.



Un cop classificada la informació relativa al nivell d'estructuració de les comunitats de propietaris i el cost de les actuacions, cal definir la profunditat de la intervenció de l'ajuntament i la conveniència de signar convenis amb les comunitats de propietaris, sobre un arbre de decisions similar al següent:



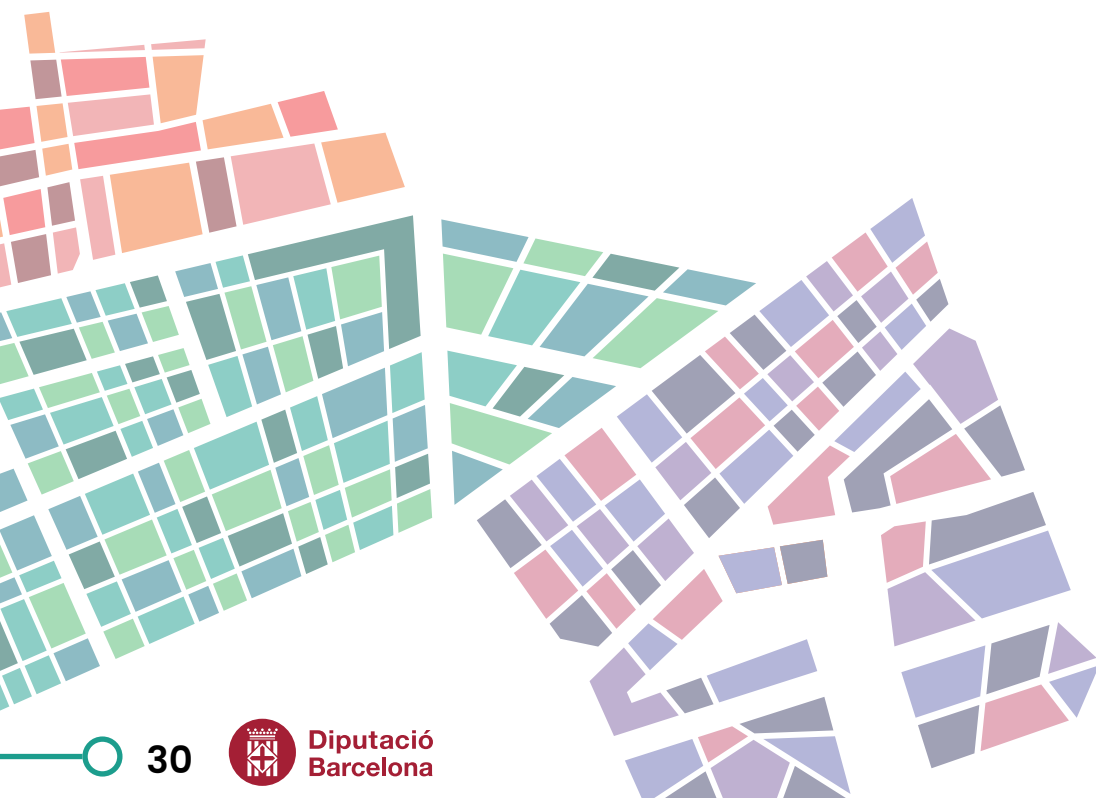
* En cas que es vulguin sol·licitar els ajuts NextGeneration cal adaptar l'informe al Llibre de l'Edifici Existent



3.5. Les actuacions de rehabilitació han de ser assumibles pels veïns i veïnes

Tota proposta de rehabilitació ha de ser assumible i especialment ho ha de ser econòmicament. Conduir els veïns i veïnes a un atzucac és un error que pot aturar sine die la rehabilitació d'un edifici o barri.

Algunes estratègies son claus per garantir la viabilitat de la rehabilitació, per exemple les següents:

- Buscar la fórmula de finançament més eficaç per l'obra i comunitat de propietaris concreta. El quadre adjunt apunta diverses possibilitats.
- Atès que la majoria de subvencions públiques no s'abonen fins a justificar el final d'obra, es poden cedir els ajuts a l'administració actuant o l'ens rehabilitador. En cas que la comunitat de propietaris promogui directament, estudiar l'opció d'endós de les subvencions a l'empresa constructora.
- Quan és factible la unitat d'actuació pot ser superior a l'edifici i es pot projectar la rehabilitació per illes o agrupació d'escales. Podria abaratir costos i rendibilitzar millor els topalls d'ajuts per habitatge dels programes de rehabilitació
- Si cal i és possible, plantejar una actuació per fases de forma que es posposin aquelles actuacions que son menys imprescindibles.
- Estudiar la possible compatibilització d'ajuts procedents de diferents programes. Cal fer-ho a priori, un cop redactat el projecte difícilment es podran fer encaixar diferents programes o ajuts.



FINANÇAMENT	 AVANTATGES	 DIFICULTATS
Derrames extraordinàries	Permet iniciar l'estalvi a l'avançada	Lentitud en recaptar
	Significa el compromís inequívoc de la majoria de comuns	No és mètode per inversions importants
	Aflora situacions anòmales abans de contractació	Manca de control extern a la comunitat (aconsellable mesures de seguretat)
	Aflora morositat potencial abans de contractació	Pot exhaurir la capacitat de maniobra de la comunitat (fons de reserva)
	Combinable amb altres modalitats de finançament	
	Relativa flexibilitat (modificar o aturar quotes)	
	Mètode transparent	
Préstec entitat financera	Es pot aconseguir tot el finançament en condicions acceptables	Rigidesa
	Es pot compatibilitzar amb període previ de derrames extraordinàries	Exigència de garanties
Quotes Urbanístiques	Implica l'acció directa de l'administració actuant	Rigidesa
	És un pagament obligatori subjecte a constrenyiment	Pèrdua de protagonisme dels propietaris
	L'actuació -obra- deixa de dependre dels propietaris	Risc de dependència dels propietaris
	No s'exigeixen nivells de solvència	Procediments feixucs
	No comprometen el fons de reserva de la comunitat	
	Les situacions anòmales i la morositat deixa de ser un problema de la comunitat	
Col·laboració público-privada	És alternativa si l'estructura administrativa està saturada	Risc de pèrdua de control de la propietat (subsòl, vol, elements comuns)
	Agilitat en no estar subjectes a contractació pública	Risc de compromisos antieconòmics a mig i llarg termini (subministraments)
	L'Empresa assumeix riscos en cas d'incompliment	Risc d'actuacions estàndard de qualitat o durada dubtosa
		Pèrdua de protagonisme dels propietaris
		Risc de dependència dels propietaris

3.6. Oficines de rehabilitació que actuen com a finestreta única

La complexitat d'una actuació de rehabilitació, especialment quan afecta comunitats de propietaris, aconsella oferir un assessorament directe. És important que aquest assessorament no sigui genèric sinó adaptat a les característiques del barri o edifici, les obres que es preveu fer i les necessitats dels veïns i veïnes.

En aquest moment, Catalunya compta amb una àmplia xarxa d'oficines locals d'habitatge (OLH) als Consells Comarcals, com també amb oficines en molts municipis on l'Ajuntament així ho ha convingut amb l'Agència de l'Habitatge. Tanmateix aquestes oficines gestionen múltiples recursos d'habitatge i sovint es troben saturades per programes crítics com el suport als desnonaments, la mesa d'emergència o els ajuts als lloguers i pot ser convenient una reestructuració si es volen acomplir els estrictes terminis que exigeixen els fons NextGeneration.

Quan es treballa en àmbit delimitats és imprescindible una oficina de rehabilitació en el mateix barri o àmbit que actuï com a finestreta única davant els veïns i veïnes, i com a responsable del programa de rehabilitació davant els diferents serveis municipals. Si l'àmbit delimitat és una ACR l'Oficina assumeix la totalitat de la gestió durant tot el procés: caldrà una estructura potent fins a la finalització de les obres.

L'Oficina, tan si atén tot l'àmbit municipal com un de delimitat, ha de treballar en profunditat aspectes de comunicació, gestió, tècnics i legals, sigui amb un equip propi, un equip més reduït que compti amb el ple suport dels serveis municipals o cercant la col·laboració públic-privada, com en el cas del programa [GarrotxaDomus](#)¹². L'abast dels serveis que pugui oferir poden recollir-se en un conveni a signar amb les comunitats de propietaris que n'esdevinguin usuàries.

Com a finestreta única l'Oficina hauria de gestionar el major nombre de tràmits tan interns (llicències, informes socials, actuacions d'emergència...) com davant d'altres administracions (Agència de l'Habitatge, ICAEN, etc.) o entitats (financeres, professionals, empreses, etc.).

Els programes de rehabilitació han previst finançar parcialment aquestes oficines (vegeu programes A.1 i A.2) amb fins a 800€ per habitatge efectivament rehabilitat.

El quadre següent resumeix les funcions que podria assumir l'Oficina.

¹² Programa gestionat per la fundació EuroPACE amb la col·laboració del Consell Comarcal de la Garrotxa, l'Ajuntament d'Olot i l'Institut Català d'Energia, i al qual s'han adherit 16 municipis de la comarca.

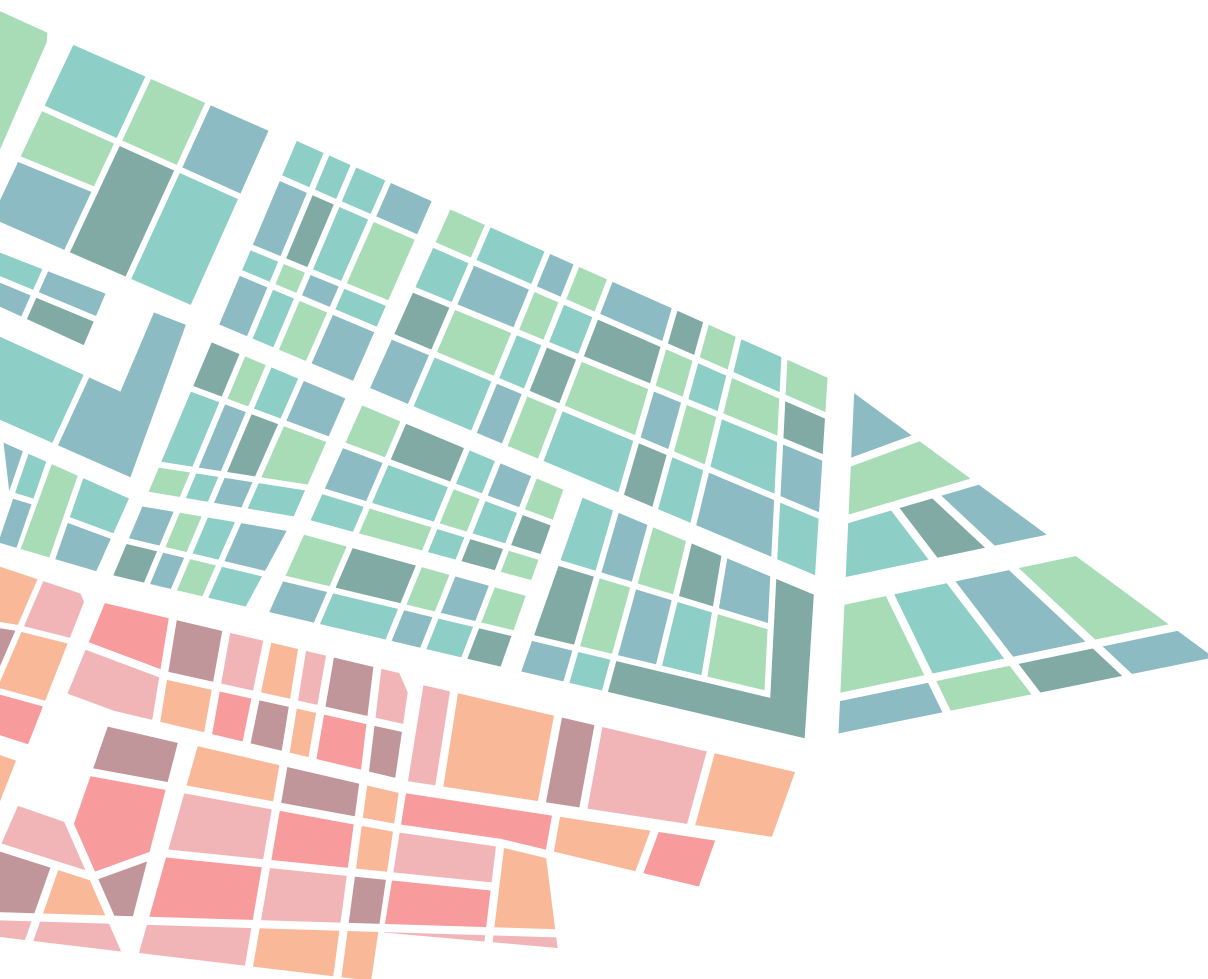
TASQUES DE L'OFICINA DE REHABILITACIÓ	MÍNIMES	ACONSELLABLES
Comunicació	Material divulgatiu	Actes informatius amb AAVV
	Atenció telefònica	Reunions amb comunitat de propietaris
	Atenció personal	Espais de debat i participació
		Intercanvi d'experiències
Gestió	Tramitació d'ajuts	Disseny de procediments específics
		Gestió davant l'Ajuntament
		Gestió davant l'AHC
		Control de pressupost
		Control de cronograma
		Cerca de finançament
		Justificació de despeses
Tècnic	Supervisió informes	Redacció d'informes previs
	Supervisió de projectes	Proposta o redacció de projectes pilot
	Supervisió final d'obres	Encàrrec o redacció de projectes
		Tramitació de llicències
		Adjudicació d'obres
		Supervisió i aprovació certificacions
Legal	Orientació legal	Regularització/constitució comunitats
		Presca d'acords de comunitat
	Supervisió acords comunitat	Convenis Ajuntament-comunitats
		Morositat

3.7 Fins on es poden implicar els ajuntaments?

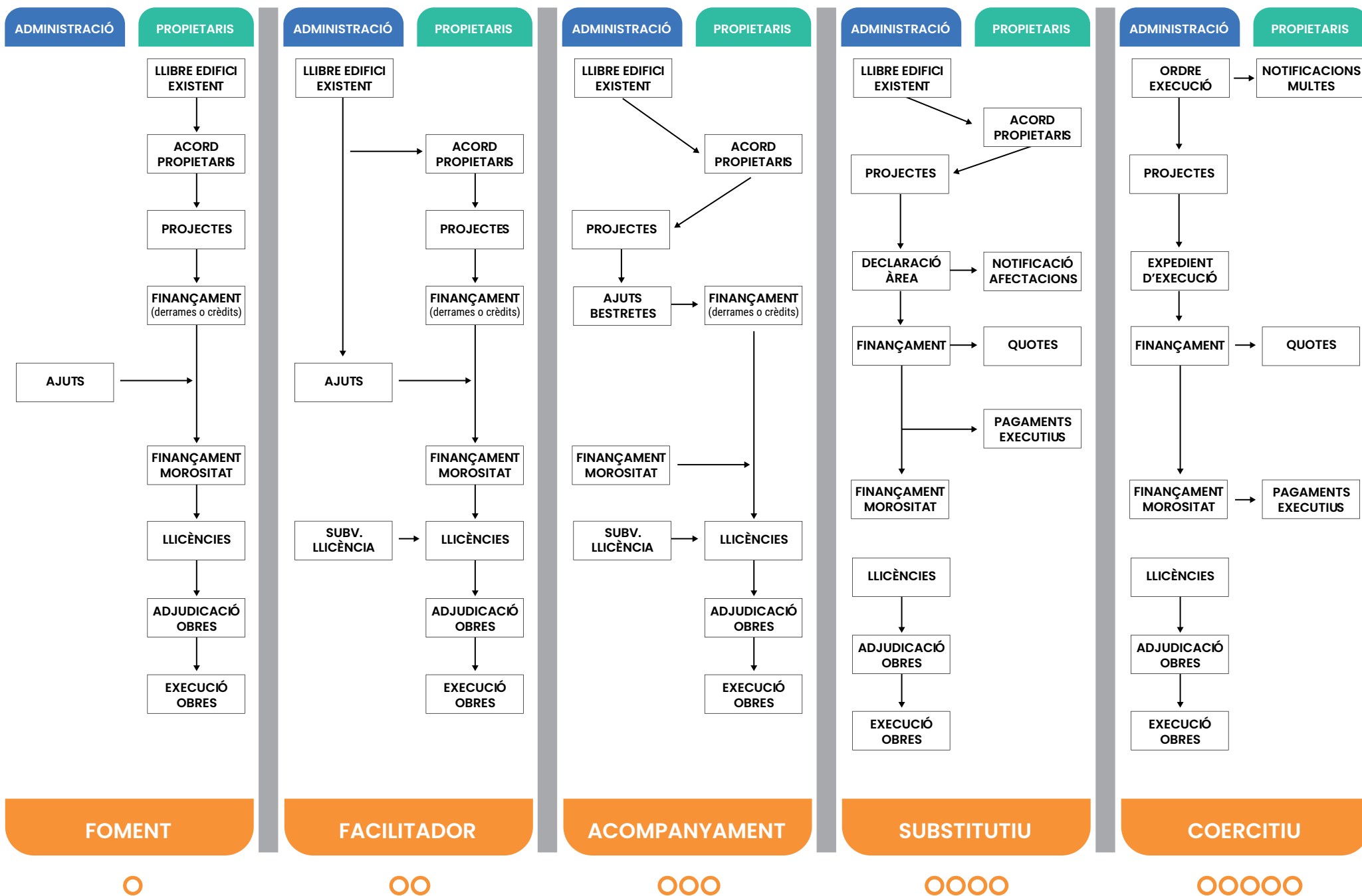
Els nous programes de rehabilitació obren les portes a que els ajuntament actuïn com a promotors de les actuacions de rehabilitació i perceptors dels ajuts. No hi ha, doncs, obstacles perquè els ajuntaments articulin ad hoc les seves actuacions, i si ho consideren convenient combinin diferents models de gestió en funció de les seves prioritats.

Així, podrien qualificar un edifici o conjunt d'edificis com a Àrea de Conservació i Rehabilitació (ACR) perquè s'hi preveu una actuació especialment complexa que trascendeixi els fons NextGeneration (vegeu l'apartat 2.2), mentre en un altre punt de la ciutat es delimita un segon àmbit que, conjuntament amb l'ACR conformin un Entorn Residencial de Rehabilitació Programada ERRP (vegeu programa A.1). Tot això mentre s'ofereix a tota la ciutadania un servei de finestreta única on rebre suport (vegeu apartat 3.6) o l'elaboració del [Llibre de l'Edifici Existent per a la Rehabilitació](#) (vegeu programa A.5).

L'esquema següent proposa diferents models de gestió segons el nivell d'implicació de les administracions.



MODELS DE GESTIÓ DE LA REHABILITACIÓ SEGONS EL GRAU D'INTERVENCIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ



L'Ajuntament també pot oferir l'atenció i l'impuls que necessiten tots els implicats (propietaris, professionals, empreses, fabricants...) i fer de pal de paller de la rehabilitació del seu municipi. El compromís de l'ajuntament pot anar més enllà, emmirallant-se en altres sectors com la sanitat on les polítiques de salut pública, la prevenció de la malaltia, el foment dels hàbits saludables i l'atenció sanitària personalitzada es combinen per millorar la qualitat de vida de tota la població.

Perquè la rehabilitació tingui èxit calen uns veïns i veïnes decidits, uns professionals experts i un ajuntament compromés: amb aquest triplet s'arriben a trobar les solucions i els recursos. Però cal no oblidar que la rehabilitació és sempre complexa, demana temps i persistència. Un cop obtinguts els primers resultats, però, s'extenen com taca d'oli i esperonen la rehabilitació dels edificis veïns. La rehabilitació s'encomana!

A tall orientatiu, el quadre següent proposa actuacions que pot dur a terme l'Ajuntament.

ÀMBIT	ACTUACIONS
Planificació	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Recull sistemàtic de la informació disponible (vegeu apartat 3.1) ✓ Sistematització i georeferenciació de les dades disponibles que permeti visualitzar i dissenyar polítiques de rehabilitació ✓ Lideratge potent que garanteixi la transversalitat i col.laboració de tots els serveis municipals implicats. ✓ Impulsar la formació de les persones que han de gestionar el Plans de rehabilitació
Comunicació	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Articular el discurs, la necessitat de rehabilitar, la descarbonització, el compromís amb l'edifici i també la ciutat, la corresponsabilitat en propietats compartides, la seguretat de la llar, el valor del patrimoni. ✓ Difondre el discurs i apropar-lo als ciutadans, celebrar les rehabilitacions finalitzades i reflexionar sobre les aturades, oferir el suport. ✓ Dissenyar material informatiu de fàcil difusió i fer-ne distribució massiva, amb mitjans digitals i convencionals. Usar els mitjans de comunicació local, les xarxes associatives, els professionals i empreses del sector. ✓ Informar personalitzadament. Un cop establert contacte, oferir suport permanent. ✓ Ajudar els professionals a resoldre dubtes i aconsellar-los les fórmules més adequades. Una jornada de presentació i debat pot ser una bona manera de començar.

ÀMBIT	ACTUACIONS
<p>Acompanyament</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Reconèixer les comunitats de propietaris com a interlocutors, amb els seus càrrecs i formes de presa de decisions. Assistir a les seves reunions si hi sou convidats. ✓ En cas de conflictes interns entre propietaris, manca d'acord o problemes sobrevinguts amb motiu de la rehabilitació, oferir-se com a mediador. ✓ Facilitar a les comunitats de propietaris i propietaris el contacte amb les altres administracions, si cal fent d'intermediari. I també dins del mateix Ajuntament. Facilitar la "finestreta única". Vegeu l'apartat 3.6. ✓ Reconèixer les individualitats i facilitar-los els recursos paral·lels necessaris, especialment en el cas de persones incapacitades, amb mobilitat reduïda o altres circumstàncies que requereixen atenció especial. ✓ Contribuir a buscar alternatives per a les persones amb dificultats econòmiques per afrontar els costos de la rehabilitació.
<p>Col·laboració</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Concretar amb la signatura d'un conveni les aportacions i els compromisos que assumeixen d'una banda els veïns i de l'altra l'Ajuntament per dur a terme la rehabilitació. ✓ Teixir complicitats amb les empreses i professionals pròxims. Coneixent els programes de rehabilitació poden millorar les seves ofertes. Si s'escau signar convenis de col·laboració estables. ✓ Compartir experiències amb altres ajuntaments compromesos amb la rehabilitació. La Diputació de Barcelona us ofereix els recursos que s'esmenten a l'apartat 3.3, com també fòrums de debat i jornades periòdiques. ✓ Contribuir a la formació de treballadors de la construcció, especialitat de rehabilitació, en conveni amb centres formatius o mitjançant plans d'ocupació.
<p>Remoure obstacles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Facilitar la sol·licitud dels ajuts i fer un seguiment dels expedients des de l'Ajuntament davant l'AHC, l'ICAEN i el Consell Comarcal. ✓ Adoptar un tràmit de concessió de llicències d'obres simplificat i assumir el compromís de concedir-les en un termini breu. Vegeu l'apartat 3.2. ✓ Dotar-se de protocols per a situacions especials derivades de la rehabilitació, definint respostes i responsables d'executar-les: mesures cautelars, reallotjaments, ocupació de via pública...
<p>Tècnic</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Redactar directament el Llibre de l'Edifici Existent o alternativament subvencionar-los. Consulteu el programa A.5 per a més informació. ✓ Redactar directament els projectes de rehabilitació pilot si es tracta de conjunts homogenis d'edificis. ✓ Redactar directament el projecte de rehabilitació o alternativament subvencionar-lo. Consulteu el programa A.5 per a més informació. ✓ Contribuir al seguiment de les obres mitjançant suport tècnic.
<p>Finançament i ajuts municipals</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Regular ajuts directes a la rehabilitació, complementaris i compatibles amb els ajuts generals per tot Catalunya. ✓ Regular ajuts selectius i individuals per a situacions d'especial dificultat, que contribueixen a desbloquejar la rehabilitació d'edificis sencers. ✓ Subvencionar o bonificar taxes, impost de llicències o altres despeses municipals que graven la rehabilitació. ✓ Donar suport a les comunitats de propietaris i propietaris en la negociació de préstecs davant les entitats financeres.

4. PROGRAMES

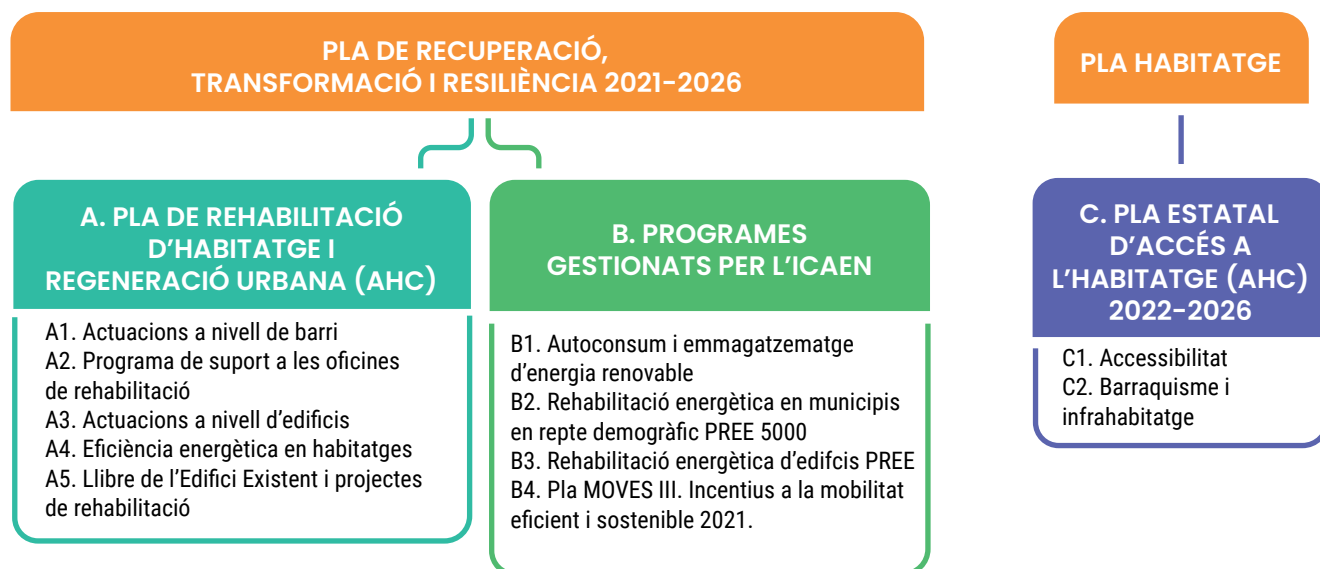
Aquest apartat recull les fitxes-resum dels programes de rehabilitació vigents, i anuncia els que s'han previst publicar en les properes setmanes.

El tradicional “**Plan de Vivienda**” quadriennal, deixa de recollir la rehabilitació tot i que manté programes per a l'accessibilitat en els edificis i habitatges i per l'eliminació de zones degradades, el barraquisme i l'infrahabitatge.

El gruix dels recursos destinats a rehabilitació es gestionen amb el nou **Pla de Rehabilitació d'Habitatge i Regeneració Urbana**, el desplegament i convocatòries del qual ha de publicar en breu l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC). Aquest Pla s'estructura en 5 programes: actuacions a nivell de barri, oficines de rehabilitació, actuacions a nivell d'edifici, eficiència energètica en habitatges i llibre de l'edifici i projectes de rehabilitació.

Paral·lelament es manté el **Programa de Rehabilitació Energètica** d'anteriors convocatòries, gestionat per l'ICAEN. Aquests programes són finançats amb el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència i obtenen els mateixos avantatges fiscals.

Finalment, hi ha tot un seguit **d'altres programes** que poden compatibilitzar-se per arrodonir estratègies i potenciar els ajuts: les subvencions per a la retirada d'amiant, els préstecs a comunitats de propietaris, el Programa de promoció de l'habitatge en el món rural, el conjunt de recursos del Catàleg de serveis de la Diputació de Barcelona, altres programes europeus i les novetats fiscals.



ALTRES:

- D. AJUTS PER A LA RETIRADA D'AMIANT
- E. PRÉSTECES A COMUNITATS DE PROPIETARIS
- F. PROGRAMA DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE EN EL MÓN RURAL
- G. CATÀLEG DE SERVEIS DE LA DIPUTACIÓ DE BARCELONA
- H. ALTRES PROGRAMES EUROPEUS
- I. FISCALITAT

A. Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

A.1. Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri. Entorns Residencials de Rehabilitació Programada (ERRP) – R. DSO/477/2022.

Objecte	<p>Finançament de rehabilitació d'edificis i habitatge i la urbanització o reurbanització d'espais públics en ERRP. L'ERRP no ha de ser necessàriament una ACR.</p> <p>Les ERRP són barris o zones delimitades territorialment (contínues o discontinúes) per acord de l'administració autonòmica o local.</p> <p>Cal la subscripció d'acords amb el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana i la CCAA. Ajuts directes.</p>																								
Declaració d'ERRP	<p>La sol·licitud de declaració d'ERRP ha de contenir:</p> <p>a) Delimitació cartogràfica i relació dels edificis sobre els que s'ha d'actuar</p> <p>b) Memòria-programa que contingui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diagnòstic socioeconòmic i ambiental • programa d'actuacions, amb la forma d'execució i gestió, les mesures complementàries i compromisos de les parts i el cronograma • memòria de viabilitat tècnica i viabilitat econòmica • memòria identificant objectius energètics i mediambientals • pla de real·lotjament i retorn • Informe sobre els criteris aplicats per seleccionar l'ERRP 																								
Beneficiaris	<p>Son beneficiaris els qui assumeixin la responsabilitat de l'execució de l'àrea, siguin entitats o administracions públiques, entitats gestores o les comunitats de propietaris.</p> <p>Si el gestor és una entitat privada, per percebre directament els ajuts ha de gestionar, com a mínim el 50% dels edificis de l'àmbit.</p>																								
Actuacions subvencionables	<p>a) Actuacions de millora o rehabilitació d'edificis residencials sempre que s'obtingui una reducció almenys del 30% del consum d'energia primària no renovable o s'obtingui una qualificació energètica A o B.</p> <p>Reducció de la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració en zona climàtica D i E (35%) i zona climàtica C (25%).</p> <p>b) Actuacions d'urbanització, reurbanització o millora.</p> <p>c) Oficina de rehabilitació tipus "finestreta única" que faciliti la gestió.</p>																								
Ajuts	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Estalvi energètic</th> <th>% màxim Subvenció sobre cost</th> <th>Topall x habitatge (€)</th> <th>Topall locals x m2 (€)</th> <th>Inversió màx. subv. inclòs vulnerabil.(€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30% ≤ AC ≤ 45%</td> <td>40%</td> <td>8.100</td> <td>72</td> <td>20.250</td> </tr> <tr> <td>45% ≤ AC ≤ 60%</td> <td>65%</td> <td>14.500</td> <td>130</td> <td>22.308</td> </tr> <tr> <td>AC ≥ 60%</td> <td>80%</td> <td>21.400</td> <td>192</td> <td>26.750</td> </tr> </tbody> </table>	Estalvi energètic	% màxim Subvenció sobre cost	Topall x habitatge (€)	Topall locals x m2 (€)	Inversió màx. subv. inclòs vulnerabil.(€)	30% ≤ AC ≤ 45%	40%	8.100	72	20.250	45% ≤ AC ≤ 60%	65%	14.500	130	22.308	AC ≥ 60%	80%	21.400	192	26.750	<p>Ajut addicional fins al 100% de la inversió (exclusos impostos) en situacions particulars de vulnerabilitat econòmica (a proposta de la CCAA i segons criteris de la Comissió bilateral).</p> <p>b) Urbanització: 15% addicional de les ajudes que corresponguin.</p> <p>c) Oficines: 800€ per habitatge efectivament rehabilitat, amb límit del 100% costos oficina.</p> <p>d) Retirada d'amiant: 1.000€ per habitatge o 12.000€ per edifici.</p>			
Estalvi energètic	% màxim Subvenció sobre cost	Topall x habitatge (€)	Topall locals x m2 (€)	Inversió màx. subv. inclòs vulnerabil.(€)																					
30% ≤ AC ≤ 45%	40%	8.100	72	20.250																					
45% ≤ AC ≤ 60%	65%	14.500	130	22.308																					
AC ≥ 60%	80%	21.400	192	26.750																					
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p>	<p>✓ Bestretes</p>	<p>Data màxima final d'obres: 30/06/2026</p>																						


A. Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

A.2. Programa de suport a les Oficines de Rehabilitació.

Objecte	<p>Finançament de la prestació del servei d'oficina de rehabilitació que tinguin per objectiu coordinar, informar i facilitar la gestió dels ajuts i la prestació de serveis.</p> <p>Cal la subscripció d'acords amb el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana i la CCAA. Ajuts directes.</p>	
Beneficiaris	<p>Les CCAA, les entitats locals, altres organismes públics o entitats privades.</p>	
Actuacions subvencionables	<p>a) Despeses de gestió dels equips i oficines d'informació, gestió, tramitació i acompanyament per als programes d'ajut a la rehabilitació d'edificis (programa A.3), habitatges (programa A.4) i de redacció de Llibre de l'Edifici Existent i projectes (programa A.5).</p> <p>b) Despeses de prestació de serveis específics d'atenció de dubtes i consultes dels sol·licitants dels programes A.3 i A.4.</p> <p>c) Despeses de prestació de suport i assessorament en matèria d'eficiència energètica, programes A.3 i A.4</p> <p>d) Despeses d'activitats específiques de promoció i difusió del programa.</p>	
Ajuts	<p>Fins a 800€ per habitatge efectivament rehabilitat a través dels programes d'ajuts A.3 i A.4 amb el límit del 100% de les despeses degudament acreditades i que corresponguin a la implantació de les oficines de rehabilitació.</p> <p>Aquest ajut és independent de les oficines de rehabilitació en ERRP</p>	
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p>	<p>Data màxima finançament: fins al 30/06/2026</p>

A. Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

A.3. Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell d'edifici – R.DSO/1147/2022, de 20 d'abril, de modificació de la R.DSO/825/2022, de 22 de març

Objecte	<p>Finançament d'actuacions de millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat, amb especial atenció a l'envolent edificatòria d'edificis plurifamiliars o unifamiliars.</p> <p>Les CCAA fan les convocatòries i resolen les sol·licituds d'ajuts.</p>				
Beneficiaris	<p>Son beneficiaris els qui assumeixin la responsabilitat de l'execució de l'actuació. Inclou els "agents o gestors de la rehabilitació" que facilitin models tipus "claus en ma" a propietaris i comunitats de propietaris que ho acordin.</p> <p>En comunitats de propietaris, quan algun membre resti exclòs dels ajuts per la llei General de Subvencions, l'ajut que li hagués correspost es prorratejarà entre els restants membres de la comunitat.</p>				
Actuacions subvencionables	<p>a) Actuacions de millora o rehabilitació d'edificis residencials sempre que s'obtingui una reducció $\geq 30\%$ del consum d'energia primària no renovable o s'obtingui una qualificació energètica A o B.</p> <p>Reducció de la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració en zona climàtica D i E (35%) i zona climàtica C (25%).</p>				
Ajuts	Estalvi energètic	% màxim Subvenció sobre cost	Topall x habitatge (€)	Topall locals x m2 (€)	Inversió màx. subv. inclòs vulnerabil.(€)
	<p>30% \leq AC \leq 45%</p> <p>45% \leq AC \leq 60%</p> <p>AC \geq 60%</p>	<p>40%</p> <p>65%</p> <p>80%</p>	<p>6.300</p> <p>11.600</p> <p>18.800</p>	<p>56</p> <p>104</p> <p>168</p>	<p>15.750</p> <p>17.846</p> <p>23.500</p>
Altres	<p> Compatibilitat</p>	<p>Bestretes: segons convocatòria</p>	<p>Data màxima final d'obres: 26 mesos. Ampliable a 28 mesos >40 habitatges. Excepcionalment i si s'endarrereix llicència municipal, 36 mesos.</p> <p>En tot cas, obres acabades abans del 30/06/2026</p>		


A. Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

A.4. Programa d'ajuts a les actuacions de millora de l'eficiència energètica en habitatges - R. DSO/1147/2022, de 20 d'abril, de modificació de la R.DSO/825/2022, de 22 de març

Objecte	<p>Finançament de les actuacions o obres de millora de l'eficiència energètica en els habitatges, ja siguin unifamiliars o edificis plurifamiliars.</p> <p>Les CCAA fan les convocatòries i resolen les sol·licituds d'ajuts</p>	
Beneficiaris	<p>a) Propietaris, usufructuaris o arrendataris d'habitatges, siguin persones físiques o amb naturalesa jurídica privada o pública.</p> <p>b) Les administracions públiques i els organismes i altres entitats de dret públic, com també les empreses públiques i societats mercantils participades íntegrament o majoritàriament per les administracions públiques propietàries dels habitatges.</p> <p>Els beneficiaris poden cedir el cobrament de l'ajut a l'agent o gestor si així ho acorden.</p>	
Requisits	<p>Els habitatges han de constituir el domicili habitual i permanent dels seus propietaris, usufructuaris o arrendataris en el moment de sol·licitar l'ajuda.</p>	
Actuacions subvencionables	<p>a) Actuacions que aconseguixin reducció de la demanda energètica anual global de calefacció i refrigeració $\geq 7\%$ o una reducció del consum d'energia primària no renovable $\geq 30\%$.</p> <p>b) Modificació o substitució d'elements constructius de l'envolupant tèrmica per adequar-los als valors límit de transmitància tèrmica i de permeabilitat a l'aire establerts al Codi Tècnic d'Edificació.</p>	
Ajuts	<p>El cost mínim de la inversió és de 1.000€/habitatge.</p> <p>Quanta màxima de la inversió subvencionable 7.500€/habitatge.</p> <p>La subvenció és del 40% del cost, amb un topall de 3.000€ per habitatge.</p>	
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p>	<p>Data màxima final d'obres: 30/06/2026</p>

A. Reial Decret 853/2021, de 5 d'octubre, pel qual es regulen els programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

A.5. Programa d'ajut per elaborar el Llibre de l'Edifici Existent per la rehabilitació i la redacció de Projectes de rehabilitació – R. DSO/1147/2022, de 20 d'abril, de modificació de la R.DSO/825/2022, de 22 de març

<p>Objecte</p>	<p>Impuls a la implantació del Llibre de l'Edifici Existent per la rehabilitació, el contingut del qual es recull a l'annex 1 del RD. Ha d'incloure mesures per arribar a estalvis en consum d'energia primària no renovable $\geq 30\%$. S'admet l'Informe d'Avaluació de l'Edifici si es completa fins a acomplir els mateixos requisits.</p> <p>Projectes tècnics de rehabilitació integral d'edificis per activar la demanda de la rehabilitació energètica.</p> <p>Les CCAA fan les convocatòries i resolen les sol·licituds d'ajuts</p>	
<p>Beneficiaris</p>	<p>a) Propietaris d'habitatges unifamiliars aïllats o en filera i d'edificis d'habitatge col·lectiu. Tant persones físiques com jurídiques de naturalesa privada, les administracions públiques i societats mercantils participades per administracions públiques propietàries dels habitatges.</p> <p>b) Les comunitats de propietaris o agrupacions de comunitats de propietaris.</p> <p>c) Els propietaris d'edificis sense divisió horitzontal.</p> <p>d) Les societats cooperatives de propietaris d'habitatges.</p> <p>Els beneficiaris poden cedir el cobrament de l'ajut a l'agent o gestor si així ho acorden.</p>	
<p>Requisits</p>	<p>Edificis acabats \leq any 2000</p> <p>70% de la superfície construïda sobre rasant, excloses plantes baixes, destinats a habitatge</p> <p>Projectes han d'incloure l'estudi de gestió de residus en els termes exigits pel RD</p>	
<p>Ajuts</p>	<p>1. Llibre de l'Edifici Existent</p> <ul style="list-style-type: none"> • edificis unifamiliars /plurifamiliars de fins a 20 habitatges: 700€ + 60€ per habitatge • edifici plurifamiliars de més de 6 habitatges: 1.100€ + 40€ per habitatge, màxim 3.500€ • Si no es disposa d'ITE l'ajut es pot incrementar en un 50% <p>2. Projectes</p> <ul style="list-style-type: none"> • edificis unifamiliars /plurifamiliars de fins a 20 habitatges: 4.000€ + 700€ per habitatge • edificis plurifamiliars de més de 20 habitatges: 12.000€ + 300€ per habitatge, màxim 30.000€ 	
<p>Altres</p>	<p> Compatibilitat</p>	<p>Data màxima final d'actuacions: 30/06/2026</p>

B.1. Reial Decret 477/2021, de 29 de juny, pel que es regulen les subvencions per a les instal·lacions d'autoconsum i emmagatzematge amb fonts d'energia renovable i implantació de sistemes tèrmics renovables en el sector residencial del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Programa d'incentius per a l'autoconsum i emmagatzematge amb fonts d'energia renovable - R.ACC/3662/2021 / R. ACC/3807/2021)

Objecte	Fonts d'energia renovable en el sector residencial					
Beneficiaris	a) Els propietaris persones físiques b) Les comunitats de propietaris c) Les comunitats d'energies renovables i les comunitats ciutadanes					
Actuacions subvencionables	a) Instal·lacions d'autoconsum amb fonts d'energia renovable en el sector residencial, amb o sense emmagatzematge. b) Incorporació d'emmagatzematge en instal·lacions d'autoconsum amb fonts d'energia renovable. c) Realització d'instal·lacions d'energies renovables tèrmiques en el sector residencial.					
Ajuts		%Ajut base		Ajut addicional		
		Tot edifici	Part edifici	Criteri social	Eficiència energètica	Actuació integrada
	Envolvent tèrmic	50%	40%	15%	15%-5%	25%
	Instal·lacions tèrmiques	40%	30%	10%	10%-0%	20%
	Il·luminació	20%	20%	10%	0%	15%
Altres	✓ Compatibilitat ✓ Bestreta			Termini màxim de presentació de sol·licituds: 31/12/2023		

B.2. Reial Decret 691/2021, de 3 d'agost, pel que es regulen les subvencions a otorgar en actuacions de rehabilitació energètica de edificis existents.

Programa de Rehabilitació Energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic (Programa PREE 5000) – R. ACC/344/2022

Objecte	Actuacions de rehabilitació energètica en edificis destinats a qualsevol ús, en municipis de fins a 5.000 habitants i en municipis no urbans de fins a 20.000 habitants en els quals totes les seves entitats singulars de població siguin de fins a 5.000 habitants.					
Beneficiaris	<p>a) Els propietaris d'edificis destinats a qualsevol ús, siguin persones físiques o jurídiques.</p> <p>b) les comunitats de propietaris o les agrupacions de comunitats de propietaris d'edificis d'ús residencial.</p> <p>c) Els propietaris que de forma agrupada siguin propietaris d'edificis encara que no estiguin dividits en Propietat Horitzontal.</p> <p>d) Les empreses explotadores, arrendatàries o concessionàries d'edificis a llarg termini amb un contracte que les faculti per fer les actuacions.</p> <p>e) Les empreses de serveis energètics o proveïdors de serveis energètics.</p> <p>f) Les entitats locals i el sector públic institucional de administracions públiques.</p> <p>g) Les comunitats d'energies renovables i les comunitats ciutadanes d'energia</p> <p>h) Els Ajuntaments, Diputacions provincials i entitats locals equivalents o les administracions de les CCAA poden ser els destinataris últims dels ajuts si promouen i gestionen les actuacions com a representants dels propietaris.</p>					
Actuacions subvencionables	<p>Tota actuació ha d'aconseguir i justificar una reducció del consum d'energia primària no renovable del 30% respecte la situació inicial, i millorar la qualificació energètica total de l'edifici en, com a mínim, una lletra mesurada en l'escala d'emissions de CO2 (veure excepcions en el text de la convocatòria):</p> <p>a) Millora de l'eficiència energètica de l'envolupant tèrmica</p> <p>b) Millora de l'eficiència energètica i ús de les energies renovables en les instal·lacions tèrmiques de calefacció, climatització, refrigeració, ventilació, aigua calenta sanitària.</p> <p>c) Millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació.</p>					
Ajuts			%Ajut base		Ajut addicional	
		Tot edifici	Part edifici	Criteri social	Eficiència energètica	Actuació integrada
	Envolvent tèrmic	50%	40%	15%	15%-5%	25%
	Instal·lacions tèrmiques	40%	30%	10%	10%-0%	20%
	Il·luminació	20%	20%	10%	0%	15%
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p> <p>✓ Bestreta</p>			Termini màxim de presentació de sol·licituds: 31/12/2023		

B.3. Reial Decret 737/2020, de 4 d'agost, pel que es regula el Programa d'ajuts a la rehabilitació energètica en edificis existents (PREE)

Gestionat per l'ICAEN (es resumeix el programa vigent fins al 31/07/2021). Programa cofinançat amb fons FEDER.

Objecte	Programa d'ajuts per a actuacions de reforma dels edificis existents, amb independència del seu ús i de la naturalesa jurídica dels seus titulars, que afavoreixi la reducció del consum d'energia final i de les emissions de diòxid de carboni mitjançant l'estalvi energètic, la millora de l'eficiència energètica i l'aprofitament de les energies renovables.																																	
Beneficiaris	<p>a) Els propietaris d'edificis destinats a qualsevol ús, siguin persones físiques o jurídiques</p> <p>b) les comunitats de propietaris o les agrupacions de comunitats de propietaris d'edificis residencials</p> <p>c) Els propietaris que de forma agrupada siguin propietaris d'edificis encara que no estiguin dividits en Propietat Horitzontal.</p> <p>d) Les empreses explotadores, arrendatàries o concessionàries d'edificis a llarg termini amb un contracte que les faculti per fer les actuacions.</p> <p>e) Les empreses de serveis energètics o proveïdors de serveis energètics que actuïn d'acord amb el contracte que tinguin signat amb la propietat.</p> <p>f) Les entitats locals</p> <p>g) Les comunitats d'energies renovables i les comunitats ciutadanes d'energia</p> <p>Ajuntaments, Diputacions i les administracions de les CCAA poden ser els destinataris últims dels ajuts si promouen i gestionen les actuacions com a representants dels propietaris.</p>																																	
Actuacions subvencionables	<p>Tota actuació ha d'aconseguir i justificar una reducció del consum d'energia primària no renovable $\geq 30\%$</p> <p>a) Millora de l'eficiència energètica de l'envolupant tèrmica</p> <p>b) Millora de l'eficiència energètica i ús de les energies renovables en les instal·lacions tèrmiques de calefacció, climatització, refrigeració, ventilació, aigua calenta sanitària.</p> <p>c) Millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions d'il·luminació.</p>																																	
Ajuts	<table border="1" data-bbox="483 1552 1428 1803"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">%Ajut base*</th> <th colspan="3">Ajut addicional</th> </tr> <tr> <th>Tot edifici</th> <th>Part edifici</th> <th>Criteri social</th> <th>Eficiència energètica</th> <th>Actuació integrada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Envolvent tèrmic</td> <td>35%</td> <td>25%</td> <td>15%</td> <td>15%-5%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Instal·lacions tèrmiques</td> <td>35%</td> <td>25%</td> <td>10%-0%</td> <td>10%-0%</td> <td>15%-0%</td> </tr> <tr> <td>Il·luminació</td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td>10%</td> <td>10%-0%</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Ajut base màxim de 6.000€/habitatge</p>						%Ajut base*		Ajut addicional			Tot edifici	Part edifici	Criteri social	Eficiència energètica	Actuació integrada	Envolvent tèrmic	35%	25%	15%	15%-5%	25%	Instal·lacions tèrmiques	35%	25%	10%-0%	10%-0%	15%-0%	Il·luminació	15%	15%	10%	10%-0%	0%
	%Ajut base*		Ajut addicional																															
	Tot edifici	Part edifici	Criteri social	Eficiència energètica	Actuació integrada																													
Envolvent tèrmic	35%	25%	15%	15%-5%	25%																													
Instal·lacions tèrmiques	35%	25%	10%-0%	10%-0%	15%-0%																													
Il·luminació	15%	15%	10%	10%-0%	0%																													
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p> <p>✓ Bestreta</p>		Pendent de publicació																															

B.4. Reial Decret 266/2021, de 13 d'abril, pel que es regulen els incentius a la mobilitat eficient i sostenible Pla MOVES III. Incentius a la mobilitat eficient i sostenible 2021 del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Programa d'incentius a la mobilitat elèctrica – R. ACC/2914/2021

Objecte	Concessió d'ajuts per a la implantació d'infraestructura de recàrrega per a vehicles elèctrics.	
Beneficiaris	<ul style="list-style-type: none"> a) persones físiques b) persones jurídiques, públiques o privades, c) comunitats de propietaris d) les entitats locals 	
Actuacions subvencionables	Els sistemes de recàrrega de bateries per a vehicles elèctrics en la modalitat d'adquisició directa. En el cas de comunitats de propietaris també és subvencionable les canalitzacions necessàries per disposar de la preinstal·lació elèctrica i de servei de comunicacions per dotar de recàrrega intel·ligent a la recàrrega vinculada del vehicle elèctric.	
Ajuts	Per a destinataris últims: 70% del cost (màxim de 5.000€ per sol·licitant). 80% en el cas de municipis de <5.000 habitants.	
Altres		Termini màxim de presentació de sol·licituds: 31/12/2023

C. Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel que es regula el Pla Estatal per a l'accés a l'Habitatge 2022-2025

C.1. Programa de millora de l'accessibilitat en i als habitatges

Objecte	Millora de l'accessibilitat: a) Habitatges unifamiliars aïllats o en filera, tant urbanes com rurals. b) Edificis d'habitatges, tant en elements comuns com privatis dels habitatges. c) Habitatges en edificis residencials col·lectius.
Beneficiaris	a) Els propietaris dels habitatges. b) Les comunitats de propietaris i les agrupacions de comunitats de propietaris c) Les administracions públiques i els organismes i altres entitats de dret públic, com també les empreses públiques i societats mercantils participades íntegrament o majoritàriament per les administracions públiques propietàries dels habitatges. d) Els propietaris d'edificis sense divisió horitzontal. e) Les empreses constructores i les cooperatives, arrendatàries o concessionàries dels edificis, que ho acreditin mitjançant contracte vigent i amb facultat expressa per dur a terme les actuacions. En comunitats de propietaris, quan algun membre resti exclòs dels ajuts per la Llei General de Subvencions, l'ajut que li hagués correspost es prorratejarà entre els restants membres de la comunitat.
Requisits	a) Edificis construïts abans del 2006. b) Els habitatges s'han de destinar a residència habitual i permanent. En edificis plurifamiliars, com a mínim el 40% dels habitatges ho han de ser.
Actuacions subvencionables	a) La instal·lació d'ascensors, salvaescales, rampes o altres dispositius d'accessibilitat. b) La instal·lació de grues o altres artefactes que facilitin a les persones amb discapacitats l'accés als elements comuns de l'edifici. c) La instal·lació d'elements d'informació o avís com senyals lluminoses o sonores que permetin l'orientació. d) La instal·lació de dispositius electrònics de comunicació entre l'habitatge i l'exterior com videoporters o anàlegs. e) La instal·lació domòtica i altres noves tecnologies que afavoreixin l'autonomia persones de la gent gran o amb discapacitats. f) Tota actuació que faciliti l'accessibilitat universal a l'interior dels habitatges, inclosa l'ampliació d'espais de circulació dins l'habitatge i l'accessibilitat de banys i cuines. g) Tota actuació que millori el compliment dels paràmetres establerts al Codi Tècnic de l'edificació DB-SUA, Seguretat d'utilització i accessibilitat.
Ajuts	El 60% del cost (fins al 75% si a l'habitatge i/o edifici hi resideix una persona amb discapacitat) amb els topalls següents: a) habitatges unifamiliars: 4.500€ b) edificis plurifamiliars, elements comuns: 8.000€ per habitatge que poden incrementar-se fins a 15.000€ per habitatge si a l'edifici hi resideix una persona amb discapacitat, o fins a 18.000€ per habitatge en funció del grau de discapacitat reconeguts c) edificis plurifamiliars, elements privatis dels habitatges: 3.000€ per habitatge
Altres	<p>✓ Compatibilitat</p> <p>Data màxima finalització:</p> <ul style="list-style-type: none">• Elements comuns: 24 mesos• Habitatges: 12 mesos

C. Reial Decret 42/2022, de 18 de gener, pel que es regula el Pla Estatal per a l'accés a l'Habitatge 2022-2025

C.2. Programa d'ajut a l'erradicació del barraquisme i l'infrahabitatge

Objecte	Finançament d'actuacions conjuntes de rehabilitació d'habitatge, de renovació i nova edificació d'habitatges, d'urbanització o reurbanització, de reallotjament i de despeses professionals i de gestió inherents a l'erradicació d'àrees on hi hagi barraquisme o infra-habitatge.	
Delimitació de l'àrea	<p>L'àrea ha d'estar delimitada territorialment per acord de l'administració competent. Pot ser contínua o discontinua. Els acords han de ser subscrits per l'Ajuntament, la CCAA i el Ministerio.</p> <p>La sol·licitud de declaració d'àrea ha de contenir:</p> <p>a) Delimitació cartogràfica i relació dels edificis sobre els que s'ha d'actuar</p> <p>b) Memòria-programa que contingui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • diagnòstic socioeconòmic i ambiental • programa d'actuacions • memòria de viabilitat tècnica, inclòs pressupost. • pla de reallotjament i retorn 	
Beneficiaris	Els qui assumeixin la responsabilitat d'execució integral de l'actuació	
Actuacions subvencionables i ajuts	Actuacions	Ajuts
	Reallotjaments temporals	Fins a 5.000€/any per unitat de convivència, amb un màxim de 5 anys
	Demolició	75% del cost de l'actuació
	Rehabilitació d'habitatge	Fins a 15.000€ per habitatge, amb un màxim del 75% del cost
	Substitució d'habitatge	Fins a 50.000€ per habitatge, amb un màxim del 75% del cost
	Urbanització/reurbanització	Fins al 75% del cost
	Informes, projectes i direcció d'obres	Fins al 75% del cost
	Tramitacions, oficines, gestió	Fins al 75% del cost
Altres	✓ Compatibilitats	Data màxima final d'obres: 8 anys

D. Programa d'ajuts destinats a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya.

Agència de Residus de Catalunya – R.TES/1068/2020.

Objecte	Concessió de subvencions destinades a la retirada, en origen, de residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant, ubicats a l'àmbit territorial de Catalunya.	
Beneficiaris	Propietaris de béns immobles que continguin elements d'amiant procedents de la construcció que impulsin el seu desamiantatge, ja siguin: a) persones físiques b) persones jurídiques, públiques o privades, c) comunitats de veïns.	
Actuacions subvencionables	La despesa subvencionable abasta els conceptes de retirada, transport i tractament dels residus de materials d'aïllament i de la construcció que continguin amiant. No es consideraran despeses subvencionables els materials d'obra i de construcció emprats per substituir la funció que realitzava l'amiant retirat a l'immoble, ni qualsevol element auxiliar necessari per executar-ne la substitució. És imprescindible una gestió adequada dels residus d'amiant mitjançant la contractació de la retirada i manipulació dels residus a una empresa especialitzada inscrita al registre RERA, i una empresa, o empreses, de gestió de residus autoritzada situada a Catalunya per al transport i la gestió final.	
Ajuts	La subvenció per les despeses econòmiques derivades de la retirada i gestió dels residus d'amiant serà de caràcter dinerari amb un percentatge del 100% de les factures presentades amb un màxim de dotze mil (12.000,00 €) per actuació subvencionada.	
Altres	✓ Compatibilitat	Termini màxim de presentació de sol.licituds: es tracta de convocatòries anuals. L'actual fins al 31/12/2021.

E. Préstecs a comunitats de propietaris per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges a Catalunya.*

Institut Català de Finances. Convocatòria 2021 – 2022

Objecte	Condicions d'accés a la línia de préstecs convinguts entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) per al finançament d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges.	
Beneficiaris	Comunitats de propietaris solvents amb un índex de morositat =<5%(excepcionalment el =<8%)	
Actuacions protegibles	<p>a) Obres de rehabilitació referents a l'estat de conservació dels edificis (deficiències importants, greus i molt greus de la ITE):</p> <p>Conservació de fonaments, estructura horitzontal i vertical, cantells de balcons i voladissos si afecten els elements estructurals, i les instal.lacions d'electricitat, fontaneria i sanejament.</p> <p>Conservació de cobertes, terrats, façanes, patis i mitgeres que comportin modificació de la secció constructiva, amb actuacions de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic</p> <p>b) Obres de millora de l'eficiència energètica i la sostenibilitat</p> <p>c) Obres per la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat</p>	
Requisits	<p>=>50% superfície construïda sobre rasant destinada a habitatge. No computa la planta baixa si és d'ús diferent a habitatge.</p> <p>Prèviament a la sol·licitud, els edificis han de disposar de l'Informe d'avaluació de l'edifici (ITE+CEE).</p>	
Import i condicions dels préstecs	<p>El préstec pot cobrir la totalitat de l'import que s'indiqui a la resolució d'ajut. Ha de ser, com a mínim, de 30.000€ per comunitat de propietaris i un màxim de 20.000€ per habitatge, amb les condicions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'interès serà del 2% fix • Comissió d'obertura del 0,25%, mínim 150€ • Termini màxim d'amortització: 15 anys • Comissió de cancel.lació anticipada total o parcial: 0,25% 	
Altres	✓ Compatibilitat	Data màxima de sol·licituds: 31/12/2022

* El Reial Decret 19/2021 també anuncia una línia d'avalis convinguts amb l'ICO de fins a 1100M€ perquè les entitats de crèdit puguin oferir finançament en forma de préstecs a retornar en quinze anys, adreçats a propietaris i comunitats de propietaris. Pendent de desenvolupament.

F. Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya.

RESOLUCIÓ DSO/1803/2022, de 8 de juny, per la qual s'aproven les bases reguladores de les subvencions del Programa de rehabilitació d'edificacions residencials buides, de titularitat pública o privada, per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya.

Objecte	<p>Finançament de les actuacions de rehabilitació d'edificacions residencials buides per fomentar el repoblament en entorns rurals i de muntanya de Catalunya, per tal d'atreure i fixar població en aquests entorns mitjançant actuacions destinades a revertir el procés de despoblament que afecta el territori, donant resposta a la demanda d'habitatge assequible als nuclis de població més petits, contribuint així a evitar la pèrdua de població al món rural i de muntanya, i a incentivar la realització de projectes i actuacions singulars que estimulin i reforcin l'accés a l'habitatge en les diferents modalitats de tinença.</p> <p>Es considera també d'interès públic, econòmic i social, promoure la conservació del patrimoni i la millora estructural i energètica d'edificis buits en els entorns rurals i de muntanya.</p>
Beneficiaris	<p>Propietaris o masovers que assumeixin la rehabilitació d'edificacions residencials buides, públics o privats, situats en municipis que compleixin qualsevol dels dos requisits següents:</p> <p>a) Que estiguin situats en municipis de fins a 1.000 habitants.</p> <p>b) Que els municipis, sempre i quan tinguin menys de 3.500 habitants, estiguin situats en qualsevol de les següents comarques de muntanya: l'Alta Ribagorça, l'Alt Urgell, el Berguedà, la Cerdanya, la Garrotxa, el Pallars Jussà, el Pallars Sobirà, el Ripollès, el Solsonès i la Val d'Aran.</p>
Actuacions subvencionables	<p>a) Les actuacions de rehabilitació en edificacions residencials buides, de titularitat pública o privada, que compleixin el requisits de l'article 3.d) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, per destinar-les a habitatge principal, entès com aquell que consta com a domicili en el padró municipal.</p> <p>b) Els honoraris de redacció de projectes tècnics, bàsics i/o d'execució, de rehabilitació de l'edifici.</p> <p>c) Les actuacions que contemplin la millora de l'eficiència energètica de l'edificació residencial, com són la substitució de fusteries o la instal·lació de calderes més eficients, conjuntament amb la reparació de les deficiències relatives a l'estat de conservació de l'edificació residencial, com són la rehabilitació de l'estructura horitzontal o vertical -ja sigui amb obres de reforç o de substitució dels seus elements-, o les que puguin representar un risc per la seguretat i salubritat de les persones.</p> <p>d) En general, totes aquelles obres que tinguin per objecte assolir el compliment dels requisits mínims d'habitabilitat.</p> <p>No seran subvencionables:</p> <p>a) Els projectes d'obra nova.</p> <p>b) Aquelles actuacions de rehabilitació en què l'abast de la intervenció sigui equivalent al de gran rehabilitació que defineix l'article 3.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge</p>
Ajuts	<p>L'import màxim de la subvenció serà del 90% del cost total de l'obra, amb un topall de 60.000€/habitatge, si l'edifici/habitatge és de titularitat pública, i del 60% del cost total de l'obra, amb un topall de 40.000€/habitatge, si l'edifici/habitatge és de titularitat privada</p>

G. Catàleg de serveis de la diputació de Barcelona 2021 – 2023.
Resum de l'oferta en matèria de rehabilitació d'habitatges.

Recursos Catàleg de serveis 2022	Contingut	Tipus recurs	Quantia màxima	Centre Gestor	Matèria
Barris i comunitats: motors de transformació social	Suport econòmic per a l'impuls i reforç de projectes municipals en àrees urbanes complexes (barris)	€	90.000€	Servei de Convivència, Diversitat i Cicle de Vida	Benestar i ciutadania
Arranjament d'habitatges	Suport econòmic per a la realització de petites reformes d'adaptació funcional als habitatges i la instal·lació d'ajudes tècniques	€	2.000€ per arranjament	Servei d'Atenció, Dependència i Vulnerabilitat Social	Benestar i ciutadania
Auditories i intervenció als habitatges en situació de pobresa energètica	Servei d'acompanyament a les llars amb dificultats per fer front al pagament dels subministraments bàsics d'energia, amb l'objectiu de millorar-ne l'eficiència energètica i reduir-ne els consums i les despeses			Servei Acció Social	Benestar i ciutadania
Projectes de suport al dret a l'habitatge des de l'àmbit social	Suport tècnic en el desenvolupament de projectes i serveis			Servei Suport als Serveis Socials Bàsics	Benestar i ciutadania
Finançament en l'àmbit de la convivència i la diversitat	Suport econòmic a les actuacions dels ens locals en els àmbits de la promoció de la convivència, la diversitat, i la igualtat de tracte i la no-discriminació.	€	18.000€	Servei de Convivència, Diversitat i Cicle de Vida	Benestar i ciutadania
Promoció de la convivència als espais públics, comunitats de veïnat i equipaments municipals	Suport i acompanyament en actuacions locals per a promoure la convivència i les relacions comunitàries.			Servei de Convivència, Diversitat i Cicle de Vida	Benestar i ciutadania
Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedit	Suport econòmic als ens locals que té per objecte el finançament d'obres de condicionament d'habitatges per ser incorporats a l'oferta d'habitatge assequible del municipi	€	80.000€	Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Estudis d'actuacions d'habitatge i rehabilitació	Suport a la realització de treballs adreçats a definir i desenvolupar estudis de viabilitat des d'una perspectiva arquitectònica, urbanística, jurídica i econòmica.			Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Estratègies sectorials d'habitatge	Suport a la realització de treballs de caràcter estratègic adreçats a desenvolupar treballs sectorials específics de forma prèvia a l'estudi i implementació d'una actuació o programa orientat a l'ampliació de l'oferta d'habitatge assequible, inclosa la rehabilitació.			Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Foment del lloguer i la gestió d'habitatge assequible	Suport econòmic a projectes que permetin mantenir, ampliar i millorar l'oferta d'habitatge de lloguer assequible al municipi per aquells ens locals que tinguin conveni vigent amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió del programa de mediació per al lloguer social, i/o per encàrrec de gestió de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) des d'on s'estiguin realitzant accions per al foment del lloguer assequible, i estiguin adherits a la Xarxa de Serveis Local d'Habitatge de la DiBa.	€		Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge

G. Catàleg de serveis de la diputació de Barcelona 2021 - 2023.

Resum de l'oferta en matèria de rehabilitació d'habitatges.

Recursos Catàleg de serveis 2022	Contingut	Tipus recurs	Quantia màxima	Centre Gestor	Matèria
Programes d'actuació municipal d'habitatge	Redacció de programes d'actuació municipal d'habitatge consistents en instruments de planificació no reglada, de contingut analític, estratègic i propositiu, en els quals es defineixen les polítiques locals d'habitatge per a municipis petits.			Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Plans locals d'habitatge	Redacció de plans locals d'habitatge, consistents en instruments de planificació reglada, de contingut analític, estratègic i propositiu, en els quals es defineixen les polítiques locals d'habitatge i el seu marc de concertació en un escenari temporal de sis anys.			Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge	Espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències entre els municipis i altres estructures locals que presten serveis locals d'habitatge (o que tenen voluntat de prestar-los en un futur).			Oficina d'Habitatge	Urbanisme i habitatge
Disseny de l'Agenda Urbana Local	L'Agenda Urbana Local consisteix en el procés de planificació estratègica urbana i territorial dels municipis, basada en els objectius de desenvolupament sostenible, les agendes urbanes i la participació ciutadana. Defineix les prioritats i objectius de futur del municipi, i possibilita materialitzar els principis i objectius de les agendes globals en polítiques i accions transformadores concretes.			Servei d'Urbanisme	Urbanisme i habitatge
Suport en matèria urbanística	Suport divers en matèria urbanística, orientat a la millora de l'acció dels governs locals en l'exercici de les seves competències, tot vetllant per la qualitat tècnica i jurídica de les seves actuacions.			Servei d'Urbanisme	Urbanisme i habitatge
Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme i regeneració urbana	Davant d'una temàtica específica i de forma prèvia a l'activació de les actuacions concretes que correspongui, els documents de diagnòs i estratègies (DIES) tenen per objecte analitzar a fons la problemàtica plantejada i formular les estratègies (i si s'escau, les alternatives) d'actuació a portar a terme, establint els seus trets essencials (contingut, cost, calendari, agents, etc.)			Servei d'Urbanisme	Urbanisme i habitatge
Finançament per a la redacció de planejament urbanístic	Suport econòmic a la redacció d'instruments de planejament urbanístic d'iniciativa pública a càrrec de l'ens local, per tal de promoure, facilitar o fer possible el seu desenvolupament fins a la seva completa tramitació. Els ajuts corresponen al finançament parcial dels honoraris professionals contractats per l'ens local per a la redacció del pla.		40.000€	Servei d'Urbanisme	Urbanisme i habitatge
Planejament urbanístic per a petits municipis	Redacció d'instruments de planejament urbanístic per a petits municipis (fins a 5.000 habitants), vetllant per la seva qualitat tècnica i jurídica, i orientat a promoure una planificació i ordenació urbanística coherent amb el desenvolupament sostenible, el context social i econòmic i les prioritats dels governs locals.			Servei d'Urbanisme	Urbanisme i habitatge
Consultes GSHUA	Servei adreçat als ens locals per resoldre dubtes puntuals en matèria d'habitatge, urbanisme i activitats.			Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats	Urbanisme i habitatge

H. Altres programes europeus

Guia d'ajuts de la Unió Europea GAUE. Diputació de Barcelona.

<p>URBACT IV</p>	<p>URBACT és el programa de cooperació territorial que té com a objectiu fomentar el desenvolupament urbà sostenible integrat a les ciutats d'arreu d'Europa. És un instrument de la política de cohesió de la UE.</p> <p>La missió d'URBACT és capacitar les ciutats per treballar de manera conjunta per tal de desenvolupar solucions integrals als reptes urbans comuns.</p>
<p>UIA Accions Innovadores Urbanes</p>	<p>La iniciativa UIA proporciona a les zones urbanes d'Europa recursos per a provar solucions innovadores que encara no hagin estat desenvolupades mai a la Unió Europea i centrades en fer front als reptes urbans.</p> <p>El programa es dirigeix a autoritats urbanes, i agrupacions d'autoritats urbanes, de més de 50.000 habitants i, a diferència d'altres programes, no requereix que altres ciutats europees formin part del projecte. La Iniciativa té un pressupost procedent de fons FEDER a través de l'article 10 del reglament.</p>
<p>POCTEFA</p>	<p>Es tracta d'un programa europeu de cooperació territorial creat per a fomentar el desenvolupament sostenible del territori fronterer entre els tres països Espanya-Francia-Andorra.</p> <p>POCTEFA finança projectes de cooperació transfronterera dissenyats i gestionats per actors d'ambdues vessants dels Pirineus i de les zones litorals que participen en el Programa preservant el desenvolupament intel·ligent, sostenible i integrador del territori.</p>
<p>FEDER Fons Europeu de Desenvolupament Regional</p>	<p>El Fons europeu de desenvolupament regional (FEDER) té com a objectiu enfortir la cohesió socioeconòmica dins de la Unió Europea corregint els desequilibris entre les seves regions. Es tracta de fons gestionats directament per les administracions públiques (Comissió Europea i administració central, autonòmica i local) gràcies a un contingent de fons assignat a priori per realitzar projectes als territoris respectius.</p> <p>Els ens locals poden accedir al FEDER a través d'algunes línies dels Programes Operatius de Catalunya i Espanya, aquests depenen dels acords d'associació entre UE i Espanya. Es calcula que aquest no es signarà fins a la tardor del 2021 i els programes operatius no estarien signats fins a principis de 2022. Les primeres convocatòries podrien sortir a finals del 2022 i al 2023.</p>
<p>Programa per medi ambient i l'acció pel clima LIFE</p>	<p>El programa LIFE és l'instrument de finançament de la UE per al medi ambient i l'acció climàtica.</p> <p>El programa LIFE 2021 – 2027 abasta les següents àrees:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natura i biodiversitat • Economia circular i qualitat de vida • Mitigació i adaptació del canvi climàtic <p>Transició d'energia neta</p>
<p>Horizon Europe</p>	<p>El programa marc de recerca i innovació de la Unió Europea per al període 2021-2027 és Horizon Europe, que promou l'excel·lència i ofereix un valuós suport a la recerca i innovació per impulsar els canvis sistèmics necessaris que garanteixin una Europa verda, sana i resistent. El programa s'ha dissenyat per assolir 3 objectius: Reforçar la base científica i tecnològica europea; fomentar la competitivitat i el rendiment de la innovació i abordar reptes globals seguint les prioritats estratègiques europees.</p> <p>Inclou la iniciativa ELENA (European Local Energy Assistance)</p>

I. FISCALITAT. Reial Decret Llei 19/2021, de mesures urgents per impulsar l'activitat de rehabilitació en el context del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

Guia sobre deduccions fiscals per a Rehabilitació d'habitatges i edificis residencials

Deduccions a l'IRPF:

- 20% (màxim 5.000€/any) per obres en l'habitatge habitual o arrendat quan es demostrï reducció $\geq 7\%$ en la demanda de calefacció i refrigeració, acreditable mitjançant la reducció dels indicadors de demanda del certificat d'eficiència energètica de l'habitatge. Obres fetes entre el 06/10/2021 i 31/12/2022.
- 40% (màxim 7.500€/any) per obres en habitatge habitual o arrendat sempre que les obres contribueixin a una reducció d'almenys el 30% del consum d'energia primària no renovable o millorin la qualificació per obtenir una classe energètica A o B. Obres fetes entre el 06/10/2021 i 31/12/2022.
- 60% (màxim 15.000€, amb una deducció de 5.000€/any) per obres que millorin l'eficiència energètica del conjunt de l'edifici d'ús predominant residencial, sempre que les obres contribueixin a una reducció d'almenys el 30% del consum d'energia primària no renovable o millorin la qualificació per obtenir una classe energètica A o B. Obres fetes entre el 06/10/2021 i el 31/12/2023

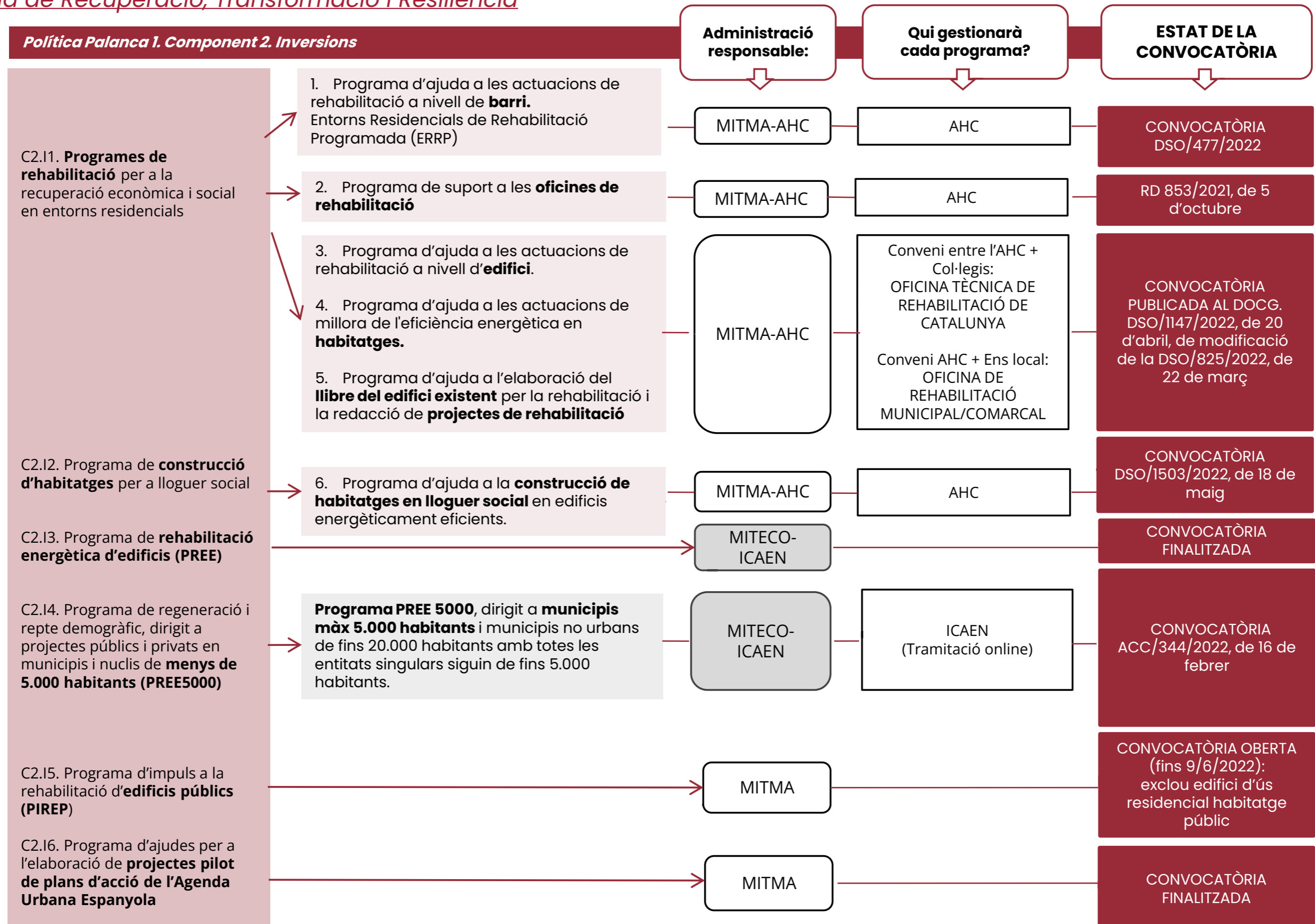
Declaració de subvencions:

- No s'integraran en la base imposable de l'IRPF els ajuts concedits en base dels diferents programes d'ajuts en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

5. ANNEX



5.1 Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència



5.2 Quadre resum Marc normatiu Política Palanca 1 i fitxes dels programes.

Reformes i Inversions		Programes	Enllaç	Ministeri	Normativa aprovada per l'Estat	Administració gestora	Normativa reguladora		
REFORMES	C2.R1	Implementació de la Agenda Urbana Espanyola (AUE)	FEMP - Guia Divulgativa sobre els continguts de la Agenda Urbana Espanyola Guia AUE	MITMA	Aprovada: Agenda urbana				
	C2.R2	Implementació de la Estratègia a llarg termini per la Rehabilitació Energètica en el Sector de la Edificació en Espanya (ERESEE)	Pla Estratègic ERESEE 2020. Actualització 2020 de la Estratègia a llarg termini per a la Rehabilitació Energètica en el Sector de l'Edificació en Espanya. ERESEE	MITMA	Aprovada 2014, actualitzada 2020				
	C2.R3	Llei d'Habitatge	Avantprojecte de Llei Estatal per Dret a l'Habitatge Anteproyecto de Ley Estatal	MITMA	Pendent aprovació				
	C2.R4	Llei de qualitat de la Arquitectura i entorn construït i Estratègia Nacional de Arquitectura	Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.	MITMA	Aprovada: L9/22, de 14 juny				
	C2.R5	Oficines de Rehabilitació ("finestreta única")	RD853/2021, programas PRTR.	MITMA	Aprovada: RD 853/2021				
	C2.R6	Millora del finançament de les actuacions de rehabilitació	Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en	MITMA	Aprovada: L10/2022 de 14 juny				
INVERSIONS	C2.I1	Programes de rehabilitació per la recuperació econòmica i social en entorns residencials que consistirà en operacions de rehabilitació, regeneració i renovació urbana de gran escala, en barris o zones delimitades en funció del seu nivell de renda i que tindrà especial incidència en col·lectius vulnerables, inclosos en l'Estratègia Nacional contra la Pobresa Energètica.		MITMA	Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	AHC	Municipis Demarcació de Barcelona (excepte AMB i BCN ciutat): RESOLUCIÓ DSO/477/2022, de 24 de febrer, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions en Entorns Residencials de Rehabilitació Programada per al finançament del Programa d'ajuts a les actuacions de rehabilitació a nivell de barri	Municipis àmbit Àrea Metropolitana de Barcelona (exclòs Barcelona ciutat): Aprovació de la convocatòria per a la concessió d'ajuts en matèria de rehabilitació del Pla de recuperació, transformació i resiliència, finançat per la UE-NG	
						AHC	Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.	RESOLUCIÓ DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió	
						AHC	Municipis Demarcació de Barcelona (excepte AMB i BCN ciutat): RESOLUCIÓ DSO/825/2022, de 22 de març, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de subvencions a l'emparedament del Reglament (UE) 2021/241 del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència	Municipis àmbit Àrea Metropolitana de Barcelona (excepte Barcelona ciutat): Aprovació de la convocatòria per a la concessió d'ajuts en matèria de rehabilitació del Pla de recuperació, transformació i resiliència, finançat per la Unió Europea Nextgeneration EU	
						AHC			
						AHC	RESOLUCIÓ DSO/1503/2022, de 18 de maig, per la qual s'aproven les condicions d'accés per a la selecció de propostes d'actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU		
	C2.I2	Programa de construcció d'habitatges en lloguer social	6. Programa d'ajuda a la CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL en edificis energèticament eficients.						
	C2.I3	Programa de rehabilitació energètica d'edificis (PREE)	CONVOCATÒRIA FINALITZADA		MITECO	Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, Programa PREE.	ICAEN	Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades.	
	C2.I4	Programa de regeneració i repte demogràfic, dirigit a projectes públics i privats en municipis i nuclis de menys de 5.000 habitants.	Programa PREE 5000, dirigit a municipis màxim 5.000 habitants i municipis no urbans de fins 20.000 habitants amb totes les entitats singulars siguin de fins 5.000 habitants.			Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, (Programa PREE 5000)	ICAEN	RESOLUCIÓ ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehabilitació energètica per a edificis existents en municipis de repte demogràfic	RESOLUCIÓ ACC/1054/2022, d'11 d'abril, per la qual es modifica la Resolució ACC/344/2022, de 16 de febrer, per la qual es convoquen les subvencions a atorgar a actuacions de rehabilitació energètica en edificis existents, en execució del Programa de rehab
C2.I5	Programa d'impuls a la rehabilitació d'edificis públics, que persigueixen la rehabilitació sostenible del parc públic institucional.	Programa PIREP, Edificis d'us públic (No residencial) CONVOCATÒRIA OBERTA FINS 9/06/2022			Orden TMA/178/2022, de 28 de febrero, Programa PIREP.	MITMA	Orden TMA/178/2022, de 28 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para la rehabilitación de edificios de titularidad pública y la convocatoria para la presentación de solicitudes por el procedimiento de concurrencia competitiva en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia		
C2.I6	Programa d'ajuts per a l'elaboració de projectes pilot de plans d'acció local de la Agenda Urbana Espanyola per impulsar l'aprobació de plans d'acció local	CONVOCATÒRIA FINALITZADA			Orden TMA/957/2021, de 7 de septiembre, Programa Agenda Urbana Espanyola	MITMA	Ajuts per a l'elaboració de projectes pilot de plans d'acció local de l'Agenda Urbana Espanyola		

PLA DE RECUPERACIÓ, TRANSFORMACIÓ I RESILIÈNCIA

Resolució de 29 de abril de 2021, de la Subsecretaria, per la que es publica l'Acord del Consell de Ministres de 27 d'abril de 2021, que aprova el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència. BOE 30-4-21

POLÍTICA PALANCA 1:
Agenda urbana i rural i lluita contra la despoblació i desenvolupament de la agricultura.

COMPONENT 2:
Pla de Rehabilitació d'Habitatge i Regeneració Urbana

MITMA Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana
MITECO Ministeri Transició Ecològica i Repte Demogràfic
AHC Agència de l'Habitatge de Catalunya
ICAEN Institut Català de l'Energia

CRÈDITS

Autora del text: Nydia Tremoleda

Disseny Gràfic: Tanit Castán



**Diputació
Barcelona**

**Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Oficina d'Habitatge**

Juliol de 2022

Actualització 06/07/22

