



Rgtº. Sª. Nº.: 345

## REGULACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN DE RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL



En el día de hoy se ha publicado en el BOE el 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 (<https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/06/pdfs/BOE-A-2021-16233.pdf>), norma en la que ha trabajado intensamente este Consejo General, colaborando con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de España (MITMA).

Esta iniciativa está dotada con 4.420 millones de euros, cuantía que incluye los 450 millones destinados a financiar incentivos fiscales a la rehabilitación regulados a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, también publicado hoy en el BOE, del cual se remitirá oficio específico.

Los programas de ayudas regulados a través del RD 853/2021 son los siguientes:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.
3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Se establece una regulación concreta para cada programa, definiendo su objeto, las actuaciones subvencionables, los destinatarios de las ayudas, su cuantía, así como el procedimiento de concesión.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla serán beneficiarias directas de las ayudas distribuidas de acuerdo al reparto contemplado en la norma y gestionarán su concesión a los destinatarios últimos según lo dispuesto para cada programa. Éstas podrán actuar a través de una o varias entidades colaboradoras que realizarán las actuaciones que se les encomienden, incluyendo la transferencia o entrega de los fondos públicos a los destinatarios últimos. Se contempla expresamente que las corporaciones de derecho público puedan actuar como entidades colaboradoras (art. 7).



Se define la figura de agentes y gestores de la rehabilitación, personas físicas o jurídicas o entidad pública o privada que pueden realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas, elaboración de documentación o proyectos técnicos y otras actuaciones necesarias para el desarrollo de actuaciones de rehabilitación que puedan ser objeto de financiación.

Por la incidencia que pueden tener en el colectivo de profesionales de la Arquitectura Técnica y en la organización colegial, destacamos los siguientes programas de ayudas:

## **2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.**

Su finalidad es financiar la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo "ventanilla única", ofreciendo servicios integrales de información, gestión y acompañamiento que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como entidades locales, u otros entes u organismos públicos o privados.

Se consideran costes subvencionables por este programa los siguientes: a) Costes de diseño, implantación y gestión, de los equipos y oficinas de información, gestión, tramitación y acompañamiento de las actuaciones de rehabilitación, para el desarrollo de los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el real decreto. b) Costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas de los solicitantes de los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el real decreto antes y durante la tramitación de los expedientes. c) Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética para la implantación y gestión de proyectos susceptibles de acogerse a los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el real decreto. d) Costes de las actividades específicas de promoción y difusión del programa. No se consideran subvencionables los costes correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos.

La cuantía de las ayudas será de hasta 800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada, en el ámbito de la correspondiente Comunidad Autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, a través del programa de ayuda 3 regulado en el real decreto, con el límite del 100 % de los costes debidamente acreditados correspondientes a los costes subvencionables de las oficinas de rehabilitación recogidos anteriormente.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán publicar la normativa reguladora del programa de ayudas en la demarcación correspondiente.

## **3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.**

Tiene como objeto subvencionar obras de rehabilitación en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria, en edificios de tipología residencial colectiva y en viviendas unifamiliares, debiendo tratarse en todo caso de actuaciones en las que se obtenga una reducción de consumo de energía primaria no renovable del edificio igual o superior al 30%.



La intensidad máxima de las ayudas se condiciona al ahorro energético final de la actuación (desde el 40% hasta el 80%). La cuantía máxima de la subvención podrá alcanzar los 18.800 euros por vivienda. Si bien, en caso de que se cumpla el criterio social en propietarios o usufructuarios (identificación de situaciones de vulnerabilidad), podrá llegar al 100% del coste de la actuación. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas.

Se exige como requisito para beneficiarse de estas ayudas que los edificios objeto de las actuaciones dispongan de Libro del Edificio Existente (LEEx) o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación propuesta (contenido del Bloque II del LEEx).

#### **4. Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética de viviendas.**

Tiene como objeto financiar actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas, constituidas como domicilio habitual y permanente de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios, siendo subvencionables las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de reducción de la demanda energética (calefacción y refrigeración) de al menos un 7%.
- Actuaciones de reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%.
- Actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos en la fachada de adecuación al Código Técnico de la Edificación.

El importe de la subvención será del 40% del coste de la actuación con un límite de 3.000 euros por vivienda. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas. El coste mínimo de cada actuación ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.

#### **5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.**

Su objetivo es subvencionar la implantación y generalización del Libro del Edificio existente (LEEx), así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral en edificios finalizados antes del año 2000 y cuyo uso predominantemente sea vivienda, siendo subvencionables los gastos de honorarios profesionales por su emisión, así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios cumplan los requisitos establecidos en este programa.

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa los propietarios (en sus distintas formas) o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios y las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan determinados requisitos.



Las cuantías de las ayudas dependerán del número de viviendas del edificio, y podrán alcanzar hasta 3.500 euros por Libro del Edificio Existente y hasta 30.000 euros por proyecto de rehabilitación. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas.

El Real Decreto incluye un Anexo I en el que se relacionan los contenidos mínimos del Libro del edificio existente que se dividen en tres apartados. El primero relativo a datos generales sobre el edificio, cuestiones urbanísticas e identificación del técnico redactor del libro (incluida su titulación y su número de colegiado); el segundo (Bloque I) incluye datos específicos del edificio y de su estado de conservación; y el tercero (Bloque II) comprende el estudio del potencial de mejora del edificio y el plan de actuaciones para la Renovación del mismo.

Tal y como se ha apuntado anteriormente, si bien la elaboración del LEEEx no resulta obligatoria en todos los casos, para beneficiarse de las ayudas en los programas relativos a rehabilitación a nivel barrio y rehabilitación a nivel edificio se exige aportarlo o , en su defecto, aportar la documentación comprendida en el Bloque II del mismo.

En previsiones del Gobierno, el plan de rehabilitación de edificios, barrios y viviendas tiene como objetivo global a alcanzar en el segundo trimestre de 2026 la cifra acumulada de 510.000 actuaciones de renovación en vivienda y ayudar a multiplicar por diez el ritmo de rehabilitaciones en España.

Por su parte, este Consejo General está trabajando conjuntamente con el MITMA y con el CSCAE en la elaboración de documentación de apoyo dirigida a ampliar la información y clarificar las dudas que pudieran surgir en relación con la aplicación de esta regulación y se organizará una jornada informativa dirigida a los Colegios. De todo ello se mantendrá puntualmente informados a los Colegios.

Más información:

[https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2021/refc20211005.aspx#t\\_ranspor\\_energetica](https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/Paginas/2021/refc20211005.aspx#t_ranspor_energetica)

Madrid, 6 de octubre de 2021

El Presidente

Presidente del Colegio Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos