



**Diputació  
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i  
Activitats

Comte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona  
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653  
o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

## **CURS: LA PROPIETAT HORITZONTAL I EL DEURE DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS EDIFICIS**

**TEMA 6:**  
El programa de rehabilitació

Formador: Félix Ruiz Gorrindo



**Diputació  
Barcelona**



## Introducció

En aquest tema s'inclouen documents redactats conjuntament entre el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i el Consell de Col·legis d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Catalunya, respecte al Programa de Rehabilitació de l'Edifici (PRE).

Com s'ha vist al Tema 5, el PRE queda emmarcat dintre del Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

Com s'ha vist, a aquest Decret estableix, entre d'altres coses, que quan a un edifici es faci la ITE, també s'ha de fer el PRE i el Llibre de l'Edifici.

Els apartats principals de que ha de constar el PRE són els següents:

- Identificació i dades prèvies
- Propostes i fases d'intervenció (és necessari que ho redacti i signi un tècnic)
- Planificació financera per fer front a les obres de rehabilitació





L'aprovació d'un Programa de Rehabilitació de l'Edifici (PRE), es deriva del Decret 67/2015, i és una obligació de la propietat de l'edifici a partir del moment en que disposa d'un Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici (IITE) que recull l'existència de deficiències. El Decret 67/2015 no determina quin és el contingut del PRE però sí la seva finalitat.

L'objectiu principal del Programa de Rehabilitació és preveure una planificació per a la realització de les intervencions necessàries de rehabilitació, conservació i possibles millores a realitzar en l'edifici, a partir dels resultats de la ITE, la reparació de les quals contribuirà a incrementar els estàndards de qualitat pel que fa a la seguretat, salubritat, accessibilitat i eficiència energètica de l'edifici.

Els col·legis professionals dels quals formen part els tècnics competents per a la redacció de l'informe d'ITE (COAC i CCAATEEC) posen a disposició dels seus col·legiats informació i documentació, d'ús voluntari, de com s'entén que hauria de ser la lògica del procés i el contingut orientatiu del Programa de Rehabilitació, deixant clar que es tracta d'una informació preparada per a facilitar la feina al tècnic col·legiat.

Així doncs, es proposa que el Programa de Rehabilitació estigui constituït per un conjunt de documents, a través dels quals es proporciona a la propietat una visió global de les necessitats d'intervenció en l'edifici i dels seus costos orientatius, fet que permetrà fer una planificació de les actuacions i constituir un fons de reserva específic per fer front a les despeses necessàries per a l'execució de les obres. En qualsevol cas, el Programa de Rehabilitació, és un document de base a partir del qual poder aprovar un Programa d'intervenció valorat, segons un projecte o documentació tècnica específica.

Cal ressaltar que de l'èxit del Programa de Rehabilitació en depèn la garantia de conservació, manteniment i rehabilitació de l'edifici i que aquest precisa, en tot moment, d'una relació fluida entre el tècnic i la propietat de l'edifici.

## Documentació del Programa de Rehabilitació

**Programa:** Document 1: *"Identificació i dades prèvies"* (enllaç)

Document 2: *"Propostes i Fases d'intervenció"* (enllaç)

Annex al PRE: *Planificació financera per fer front a les obres de rehabilitació"* (enllaç); Altres

## Lògica del procés

### 0 Propietat

- Disposa d'un IITE, (Informe d'Inspecció Tècnica de l'Edifici) en el qual s'identifiquen unes lesions i recomanacions de millora de l'edifici, i d'un Certificat d'Aptitud, que **constitueixen la base del Programa de Rehabilitació**
- Elabora, o encarrega a un tècnic competent, el Programa de Rehabilitació.
- Encarrega la supervisió del Programa de Rehabilitació a un tècnic competent.

Es recomana que s'encarregui al tècnic competent no només la supervisió sinó l'elaboració del Programa de Rehabilitació, donat que és el professional que té un millor coneixement tècnic de l'edifici i l'únic amb capacitat i habilitació per supervisar el document.

### 1 Tècnic competent

- Conegut el contingut de l'IITE i del certificat d'aptitud cal que hi hagi una planificació de les obres de rehabilitació que ha de ser supervisada per un tècnic competent i ha d'incloure les propostes d'intervenció necessàries per reparar les deficiències aparents constructives o funcionals que poden afectar els elements comunitaris i que han estat recollides en l'IITE, determinant-ne el seu cost orientatiu i la seva prioritació.  
D'altra banda també es poden identificar altres aspectes relacionats amb la millora de la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici que, els participants en la redacció del Programa de Rehabilitació considerin convenient incorporar. (Més enllà de la seguretat, el perfil i la necessitat dels usuaris de l'edifici pot determinar que alguna d'aquestes intervencions pugui ser prioritària a la reparació de determinades lesions.)
- Per tal de supervisar la planificació de les obres a realitzar el tècnic competent pot realitzar les visites a l'edifici que consideri necessàries. En aquesta supervisió el tècnic valida les intervencions considerades com a prioritàries que, en un primer estadi han d'estar lligades a la seguretat.
- Conegut el cost orientatiu de les obres i les possibilitats econòmiques de la propietat, el tècnic supervisa o elabora (en funció de l'encàrrec que tingui de la propietat) les *"Propostes i Fases d'intervenció"* (Document 2), en el que es determinen les actuacions incloses en cada fase d'execució de les obres, tenint en compte els criteris de seguretat i la racionalitat tècnica i econòmica.

### 2 Propietat i Tècnic competent

- El Programa de Rehabilitació (Documents 1, 2) l'aprova la Propietat i signa la seva supervisió el tècnic competent
- La propietat elabora una planificació financera per fer front a les obres de rehabilitació derivades del Programa de Rehabilitació (Document annex al PRE)

### 3 Tècnic competent

- Sota un encàrrec específic redacta, per a cada fase d'obra, un Programa d'Intervenció valorat, en base a un projecte tècnic o documentació tècnica específic.



## Programa de rehabilitació

### 1. IDENTIFICACIÓ I DADES PRÈVIES

Identificació de l'edifici, del tècnic competent que supervisa el Programa, dades resum de l'ITE i del Certificat d'Aptitud

#### ▪ EDIFICI

Situació: ...		
Règim jurídic de la propietat:	Propietat horitzontal: ...	Propietat vertical: ...
Titular: ...	NIF: ...	
Representant: ...	NIF: ...	

#### ▪ PROGRAMA DE REHABILITACIÓ: Tècnic que supervisa el Programa

Nom: ...	NIF: ...	
Titulació: ...	Col·legi Professional: ...	núm. col·legiat: ...

#### ▪ INFORME D'INSPECCIÓ TÈCNICA DE L'EDIFICI, IITE: Dades resum

Codi informe IITE: ...	Data d'emissió de l'IITE: ...	
Tècnic redactor: ...	NIF: ...	
Titulació: ...	Col·legi Professional: ...	núm. col·legiat: ...

#### ▪ CERTIFICAT D'APTITUD : Dades resum

Nº d'expedient: ...			
Qualificació Certificat d'Aptitud:	Apte cautelarment	Apte provisionalment	Apte
Vigència límit del certificat d'aptitud: ...			

### QUALIFICACIÓ DE LES DEFICIÈNCIES: Dades obtingudes del Certificat d'Aptitud de l'edifici

LOCALITZACIÓ		QUALIFICACIÓ DEFICIÈNCIES			
		Molt Greus amb mesures cautelars executades	Greus amb mesures cautelars executades	Importants	Lleus
ESTRUCTURA	<input type="checkbox"/> Fonamentació				
	<input type="checkbox"/> Estructura Vertical				
	<input type="checkbox"/> Estructura Horitzontal				
	<input type="checkbox"/> Estructura de Coberta				
	<input type="checkbox"/> Estructura d'Escales				
ENVOLUPAMENT	<input type="checkbox"/> Tancaments verticals: Façanes, Mitgeres i Forats				
	<input type="checkbox"/> Acabats de Façana i <del>Escudament</del>				
	<input type="checkbox"/> Elements Adossats a Façana				
	<input type="checkbox"/> Els Altres Elements de Façana				
	<input type="checkbox"/> Terrats i Cobertes Planes				
	<input type="checkbox"/> Cobertes Inclínades				
INSTAL·LACIONS	<input type="checkbox"/> Instal·lació d'Aigua				
	<input type="checkbox"/> Instal·lació d'Electricitat				
	<input type="checkbox"/> Instal·lació de Sanejament				
	<input type="checkbox"/> Instal·lació de gas				
	<input type="checkbox"/> Instal·lació d'ascensor				
ALTRES	<input type="checkbox"/> Altres instal·lacions i Altres sistemes constructius				



Data de la primera verificació tècnica obligatòria que cal realitzar: (obtinguda del Certificat d'Aptitud de l'edifici) —	
Data de recepció de l'informe <u>ITE</u> per part de la Propietat:	
<b>Termini màxim per aprovar el Programa de Rehabilitació:</b>	

## 2. PROPOSTES I FASES D'INTERVENCIÓ

Proposta de fases d'intervenció segons possibilitats econòmiques de la propietat i criteris de prioritat

### Intervencions previstes per corregir les deficiències <sup>(1)</sup>

Núm.	Localització	Descripció de la proposta d'intervenció <sup>(2)</sup>	Prioritat	Cost estimat <sup>(3)</sup>
...	...	...	...	€
				€
				€
				€
<b>COST ESTIMAT TOTAL de les obres (€)</b>				€

### Fases d'intervenció segons prioritat

#### Fase 1

Intervencions	Cost estimat <sup>(3)</sup>
...	€
...	€
...	€
- Cost aproximat i estimatiu de les OBRES:	€
- Cost aproximat i estimatiu dels HONORARIS <u>PROFESIONALS</u> :	€
- Cost aproximat i estimatiu de les TAXES I AUTORITZACIONS ADMINISTRATIVES:	€
- Cost aproximat i estimatiu d' <u>ALTRES</u> : (possibles costos derivats de companyies subministradores, etc...)	€
<b>- COST TOTAL Fase 1:</b>	<b>€</b>
<i>Observacions: (En aquest apartat es poden indicar els terminis orientatius per a l'inici de les obres, duració, relació amb altres fases, etc...)</i>	

#### Fase n

Intervencions	Cost estimat <sup>(3)</sup>
...	€
...	€

#### Autor/s del Programa de Rehabilitació

Nom:	NIF:	En qualitat de:	Signatura:





**notes**

1. Intervencions previstes per corregir les deficiències així com les propostes que s'aconsellen tècnicament per a la millora de sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici.
2. Les propostes d'intervenció que requereixen d'un tècnic hauran de ser projectades i dirigides per un tècnic competent. Correspon a aquest professional l'adopció de les solucions definitives necessàries per al desenvolupament de les obres les quals poden suposar modificacions respecte al cost econòmic previst en aquest document.
3. El cost econòmic estimat de la proposta d'intervenció és una valoració aproximada dels cost de les obres de reparació que es preveuen realitzar, segons una assimilació a partides d'obres i a preus de referència establerts en quadres de preus oficials, revistes especialitzades i pressupostos d'obres similars.

## SUPERVISIÓ DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ

El present programa de rehabilitació ha estat aprovat per la propietat i supervisat pel **tècnic** que ho subscriu.

Per a la realització de les obres de rehabilitació és necessària la redacció d'un projecte tècnic o documentació tècnica elaborada per un **tècnic competent**, la sol·licitud de pressupostos i contractació d'un constructor, la contractació dels tècnics competents necessaris per dur a terme la direcció d'obra i la coordinació de seguretat i salut i l'obtenció de permís municipal d'obres.

En base a l'article 10 c) del D. 67/2015, la propietat té l'obligació de constituir un fons de reserva específic per afrontar les despeses que es derivin de l'execució de les obres descrites i aprovades en aquest Programa de Rehabilitació.

A ....., de .....

Signat:

La Propietat o Representant de la Comunitat de Propietaris

Signat:

El Tècnic/a competent

## Relació d'annexos que acompanyen aquest Programa de Rehabilitació

1. Planificació financera per fer front a les obres de rehabilitació derivades del Programa de Rehabilitació (s'adjunta possible model tipus)
2. Còpia de l'acta d'aprovació de la constitució del fons de reserva específic
3. CERTIFICAT D'APTITUD





## PLANIFICACIÓ FINANCERA PER FER FRONT A LES OBRES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓ

Informació aportada per la propietat

### FONS ECONÒMIC EXISTENT PER DUR A TERME LA REHABILITACIÓ

Fons propis actuals: €

### SUBVENCIONS

Subvencions sol·licitades: € Subvencions atorgades: €

### PLANIFICACIÓ FINANCERA

Import a finançar: € Forma de finançament: (derrama, préstec, subvenció)

Observacions:

Aprovació del sistema de finançament: (indicar data de la junta de la comunitat de propietaris o altra)

#### FASE 1:

Quadre derrames:

Ingressos	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Set.	Oct.	Nov.	Des.
Any 20..												
Any 20..												
Any 20..												

Quadre de tresoreria :

		Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Set.	Oct.	Nov.	Des.
An y 20 ..	Ingressos												
	Despeses												
	Tresoreria												
An y 20 ..	Ingressos												
	Despeses												
	Tresoreria												

#### FASE 2:

Quadre derrames:

Ingressos	Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Set.	Oct.	Nov.	Des.
Any 20..												
Any 20..												
Any 20..												





Quadre de tresoreria :

		Gener	Febrer	Març	Abril	Maig	Juny	Juliol	Agost	Set.	Oct.	Nov.	Des.
An y 20 ..	Ingressos												
	Despeses												
	Tresoreria												
An y 20 ..	Ingressos												
	Despeses												
	Tresoreria												

Data d'aprovació

Signatura de la propietat

