

Guía subvenciones NGEU para rehabilitación en Cataluña

Guía práctica de los programas Next Generation EU 3, 4 y 5 para propietarios catalanes. Programas explicados, requisitos, proceso de solicitud, errores habituales y calendario de plazos. Aplicación a vivienda unifamiliar y comunidades de vecinos.

Marco general, qué son los NGEU residenciales

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado en 2021 destina alrededor de tres mil quinientos millones de euros a rehabilitación de viviendas, articulados en seis programas operativos (1 al 6). En el ámbito residencial, los tres más relevantes para el propietario final son el Programa 3 (rehabilitación en edificios), el Programa 4 (mejora de la eficiencia energética en viviendas) y el Programa 5 (elaboración del Libro del Edificio y proyectos de rehabilitación). En Cataluña, la convocatoria estatal se instrumenta a través de órdenes propias de la Agència de l'Habitatge y, en algunos casos, con cofinanciación del Departament de Drets Socials i Habitatge.

Los tres programas son compatibles con deducciones fiscales en el IRPF de hasta el sesenta por ciento (Real Decreto-Ley 19/2021), con un techo individual anual. La combinación subvención + deducción puede cubrir entre el cuarenta y el setenta y cinco por ciento del coste total de la obra, según el caso y el nivel de mejora energética alcanzado.

Programa 3, rehabilitación en edificios

El Programa 3 es el de mayor dotación presupuestaria. Cubre obras de rehabilitación energética integral en edificios residenciales colectivos, es decir, comunidades de vecinos. La condición central es alcanzar una reducción verificada de la demanda energética del treinta por ciento en climas mediterráneos (zonas B y C, aplicables a la mayor parte de Cataluña). La cuantía máxima de la subvención oscila entre el cuarenta por ciento y el ochenta por ciento del coste subvencionable según el grado de mejora alcanzado.

Los trabajos habitualmente elegibles son aislamiento térmico de fachada y cubierta, sustitución de ventanas, instalación de fotovoltaica, aerotermia, ventilación con recuperación de calor y, en algunos casos, instalaciones comunes (ascensores, accesibilidad). El solicitante es la comunidad de propietarios a través de su administrador o representante legal. La solicitud requiere proyecto técnico visado con cálculo de demanda actual y prevista tras la obra (CEE inicial y CEE final), presupuestos de ejecución y acta de aprobación de la junta de propietarios.

En Cataluña el plazo ordinario de presentación se cerró el 30 de junio de 2026; los expedientes presentados dentro de plazo continúan su tramitación. Los detalles actualizados se publican en la Agència de l'Habitatge de Catalunya. PAPIK Group ha gestionado solicitudes Programa 3 en comunidades del Vallès Occidental y el Maresme; el detalle metodológico se desarrolla en el servicio de [rehabilitación](#) y en la página [comunidades](#).

Programa 4, vivienda individual

El Programa 4 es el equivalente para propietarios de viviendas unifamiliares o pisos individuales (el propietario solicita para su piso dentro de un edificio, sin necesidad de aprobación comunitaria). La condición central es alcanzar una reducción verificada del treinta por ciento en consumo de energía primaria no renovable, o del siete por ciento en demanda de calefacción y refrigeración. La subvención cubre el cuarenta por ciento del coste de la actuación, con un techo de tres mil euros por vivienda, según el Real Decreto 853/2021.

A diferencia del Programa 3, el Programa 4 cubre obras dentro de la vivienda: sustitución de ventanas, aislamiento interior, ventilación individual, instalaciones térmicas. No cubre obras en elementos comunes. Para propietarios de piso, esto significa que el Programa 4 mejora la piel interior de su apartamento; el Programa 3, en cambio, mejora la piel exterior compartida del edificio. Los dos programas son compatibles entre sí si la comunidad opta por una ejecución conjunta.

El solicitante es el propietario o el usufructuario, con DNI/NIE y justificación de propiedad (escritura, certificado catastral). La solicitud requiere CEE actual emitido por técnico competente, proyecto de obra (en algunos casos solo memoria valorada), presupuesto detallado y declaración responsable de no haber recibido otras ayudas incompatibles para el mismo concepto.

Programa 5, libro del edificio y proyectos

El Programa 5 cubre dos productos preparatorios: la redacción del Libro del Edificio existente (documento que recoge características constructivas, instalaciones y estado de conservación) y la redacción del proyecto técnico de rehabilitación. La cuantía es modesta (entre setecientos y cuatro mil euros según el caso) pero esencial: sirve para financiar la fase previa de cualquier intervención Programa 3 o Programa 4.

Para una comunidad que se plantea una rehabilitación integral pero aún no dispone de proyecto técnico, solicitar el Programa 5 como primer paso es una decisión racional. Permite financiar la fase de estudio sin compromiso de ejecutar obras, y obtener documentación técnica que servirá tanto para decidir el Programa 3 como para posibles operaciones de venta o tasación futuras.

Requisitos transversales e incompatibilidades

Los tres programas comparten requisitos transversales. El edificio o vivienda debe haber sido construido antes del año 2000 (en algunos programas, antes de 2007). El uso debe ser residencial habitual, no segunda residencia. El solicitante debe estar al corriente de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social. Las obras deben iniciarse dentro de los plazos previstos (habitualmente doce meses desde la concesión) y certificarse con auditoría energética final que verifique la mejora prevista.

Las incompatibilidades principales afectan a subvenciones concurrentes: no se puede recibir simultáneamente un Programa 3 y un MOVES para el mismo concepto (por ejemplo, una misma aerotermia), pero sí es compatible con deducciones fiscales y, en general, con otros programas que no cubran la misma partida. La regla habitual es: una misma factura no puede contabilizarse en dos programas a la vez; facturas diferentes para conceptos diferentes son compatibles.

Proceso de solicitud paso a paso

El proceso ordinario sigue seis fases. Primera, evaluación previa: el propietario o la comunidad encarga un certificado de eficiencia energética actual y, si procede, un estudio de viabilidad de la mejora prevista. Segunda, proyecto técnico: redacción por arquitecto o ingeniero competente, con visado colegial y cálculo de demanda actual y prevista. Tercera, aprobación comunitaria (solo Programa 3): convocatoria de junta de propietarios, votación con las mayorías que establece la Ley de Propiedad Horizontal y acta con la aprobación correspondiente. Cuarta, solicitud telemática: presentación vía portal de la Agència de l'Habitatge con toda la documentación adjunta. Quinta, resolución y concesión: el plazo orientativo es de tres a seis meses desde la presentación. Sexta, ejecución y justificación: las obras se ejecutan, se certifica la mejora con CEE post-obra y se presenta la justificación final para cobrar la ayuda.

En la práctica, contar desde la decisión inicial hasta el cobro efectivo de la subvención puede suponer entre doce y veinticuatro meses. Esta cronología debe planificarse en el proyecto: la propiedad debe poder financiar inicialmente la obra (con recursos propios o crédito puente), porque la subvención se cobra a posteriori.

Errores habituales que invalidan la solicitud

Seis errores recurrentes invalidan o retrasan la solicitud. Primero, presentar presupuesto sin visado o sin detalle partida a partida; segundo, no acreditar correctamente la mejora del treinta por ciento en CEE prevista; tercero, iniciar las obras antes de la resolución de concesión, lo que invalida el derecho a percibir la ayuda; cuarto, presentar sin aprobación comunitaria formal en caso de Programa 3 (el acta debe estar registrada y fechada); quinto, facturas de proveedores que no están al corriente de obligaciones con Hacienda y Seguridad Social, lo que se verifica de manera automática; sexto, no presentar la justificación final dentro de los plazos establecidos (habitualmente tres meses desde el final de la obra).

Cada uno de estos errores puede suponer la pérdida íntegra de la subvención, con el problema añadido de que algunos gastos ya pueden haberse incurrido. La planificación previa con un equipo que conozca los protocolos reduce de manera significativa este riesgo.

Calendario vigente (referencia)

La ventana de presentación de los programas NGEU se cerró el 30 de junio de 2026, sin prórroga general, y la dotación se encontraba agotada en los últimos meses, con las nuevas solicitudes en lista de espera por liberación de crédito. Los expedientes presentados dentro de plazo continúan su tramitación ordinaria. Para nuevas convocatorias de rehabilitación energética, consulte el portal de la Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Para una comunidad o propietario que se plantea iniciar el proceso ahora, el horizonte realista de cobro efectivo es el año 2027 o el 2028, según la complejidad de la obra. Este artículo se revisará periódicamente a medida que se publiquen novedades normativas o presupuestarias.

Preguntas frecuentes

¿Quién puede presentar la solicitud?

El propietario, el usufructuario o, en caso de Programa 3, la comunidad de vecinos a través de su administrador. No pueden solicitarlo arrendatarios ni ocupantes sin título jurídico.

¿Se puede combinar con la hipoteca verde?

Sí. La hipoteca verde es un producto financiero que se utiliza para financiar la parte no cubierta por la subvención. Ambos instrumentos son complementarios y se coordinan en el cronograma del proyecto.

¿Qué diferencia hay entre EnerPHit y un Programa 3 estándar?

EnerPHit es la certificación Passivhaus para rehabilitación; un Programa 3 estándar exige un treinta por ciento de mejora, no necesariamente Passivhaus. Una rehabilitación EnerPHit cubre con holgura el umbral del Programa 3 y puede acceder a tramos superiores de subvención (hasta el ochenta por ciento en algunos casos).

¿Qué ocurre si no se alcanza la mejora del treinta por ciento?

La ayuda no se percibe o se minora proporcionalmente. Por eso la verificación con CEE post-obra es crítica y debe planificarse en la fase de proyecto con margen técnico.

PAPIK Group gestiona habitualmente solicitudes Programa 3, 4 y 5 para clientes de rehabilitación, en coordinación con arquitectos y administradores de fincas. Si quiere valorar el encaje de su situación con los programas vigentes, una evaluación previa orientativa permite identificarlo antes de comprometer recursos.

[Configurar el presupuesto de mi proyecto](#)

Lea también:

[Servicio de rehabilitación energética](#)

[Rehabilitación de comunidades de vecinos](#)

[Hipoteca energética verde](#)

[¿Sustituir o rehabilitar?](#)

Nota legal

Este artículo tiene carácter informativo y divulgativo. Las condiciones, cuantías, plazos y requisitos de los programas Next Generation EU se rigen por la normativa estatal y autonómica vigente en cada momento, que puede ser modificada sin previo aviso. La concesión efectiva de la ayuda está sujeta a disponibilidad presupuestaria, cumplimiento de los requisitos de la convocatoria correspondiente y aprobación formal por parte del organismo gestor (Agència de l'Habitatge de Catalunya). Este contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni administrativo vinculante. Para la tramitación formal de una solicitud, recomendamos la consulta con técnico competente, administrador de fincas y, en su caso, asesor jurídico.