

RehabilitAcción Ciudadana

Un informe elaborado por colectivos vecinales y arquitectos propone a las Administraciones Públicas cómo impulsar la cultura de la rehabilitación de edificios en España

- La Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) presentan el informe *RehabilitAcción Ciudadana. Propuestas a la Administraciones Pública*
- Se identifican 6 grandes barreras a la rehabilitación: desconocimiento de la ciudadanía y de las propias Administraciones Públicas del parque edificado en sus territorios, complejidad de los procesos, multiplicidad de actores con roles confusos, temporalidad de las ayudas, el sistema de propiedad y el destino de la vivienda y el abordaje de las situaciones de vulnerabilidad. Esto provoca que España tenga uno de los parques edificados más envejecidos e ineficientes de Europa.
- El documento recoge las claves debatidas en los espacios de diálogo que se han generado, desde 2023, en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Catalunya, Galicia, Madrid, Murcia, Valencia y Extremadura, dando voz a más de 400 personas
- El informe complementa otros materiales, como la *Guía vecinal de rehabilitación* y el vídeo *Rehabilitar, paso a paso*, en un proyecto promovido por la European Climate Foundation (ECF)

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

comunicación@cscae.com – Tel: 914352200 Ext 222

www.cscae.com

Madrid, 11 de julio de 2024.

La Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales (CEAV) y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) han presentado, esta mañana, *RehabilitAcción Ciudadana. Propuestas a la Administraciones Pública*, un informe claro y conciso que resulta del trabajo conjunto de las entidades vecinales y profesionales de la Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos (RedOAR). Esta colaboración ha servido para activar, por primera vez, espacios de participación y diálogo entre la sociedad civil y los/as profesionales de la Arquitectura.

Gracias al apoyo de los Colegios de Arquitectos, en total, se han celebrado una decena de encuentros en Andalucía, Aragón, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Catalunya, Galicia, Madrid, Murcia, Valencia y Extremadura que han dado voz a más de 400 personas. Esto ha permitido no solo identificar las seis grandes barreras que dificultan la rehabilitación de viviendas y edificios en España, sino plantear a las Administraciones Públicas una serie de recomendaciones para superarlas y contribuir, así, a la transformación profunda que necesita el parque edificado en nuestro país para responder, de forma óptima, a las necesidades de la población y al reto climático.

En la presentación, que ha tenido lugar en La Casa de la Arquitectura, la presidenta del CSCAE, **Marta Vall-Ilossera**, ha valorado la "alianza, pionera", forjada entre profesionales y colectivos vecinales; la "utilidad" de los materiales que se han elaborado, y ha resaltado: "Tenemos una gran asignatura pendiente respecto a otros países europeos y hemos de empezar a actuar para aprobarla con nota. El interés en rehabilitar es patente. Ahora, se trata de conseguir que arraigue entre la ciudadanía y entre todos los agentes del sector, con el impulso de las Administraciones Públicas a todos los niveles, una verdadera cultura de la rehabilitación en la que se entienda cada edificio como un órgano en sí mismo, y que cualquier intervención parta de diagnósticos rigurosos y con planteamientos integrales y ordenados desde el primer momento. Ante los retos que afronta nuestra sociedad, hacer las cosas bien, para que perduren y optimizando recursos, es un imperativo ético colectivo".

Por su parte, el presidente de la CEAV, **Julio Molina**, ha subrayado: "La respuesta que hemos obtenido demuestra que el trabajo que se ha hecho de forma conjunta entre

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

comunicación@cscae.com – Tel: 914352200 Ext 211

www.cscae.com

arquitectos y vecinos es muy necesario, puesto que resolver los problemas asociados a la vivienda es uno de los grandes retos que tenemos en este país y la rehabilitación es imprescindible para dignificar nuestros barrios, que empiezan a hacerse mayores". El presidente de la CEAV ha asegurado, además, que el movimiento vecinal no va a parar "hasta conseguir que el acceso a la vivienda no se limite a ser un artículo de la Constitución, sino que derive de verdad hacia un derecho fundamental". Finalmente, Molina ha calificado de "imprescindible" la colaboración entre sectores para poder avanzar y ha situado el trabajo conjunto entre vecinos y arquitectos como "un gran ejemplo que estamos seguros de que dejará huella".

Además, el secretario general de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura, **Iñaki Carnicero**, ha destacado que "esta iniciativa es un claro ejemplo de cómo la colaboración coordinada entre instituciones, profesionales y ciudadanos puede transformar las políticas públicas de rehabilitación, haciendo de nuestras ciudades lugares más habitables, sostenibles y justos, permitiendo no solo la identificación de problemas, sino también la creación de soluciones prácticas y adaptadas a las realidades locales". Ha añadido: "Ello se ha llevado a cabo a través de una estrecha colaboración entre las distintas instituciones implicadas, haciendo que las propuestas plasmadas en el documento presentado no sean impuestas de manera unilateral, sino que sean el resultado de un proceso transversal, inclusivo y participativo, aumentando así su aceptación y efectividad y, por ende, contribuyendo a la cohesión social y a la revitalización de nuestros barrios; fomentando que las inversiones públicas en rehabilitación de vivienda tengan un impacto positivo duradero en nuestras ciudades y comunidades".

En la rueda de prensa, en la que también se ha presentado un [vídeo-resumen del proyecto de RehabilitAcción Ciudadana](#), tanto Vall-Ilossera como Molina han manifestado que las dos instituciones mantendrán viva la alianza actual para que la rehabilitación de edificios y la regeneración de barrios, atendiendo a parámetros de calidad arquitectónica, cobre impulso.

Barreras y propuestas para empezar a transformar realidades

España cuenta con uno de los parques edificados más envejecidos e ineficientes de Europa. Según datos de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética de

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

comunicación@cscae.com – Tel: 914352200 Ext 211

www.cscae.com

edificios (ERESEE), casi el 60% de las viviendas es anterior a la primera normativa que estableció unos mínimos de eficiencia energética, en 1979. Pero, además, no se pueden olvidar mejoras inaplazables en materia de accesibilidad, funcionalidad y conservación, necesarias para garantizar también la seguridad de las personas en sus hogares.

El informe *RehabilitAcción Ciudadana. Propuestas a las Administraciones Públicas*, que han desgranado la coordinadora de la Red OAR, Elvira Lopez, y el coordinador de la Agenda 2030 en la CEAV, Manuel Arnal, recoge las recomendaciones necesarias para superar las seis barreras a la rehabilitación que se han detectado en los espacios de diálogo generados entre las más de 3.000 entidades vecinales que integran la CEAV y la Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios de Arquitectos (Red OAR).

Las **barreras a la rehabilitación** de viviendas y edificios identificadas son:

1. **Desconocimiento** de la ciudadanía, en general, de sus propios edificios, de cómo mantenerlos y de las posibilidades de una rehabilitación y de ayudas para ello, pero también de la Administración local, que no conoce en profundidad el parque edificado de su territorio. En consecuencia, se carece de objetivos planificados en materia de rehabilitación y regeneración de barrios.
2. **Complejidad del proceso de rehabilitación y las ayudas**, lo que acaba por desgastar a todos los agentes que intervienen en el proceso.
3. **Multiplicidad de actores** con intereses distintos que terminan por ser parciales, provocando descoordinación, confusión y desconfianza.
4. **Temporalidad de las ayudas**. Los tiempos de los distintos procesos que confluyen en los proyectos de rehabilitación están descoordinados entre sí: desde los acuerdos vecinales y la elaboración de los proyectos a la tramitación administrativa y la concesión de las ayudas. Todo esto genera inseguridad.
5. **Sistema de propiedad y destino de la vivienda**. Los edificios con muchas viviendas en alquiler o vacías dificultan su rehabilitación. Además, la rehabilitación puede derivar en aumentos de los precios de alquiler, lo que puede expulsar a la población existente o favorecer procesos de gentrificación.
6. **Situaciones de vulnerabilidad**. Las ayudas están poco adaptadas para llegar a quienes más las necesitan, tanto por los requisitos como por el acompañamiento y los procedimientos. Como consecuencia, la población vulnerable no está rehabilitando.

Frente a estas barreras, entidades vecinales y arquitectos/as hacen las siguientes **propuestas a las AAPP** con el fin de activar una cultura de la rehabilitación que aborde los edificios de una forma integral:

1. **Informar a la ciudadanía y acompañarla**, difundiendo mensajes claros, como los beneficios de la rehabilitación integral para el bienestar individual y colectivo de la población, e impulsando herramientas como el **Libro del Edificio Existente (LEE)**, de forma que sea un documento práctico y esencial para el mantenimiento de los edificios y la planificación de su rehabilitación.
2. **Establecer programas de ayudas ágiles, accesibles y transparentes** que generen confianza; simplificar los textos de las convocatorias, unificar normativas, desburocratizar los trámites preservando todas las garantías, así como ofrecer ventanillas únicas estables de asesoramiento a la ciudadanía y a los profesionales.
3. **Clarificar los roles de cada agente en el proceso de rehabilitación y mejorar la confianza**, facilitando la comunicación y la coordinación entre vecinos/as, administraciones de fincas, arquitectos/as y Administraciones Públicas a todos los niveles. En este sentido, es necesario planificar para que la Administración determine y comunique sus objetivos y capacidades y establezca colaboraciones con los Colegios Profesionales para agilizar los procesos y su gestión.
4. **Programas de ayudas a largo plazo** (al menos, 10 años) que sean estables y flexibles en función de la coyuntura económica y social, y sistemas ágiles de concesión y pagos.
5. **Establecer incentivos adaptados a viviendas vacías y alquiladas, protegiendo tanto a inquilinos/as como a propietarios/as**. Se trata de mejorar la confianza y la seguridad jurídica de ambos colectivos y de generar estrategias adaptadas para impulsar el alquiler asequible de viviendas que se hayan beneficiado de ayudas a la rehabilitación y evitar el aumento desproporcionado de precios, preservando, además, que la inversión tenga un interés para la propiedad.
6. **Convocatorias y acompañamiento adaptados a las diferentes realidades, como la vulnerabilidad o las zonas rurales**. Son necesarios apoyos específicos en materia de gestión y financiación; prestar especial atención tanto a los cascos antiguos de las ciudades como a la realidad rural y las necesidades de su población, y habilitar ayudas adaptadas al futuro uso de la vivienda para evitar movimientos especulativos.

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

comunicación@cscae.com – Tel: 914352200 Ext 211

www.cscae.com

Un trabajo fructífero que ha generado materiales muy demandados

Con la financiación de la European Climate Foundation (ECF), el trabajo de equipo realizado por la CEAV y el CSCAE ha generado materiales de difusión en diferentes formatos para responder, de forma sencilla y rigurosa, a las dudas, preocupaciones y necesidades de la población con respecto a sus edificios, conectándolos, además, con las exigencias europeas en materia de rehabilitación y las claves para llevar a cabo un proceso de rehabilitación con todas las garantías.

Presentada en octubre de 2023, de la [Guía vecinal de rehabilitación](#) se han lanzado hasta la fecha 2.000 ejemplares en tres ediciones y acumula más de 8.000 descargas solo en la web del CSCAE. Además, se han editado 500 [trípticos de resumen de los programas de ayudas](#) a la rehabilitación con cargo a los fondos europeos *Next Generation*; un vídeo, [Rehabilitar, paso a paso](#), con más de 2.000 visualizaciones, que, a través de un ejemplo real de rehabilitación integral realizada en la Barriada del Aeropuerto, en Madrid, recoge las etapas para rehabilitar con garantías, y se han editado 5.000 ejemplares de un [tríptico con los mensajes clave de la Guía vecinal de rehabilitación](#).

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

comunicación@cscae.com – Tel: 914352200 Ext 211

www.cscae.com