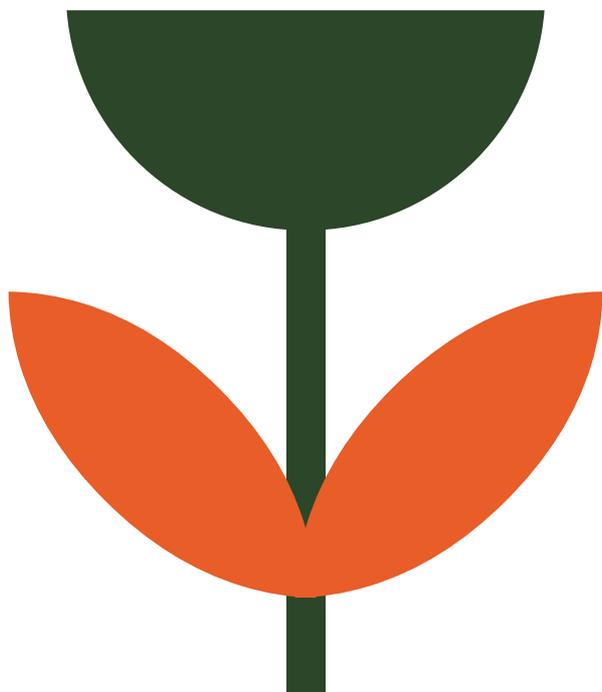


RESUMEN SESIÓN

## Una rehabilitación de edificios ambiciosa climáticamente

Conclusiones de sesión

Sesión técnica ST-15



**Edita:** Fundación Conama

**Año:** 2024



Este documento está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

### Participantes del presente documento

#### Coordinadores CT-15

Albert Cuchí. Presidente de la Agrupación AUS del COAC

Alicia Torrego. Directora. Fundación Conama.

Víctor Irigoyen. Área técnica. Fundación Conama.

Torunn Vaksvik Skarstad. Área técnica. Fundación Conama

#### Relatores/Moderadores de la sesión

Izaskun Gallo Ormazábal. Técnica de Proyectos / Arquitecta - IDAE - Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Mireya Reguart Oyarbide. Secretaria General - ASA - Asociación Sostenibilidad y Arquitectura.

Jordi Amela Abella. Coordinador de Procesos y Operativa. Consorcio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona.

Javier Tobías González. Responsable de proyectos de edificación. Fundación Ecología y Desarrollo - ECODES.



# Índice

<b>1. SESIÓN TÉCNICA 15</b>	<b>4</b>
<b>2. Bloques de dialogo – conclusiones</b>	<b>5</b>
Oficinas de rehabilitación	5
Formación de los agentes del sector	6
Participación ciudadana	8
Pobreza energética	11



## 1. SESIÓN TÉCNICA 15

La mejora de la eficiencia energética de los edificios es un reto clave en el marco de las políticas de mitigación del cambio climático, con implicaciones en la adaptación al cambio climático y en la mejora de la salud ambiental, siendo también crucial para dar solución a problemas sociales como la pobreza energética.

Pese al reconocimiento de la necesidad de renovar el parque de viviendas, a las exigencias incluidas en las diferentes Directivas de Eficiencia Energética de Edificios y al impulso económico ofrecido mediante diferentes programas públicos de ayudas, la rehabilitación de edificios no ha alcanzado todavía el ritmo necesario que requiere la emergencia climática actual a causa de diversas barreras económicas, normativas, organizativas y sociales.

La recientemente aprobada nueva versión de la Directiva Europea de Eficiencia Energética de los Edificios exige disponer a finales del próximo año 2025 de una primera versión de un Plan Nacional de Renovación de Edificios PNRE que sustituya a las actuales Estrategias (ERESEE), y ello supone una oportunidad para romper esas barreras.

Ante este reto, desde CONAMA se propuso un diálogo entre diferentes agentes implicados, con experiencia diversa, para definir cuestiones clave a abordar en una transposición ambiciosa de la nueva versión de la DEEE para alcanzar sus objetivos. Después de las reuniones del comité, se consideró que eran claves cuatro temas a considerar en la transposición de la DEEE:

1. Las **oficinas de rehabilitación**, como imprescindible estructura de apoyo a la implementación del PNRE;
2. La **formación de los agentes del sector** frente a su papel en una rehabilitación masiva;
3. La **participación ciudadana** como necesario motor de la rehabilitación;
4. La **pobreza energética** como indicador del progreso social de la rehabilitación.

Y sobre cada uno de esos temas se organizaron los bloques de debate del CONAMA 2025 en esta sesión técnica.

A continuación, se presenta un resumen de cada bloque, con las conclusiones obtenidas de lo debatido durante la sesión. Se adjunta el link a la sesión completa en formato de audio e información general.

+info: [www.conama2024.org/ST15](http://www.conama2024.org/ST15)

## 2. BLOQUES DE DIALOGO – CONCLUSIONES

### Oficinas de rehabilitación

**Instrumento clave para incrementar el ritmo de la rehabilitación energética de edificios, mediante el acompañamiento tanto técnico como social al ciudadano, y con financiación propia**

Necesitan dotarse de **equipos de gestión de la rehabilitación** (arquitectos/arquitectos técnicos/ingenieros/ingenieros técnicos, economistas, jurídicos y administrativos) que ofrezcan acompañamiento cercano e integral a la ciudadanía a lo largo de todo el proceso de rehabilitación, facilitando un proceso complejo y largo, 4-5 años. La financiación de las oficinas existentes en la actualidad combina fondos públicos y privados. La tendencia, a largo plazo, hacia la que apunta el programa europeo *LIFE – Clean Energy Transition* es a que sean autosuficientes, que se financien con los servicios que ofrecen.

#### **Línea de servicios común en todas las oficinas**

Oficinas que ofrezcan un **servicio integrado para la rehabilitación energética**, que sirva de orientación y guía al ciudadano durante todas las etapas del proceso, ayudándole en la toma de decisiones. Hay que definir unos servicios mínimos comunes que cubran tanto asistencia técnica como social: concienciar sobre los beneficios de la renovación energética, informar sobre soluciones técnicas y financiación, hacer estudios preliminares, facilitar acceso a financiación (pública y privada), poner en contacto con profesionales del sector y coordinar y seguir los proyectos de rehabilitación ya puestos en marcha.

#### **Centralización de información y de contactos profesionales**

Estas oficinas pueden ser una buena fuente de información sobre las **necesidades de formación que tiene el sector**, así como un termómetro de los profesionales que el ciudadano está demandando. Desde ellas se puede ofrecer al ciudadano **contactos de profesionales del sector**, incluso pueden crear empleo local, con la participación de profesionales que vivan en esa zona. Colaborando con otros organismos locales (Oficinas de empleo, Servicios Sociales, Licencias de Obra, etc.) se podrían compartir recursos, complementándose, para optimizar estos recursos y dar soluciones más ajustadas a las necesidades reales de la zona. Algunas oficinas podrían ofrecer planes de acompañamiento específicos para afrontar la pobreza energética y la rehabilitación de los edificios menos eficientes energéticamente, con ofertas formativas concretas dirigidas a los profesionales que trabajan en estas cuestiones.

#### **Confianza tanto a nivel técnico como social**

La confianza que ofrezca esta oficina al ciudadano será un factor imprescindible para avanzar en la “Oleada de renovación”: cercana y neutral, que haga de mediadora y sea una referencia para el vecino, sin intereses económicos detrás, para generar y mantener su confianza.



Imagen 1: Bloque 1

- Joseba Aranzabal Iraeta. Arquitecto y aparejador. Ensanche 21 – Ayuntamiento de Vitoria Gasteiz.
- Elvira López Vallés. Coordinadora Red Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación. Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España - CSCAE.
- Virginia Vivanco Cohn. Punto Nacional de Contacto Programa LIFE-CET y Horizon Europe. Dpto de Análisis marco Normativo, estrategia y planificación de IDAE.

**Moderadora:** Izaskun Gallo Ormazábal. Técnica de Proyectos / Arquitecta. IDAE - Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

## Formación de los agentes del sector

### **Un plan de formación que permita la actualización para todos**

Se destacó la importancia de crear mecanismos que permitan la formación constante de los agentes del sector, adaptada a las necesidades actuales y futuras del mercado. El formato “micro formación” que permita a los profesionales avanzar en su capacitación sin grandes inversiones de tiempo, manteniendo un enfoque en itinerarios personalizados y estructurados. Se resaltó la necesidad de establecer un plan de formación homogéneo y estratégico que permita consolidar esfuerzos y evitar duplicidades entre distintos organismos y regiones.

### **Acreditación**

Se enfatizó la necesidad de desarrollar sistemas que permitan acreditar tanto a profesionales con formación formal como a aquellos con experiencia laboral extensa. Esto facilitaría la validación de conocimientos y habilidades adquiridas en el sector. Además, se sugirió implementar un sistema de certificaciones parciales que puedan acumularse en un marco general, promoviendo la continuidad y motivación en la formación. Finalmente, se destacó la importancia de contar con un organismo central o plataforma que unifique la acreditación y garantice la calidad de las formaciones ofrecidas.

### **Uniformar a través de la formación**

Se planteó la necesidad de uniformar los programas formativos en función de las competencias requeridas por el sector, generando una base común que facilite el acceso y la calidad. Para lograr eso se señaló que la formación debe articularse entre universidades, centros de formación profesional y otras entidades, permitiendo una integración efectiva y evitando duplicidades, acompañado por un marco normativo o plataforma que unifique las formaciones no regladas y fomente el acceso equitativo a oportunidades educativas.

### **La formación conectada con la oficina de rehabilitación**

Las oficinas de rehabilitación se propusieron como espacios clave para canalizar las demandas ciudadanas y necesidades del sector, funcionando como nodos de información y formación. Las oficinas tendrán listados locales de profesionales acreditados y formados, dinamizando la economía local y facilitando la conexión oferta-demanda. Además, las oficinas pueden recoger información directa de las demandas de la ciudadanía para orientar y actualizar los programas formativos.

### **Agentes técnicos con perfil social**

Se planteó que los agentes técnicos deberían contar con formación interdisciplinaria: además de competencias técnicas, deben desarrollar habilidades sociales para trabajar directamente con comunidades y gestionar conflictos en proyectos de rehabilitación. Una figura de "arquitecto social", un perfil técnico que combina conocimientos de arquitectura y edificación con habilidades de mediación y comunicación. Estos agentes deben estar capacitados para comunicar los beneficios de la rehabilitación y sostenibilidad a distintos públicos, adaptando los mensajes según las características de las comunidades.



Imagen 2: Bloque 2

- *Carmen Sánchez Guevara. Profesora contratada doctora en ETSAM UPM / Directora en Máster MAYAB. Universidad Politécnica de Madrid.*
- *Elisabet Pallarés Cardona. Técnica de proyectos de empleo en Fundación Laboral de la Construcción. Fundación Laboral de la Construcción.*
- *Pepa Esparza Arbona. Instituto Valenciano de la Edificación.*

**Moderadora:** *Mireya Reguart Oyarbide. Secretaria General. ASA - Asociación Sostenibilidad y Arquitectura.*

## Participación ciudadana

### Lenguaje único y comprensible

La rehabilitación de edificios se ejecuta mayoritariamente en comunidades de propietarios en que son los propietarios los que deben tomar la decisión de rehabilitar el edificio. Para tomar esta decisión es imprescindible que todos los actores implicados en este proceso utilicen un lenguaje único y comprensible por parte de los vecinos, ya que al final la decisión depende de ellos. Un lenguaje excesivamente técnico puede ser desincentivador.

### Del macro al micro – desde objetivo a necesidad

Para hacer comprensible el objetivo de la rehabilitación a los propietarios debería alinearse el objetivo de la rehabilitación con la necesidad percibida por los propietarios. Es preciso que los propietarios puedan ver que la rehabilitación aporta soluciones a sus necesidades percibidas y complementar esas necesidades con los objetivos de la actuación que se proponga.

### Comunicación permanente

La gestión de la rehabilitación implica a diferentes agentes- administraciones públicas, técnicos, administradores de fincas, empresas y entidades financieras- con diferentes requisitos burocráticos, trámites y requisitos. Los propietarios deben sentirse acompañados permanentemente en este proceso complejo. Asimismo, a lo largo del proceso pueden surgir imprevistos en que los propietarios puedan disponer de toda la información, soluciones y acompañamiento y evitar así una posible pérdida de confianza.

### Figuras de confianza (¡y no siempre un vecino!)

Impulsar actuaciones de rehabilitación requiere figuras que trasladen confianza en la necesidad, los objetivos y el proceso. A menudo las administraciones se apoyan en algún vecino que genere confianza en el entorno, y en ocasiones se descarga en ese propietario parte de la carga del trabajo. Si bien es imprescindible la participación de los propietarios, debería generarse una figura profesional de confianza que acompañe a los propietarios en todo el proceso. Esta figura debería tener experiencia, conocer el proceso, sus bondades, dificultades y barreras, así como casos de éxito que le permitan generar esa confianza con los propietarios.

### Consenso mejor que la mayoría

La normativa en materia de propiedad horizontal establece unas mayorías para acordar determinadas actuaciones de rehabilitación. Así una mayoría puede imponer a todos los propietarios las actuaciones. Sin embargo, es más útil que las actuaciones que se decidan acometer puedan contar con el mayor consenso posible. Para ello es importante hablar y convencer no sólo a los vecinos inicialmente favorables a realizar actuaciones de rehabilitación sino también con los que no están para poder lograr un mayor consenso e implicación de todos.



Imagen 3: Bloque 3

- *Aurora González-Adalid. Corresponsable del proyecto HCC EU5 2.0 en Demsoc. The Democratic Society.*
- *Manuela Navarro. Presidenta. AV Guetaria- Poblado Dirigido de Orcasitas.*
- *Ana Etchenique. Presidenta. Federación de consumidores y usuarios. CECU.*

**Moderador:** *Jordi Amela Abella. Coordinador de Procesos y Operativa. Consorcio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona.*

## Pobreza energética

### **Existen herramientas y datos para detectar situaciones de pobreza energética y planificar la rehabilitación de los entornos en los que se concentra, es necesario escalarlos**

Distintas administraciones públicas —así como grupos de investigación— han elaborado herramientas y visores que ya calculan la demanda energética de los edificios residenciales y otros aspectos de vulnerabilidad residencial, cruzándolos con parámetros socioeconómicos, lo que permite detectar los entornos cuya rehabilitación y regeneración urbana debería ser prioritaria. Estas herramientas deben ampliarse para que alcancen la totalidad del territorio español y se fomente su uso por parte de todas las administraciones públicas y la sociedad civil.

### **Reconocer el esfuerzo realizado por las administraciones locales y darles soporte**

Son las administraciones locales las que están logrando mayores avances en la erradicación de la pobreza energética a través de la rehabilitación residencial con prácticas innovadoras y un liderazgo directo. Sin embargo, son administraciones infrafinanciadas e infradotadas, dificultando el correcto desarrollo de estas prácticas.

### **Continuar con los incentivos a la rehabilitación, pero introduciendo también desincentivos a la no rehabilitación**

El porcentaje de la población en situación de pobreza energética que vive en régimen de alquiler es superior a la media, siendo las viviendas alquiladas más difíciles de rehabilitar, dada la problemática de los incentivos divididos. No es suficiente con premiar la rehabilitación, sino que son necesarios mecanismos que sancionen el no rehabilitar, como sería la aplicación de las normas mínimas de eficiencia energética a las viviendas alquiladas.

### **Evitar que los hogares tengan que gestionar la financiación de las rehabilitaciones**

Las ayudas a la rehabilitación han producido durante muchos años problemas a los hogares, en particular a los hogares en situaciones de mayor vulnerabilidad, vinculadas a la tributación de esas ayudas y a los plazos en los que se abonan. Unas rehabilitaciones gestionadas directamente por las administraciones públicas o la sociedad civil evitarían que se dieran estas problemáticas.

### **La pobreza energética no es solo pobreza**

Diversos factores hacen que población que se encuentra por encima del umbral de la pobreza se encuentren, sin embargo, en situaciones de pobreza energética, como pueden ser las condiciones de la vivienda o el precio de la energía. Debe afrontarse de una manera holística, priorizando la rehabilitación del parque residencial que habita la población en situación de vulnerabilidad, ofreciendo una solución a largo plazo para esta problemática.



Imagen 4: Bloque 4

- *Alejandro López Parejo. Arquitecto. Unidad inteligente de vulnerabilidad energética Getafe.*
- *Mario Manjón. Equipo técnico. Provienda*
- *Fernando Martín-Consuegra. Arquitecto. Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja.*

**Moderador:** *Javier Tobías González. Responsable de proyectos de edificación. Fundación Ecología y Desarrollo - ECODES.*



**Fundación Conama**  
María de Molina 5, 1ºD  
+34 91 310 73 50  
[conama@conama.org](mailto:conama@conama.org)



CONGRESO NACIONAL  
DEL MEDIO AMBIENTE

**#CONAMA2024**

CONGRESO NACIONAL