

ALEGACIONES CSCAE AL PROCEDIMIENTO DE AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA PREVIA SOBRE BORRADOR DEL PLAN NACIONAL DE RENOVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

- I. Que, D^a Marta Vall-llossera Ferran, Arquitecta, con D.N.I. 40298956N como Presidente y en representación del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (en adelante CSCAE), con sede en Madrid (28046), Paseo de la Castellana nº 12.
- II. De conformidad con lo establecido en el artículo 26.5 de la Ley 50/1997 del Gobierno, y dentro del plazo establecido para ello, vengo en formular las siguientes **ALEGACIONES al Borrador del Plan Nacional de Renovación de los Edificios (PNRE)**:

Índice

Alegaciones cscae al procedimiento de AUDIENCIA E INFORMACIÓN PÚBLICA PREVIA SOBRE BORRADOR DEL PLAN NACIONAL DE RENOVACIÓN DE LOS EDIFICIOS	1
1. CONSIDERACIONES PREVIAS	2
2. BARRERAS DE INFORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN	3
3. REHABILITACIÓN INTEGRAL.....	4
4. INTEGRALIDAD Y NO EMPEORAMIENTO	5
5. INDICADORES TÉCNICOS Y DE HABITABILIDAD	7
6. CEE Y SU RELACIÓN CON EL PASAPORTE ENERGÉTICO.	7
7. COMPETENCIA TÉCNICA Y CONTENIDO DEL PASAPORTE	9
8. SOBRE EL LIBRO DEL EDIFICO EXISTENTE	9
9. PROPUESTA DE GENERALIZAR LA CONTRATACIÓN CONJUNTA PROYECTO + OBRA ..	10
10. SOBRE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES ETC.	11
11. BARRERAS ADMINISTRATIVAS Y DIGITALIZACIÓN.....	15
12. VISIÓN GENERAL DEL PARQUE INMOBILIARIO Y EXENCIONES (PATRIMONIO)	17

13.	LUCHA CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA Y HOGARES VULNERABLES.....	18
14.	CAPACIDAD DEL SECTOR Y RECURSOS.....	18
15.	GOBERNANZA: EL AGENTE REHABILITADOR Y LAS VENTANILLAS ÚNICAS	19
16.	FINANCIACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	20
17.	TRANSICIÓN NORMATIVA (CTE Y RITE) Y COMBUSTIBLES FÓSILES	20
18.	VERIFICACIÓN DE AHORROS REALES Y MONITORIZACIÓN	21
19.	INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	22
20.	CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN Y GOBERNANZA	22
21.	RESILIENCIA Y AUTONOMÍA ENERGÉTICA.....	23
22.	ELABORACIÓN DE GUÍAS TÉCNICAS.	23
23.	FORMACIÓN CONTINUA EN LOS COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS.	24

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

(Ref. PNRE: Introducción y Resumen Ejecutivo)

El proceso de redacción del PNRE, enmarcado en el proyecto ARCE 2050, incluyó una Consulta Pública Previa que tuvo lugar en abril de 2025. El CSCAE presentó formalmente sus comentarios y propuestas a esta consulta.

El CSCAE fue un agente activo en los Grupos de Trabajo y Mesas de Expertos creados por el MIVAU para elaborar el plan. El Grupo de Trabajo Técnico con los Agentes del Sector (GTTAS) contó con la participación del CSCAE entre sus más de 323 miembros, agradeciendo esta iniciativa.

El CSCAE participó en la Mesa de expertos de Instrumentos de gestión (Mesa 3), manteniendo varias reuniones de abril a junio de 2025. El debate se centró en el Certificado de eficiencia energética, el libro de edificio existente, pasaporte de rehabilitación, y ventanillas únicas. Sobre esta última, la Red de Oficinas de Rehabilitación (OAR) fue una recomendación clave de esta mesa como *"Refuerzo de la red de Ventanillas únicas para la eficiencia energética de los edificios"* y en respuesta, el PNRE contempla el *"Impulso a la creación, mantenimiento y difusión de la red de oficinas de rehabilitación"*, y prevé el diseño de ayudas específicas para el refuerzo y la creación de oficinas gestionadas por instituciones privadas como los colegios profesionales, que ya gestionan las Oficinas de Rehabilitación (OAR). La mesa de expertos también recomendó la *"Amortización de la Red de oficinas de apoyo a la rehabilitación (Red*

Oar) del CSCAE". Por tanto, esperamos que las ayudas económicas finalicen también destinando dinero suficiente para este espacio clave, informativo y difusor.

Aplaudimos que el borrador del PNRE promueve de manera clara el impulso a la creación, mantenimiento y difusión de la red de oficinas de rehabilitación, mediante la planificación estratégica, ayudas financieras a su creación y funcionamiento y creación de un portal centralizado.

Ahondando en el asunto, las ventanillas únicas de asesoramiento se mencionan en diversas partes del documento. Sobre todo, en el Punto 7.1 dedicado a "*Ventanillas únicas dedicadas al asesoramiento y asistencia técnica, administrativa y financiera*".

Se percibe una clara voluntad de refuerzo de estas ventanillas en el Punto 7.1.2.2 sobre "*Ayudas para el refuerzo y la creación de oficinas gestionadas por instituciones privadas*" donde se mencionan a los colegios profesionales para complementar la red principal de ventanillas únicas de rehabilitación gestionada por las Administraciones públicas.

Asimismo, también recoge la idea de poner en valor y dar continuidad en el tiempo de estas ventanillas, sobre todo en el Punto 7.1.1.2, con una clara voluntad de desarrollo, consolidación y refuerzo a nivel presencial y de recursos humanos que faciliten el acceso a la población mediante su financiación.

Lo mismo ocurre en el Apartado 2.1.2 sobre "*Asistencia técnica en el ámbito de la pobreza energética*", en el Punto 2.1.2.2, donde se habla sobre el refuerzo de las ventanillas únicas.

No obstante, se aprecia la ausencia de una mención expresa a los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA), tanto en la red OAR como en otros extremos que se desarrollarán a continuación. Por ello, y en coherencia con las acciones e iniciativas impulsadas por el MIVAU en este sentido, rogaríamos que los Colegios profesionales fueran expresamente incluidos y referenciados en el presente documento.

2. BARRERAS DE INFORMACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

(Ref. PNRE: Apartado 1.6.6 Barreras de sensibilización y Política 7)

Análisis:

A pesar de la existencia de sistemas de información (como SIGEE/SIGAE), se detecta que una de las principales barreras en la rehabilitación es el desconocimiento o la falta de acceso a la información técnica por parte de la ciudadanía. Específicamente, el 72% de los propietarios desconoce las implicaciones de la transición energética en sus viviendas, y solo un 3% de los usuarios de vivienda afirma reconocer el etiquetado energético. Esto demuestra una desconexión crítica entre la disponibilidad técnica de datos del sector y la sensibilización del usuario final.

Propuesta:

Se debe intensificar y priorizar la implementación y despliegue territorial de las Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación de los Colegios Oficiales de Arquitectos ("*ventanillas únicas*") para garantizar un acceso homogéneo y universal a la información técnica, jurídica y financiera. Es necesario asegurar que los canales de comunicación sean accesibles, claros y adaptados a las necesidades de los distintos grupos de población.

3. REHABILITACIÓN INTEGRAL.

Análisis:

El PNRE promueve una rehabilitación integral por etapas. Sin embargo, no se ha encontrado que se haya recogido la importancia de la visión global y el no empeoramiento de las prestaciones del edificio.

Propuesta:

Convendría hacer hincapié en que antes de acometer una actuación concreta, deberán recogerse datos sobre si el edificio ha sido rehabilitado con anterioridad o no, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, tipo de rehabilitación llevada a cabo, mejora obtenida e inversión realizada. Todo esto con el fin de encaminar las futuras mejoras teniendo en cuenta y conservando lo realizado, acometiendo actuaciones con respeto sobre lo existente y estableciendo unos plazos y unos gastos de acuerdo con la situación económica de las personas promotoras en cada momento y en cada caso.

Además, es importante tener en cuenta otros aspectos como la antigüedad y el potencial de mejora de los edificios existentes según el estado de conservación para poder definir prioridades y estrategias efectivas. Una vez realizado este análisis previo, las mejoras de eficiencia energética deberán estudiarse desde una perspectiva integral.

En definitiva, el objetivo de un edificio rehabilitado de cero emisiones deberá ser compatible con la realidad construida que exista en cada momento. Los umbrales que se vayan a exigir no serán los mismos para edificaciones existentes que no hayan sufrido reforma alguna y los que en los últimos años hayan sido sometidos a alguna rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética.

Otras medidas que se mencionaron en la propuesta enviada por el CSCAE es que para que la hoja de ruta de una rehabilitación integral sea viable y sobre todo asumible a nivel económico para que el endeudamiento de las personas interesadas sea el menor posible:

- La financiación se producirá antes de acometer la obra de rehabilitación.
- No será posible iniciar una intervención para la mejora energética sin antes haber ahorrado al menos la mitad de la estimación económica de la actuación a realizar.

Aunque estas consideraciones se han indicado en un punto precedente, respecto a la visión global, por ejemplo, el cambio de carpinterías no deberá producir un empeoramiento en su ventilación (recogido en el DB HE del CTE) o si se instala un SATE se deberá cumplir con el DB SI de seguridad en caso de incendio, o no empeorar las condiciones acústicas, al igual que se debe buscar en paralelo la mejora en temas de mantenimiento del edificio. (Esto se desarrolla en el punto siguiente, punto 4).

4. INTEGRALIDAD Y NO EMPEORAMIENTO

(Ref. PNRE: Introducción y Resumen Ejecutivo)

Análisis:

En este punto, es importante destacar lo establecido en la EPBD en su consideración previa 11:

“Las medidas para mejorar más la eficiencia energética de los edificios deben tener en cuenta las condiciones climáticas, incluida la adaptación al cambio climático, y las particularidades locales, así como el ambiente interior y la relación coste-eficacia. Dichas medidas no deben afectar a otros requisitos aplicables a los edificios, tales como la accesibilidad, la seguridad contra incendios y contra terremotos y el uso previsto del edificio”.

Propuesta:

Partiendo de lo anterior, se constata que el presente borrador del PNRE ha perdido el enfoque integral y global que fue planteado en el seno de las Mesas de Trabajo.

El análisis de partida del PNRE parece vincular la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía de forma prácticamente exclusiva a determinadas actuaciones en el ámbito de la rehabilitación energética. Dicho planteamiento resulta incompleto y puede inducir a conclusiones erróneas, al no contemplar los beneficios derivados de la intervención sobre patologías preexistentes relacionadas con la seguridad, la salubridad o las deficiencias en ámbitos esenciales como la accesibilidad o las instalaciones, ni el menoscabo que determinadas intervenciones en materia de eficiencia energética tienen en las condiciones preexistentes de determinados requisitos básicos, además de obviar los criterios de protección del patrimonio.

Todo ello incide negativamente en los objetivos promovidos por la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura. Un planteamiento de carácter parcial, centrado exclusivamente en criterios energéticos, resulta contrario a lo dispuesto en dicha norma, que establece como uno de sus fines prioritarios la adopción de enfoques integrales en las actuaciones de rehabilitación del parque edificado existente.

Limitar los procesos de renovación únicamente al ámbito energético puede dar lugar a deficiencias relevantes, incluso con graves consecuencias para la seguridad ciudadana.

Toda intervención en el edificio exige un estudio y un análisis pormenorizado que no puede supeditarse exclusivamente a criterios de coste, debiendo garantizarse, incluso en

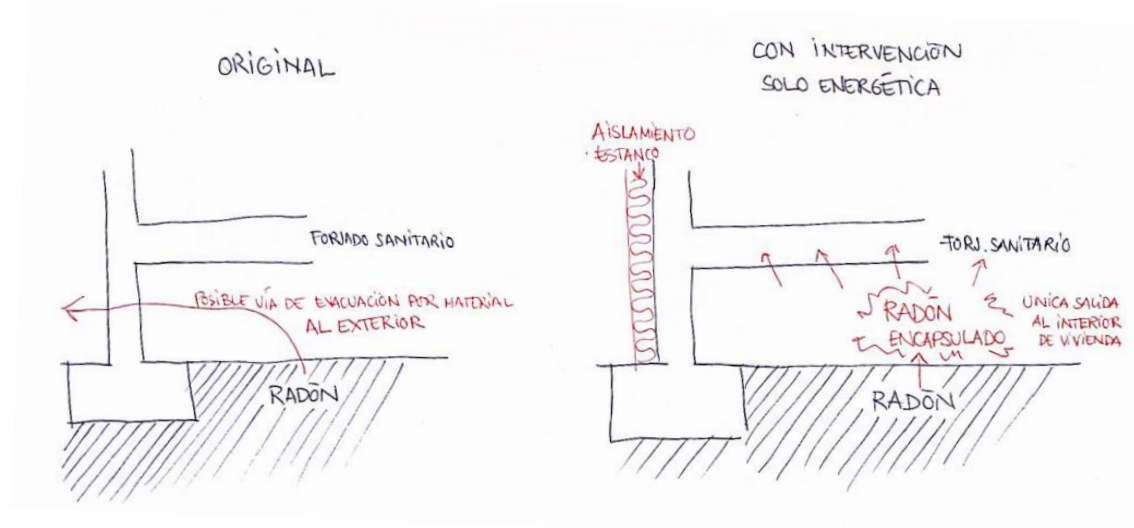
actuaciones energéticas de alcance limitado, el cumplimiento de las exigencias en materia de seguridad contra incendios, así como la minimización de riesgos para la salud y la salubridad.

En consecuencia, se solicita que el PNRE incorpore un enfoque verdaderamente integral de la rehabilitación, y no exclusivamente energético.

Toda intervención requiere un estudio y un análisis detallado, que tampoco depende exclusivamente del coste. Incluso una actuación energética modesta merece garantías en cuanto a la seguridad contra incendios y que minimice riesgos para la salud y la salubridad. Por ello, se solicita que el PNRE incorpore un enfoque verdaderamente integral, y no solo energético.

Se recogen cuatro ejemplos ilustrativos comunes, realizados en edificios con un asesoramiento no apropiado o sin él, detectados en la red OAR de los Colegios de Arquitectos.

1. El cambio de carpinterías no debe producir un empeoramiento en su ventilación (recogido en el DB HE del CTE).
2. En la instalación de ciertos sistemas de aislamiento que no perjudiquen y se conviertan en una reducción de seguridad ante el fuego de los habitantes.
3. En viviendas con cámara de aire las intervenciones comunes de aislamiento de la envolvente pueden producir un encapsulamiento del radón en el interior, pudiendo perjudicar la salud pulmonar.



4. Las instalaciones renovables en cubierta precisan de un estudio de la seguridad estructural del edificio. Sin este conocimiento riguroso y severo, que conlleva elaborar un análisis de cargas, se puede producir lamentablemente una sobrecarga, inclusive puede llevar la estructura a colapso.

La Hoja de Ruta debe fomentar estrategias de renovación profunda por etapas y con hitos claros y medibles. Se debe incorporar la necesidad de que los plazos puedan modificarse sin penalización cuando se justifique la necesidad de cumplir otros objetivos clave no energéticos, como la accesibilidad en el edificio

Si una rehabilitación se enfoca desde un punto de vista integral y holístico, se conseguirá un resultado mucho más adecuado que mejore no solo la eficiencia energética, sino la totalidad del edificio y nunca producirá un empeoramiento.

5. INDICADORES TÉCNICOS Y DE HABITABILIDAD

(Ref. PNRE: Política 1. Rehabilitación Energética de Edificios)

Análisis:

Si bien el borrador hace referencia a un enfoque integral, las medidas concretas que en él se contemplan se orientan casi exclusivamente al ámbito energético, sin establecer la obligatoriedad de integrar aspectos esenciales tales como la accesibilidad, la seguridad estructural, la salubridad, la estanqueidad o el tratamiento de patologías existentes, todo ello con la necesaria preservación del patrimonio existente conforme a los criterios establecidos en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

Esta ausencia de una visión verdaderamente global contraviene el principio de no empeoramiento y resulta incompatible con la promoción y salvaguarda del **principio de calidad** arquitectónica que debe presidir las actuaciones sobre el parque edificado existente.

Propuesta:

Se solicita incluir explícitamente en el PNRE la **obligación de contemplar la accesibilidad, seguridad estructural, salubridad, estanqueidad, patologías, riesgo climático y entorno urbano tanto en el diagnóstico como en las actuaciones, así como la observancia y aplicación la Ley de Calidad de la Arquitectura.**

Se propone **introducir indicadores técnicos** que evalúen la idoneidad de la intervención más allá del ahorro energético, estableciendo la siguiente secuencia técnica obligatoria:
Envoltente y confort pasivo → Ventilación y Calidad de Aire Interior (IAQ) → Sistemas → Renovables.

6. CEE Y SU RELACIÓN CON EL PASAPORTE ENERGÉTICO.

(Ref. PNRE: Medida 1.2.1. Impulso de la renovación profunda a través del Pasaporte de Renovación)

Análisis:

El borrador del PNRE indica en el apartado 1.2.1.1. Impulso al establecimiento del Pasaporte de Renovación.

“La AGE, actuando de forma coordinada con las CC.AA., va a promover la implantación de un sistema de Pasaportes de Renovación que estará vinculado al Certificado de Eficiencia Energética de los Edificios, actualmente regulado en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, con el objeto de fomentar las renovaciones profundas por etapas. El Pasaporte de Renovación incluirá la información sobre la eficiencia energética actual del edificio, la hoja de ruta y las etapas para una renovación en profundidad por etapas, información sobre una posible conexión a un sistema urbano eficiente de calefacción y refrigeración, la proporción de generación renovable que se prevé lograr, información general sobre las opciones disponibles para mejorar la circularidad de los productos de construcción y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero de su ciclo de vida completo, información sobre financiación y servicios de asistencia técnica y el resto de las especificaciones obligatorias incluidas en el Anexo VIII de la EPBD.”

“En el contexto español existe ya un instrumento que aborda parcialmente estos contenidos: el módulo de recomendaciones de mejora energética incluido en el Certificado de Eficiencia Energética. Por ello, el Pasaporte de Renovación Energética se vinculará a éste, y su desarrollo se basará en una revisión del marco jurídico y técnico actual, con el fin de evitar duplicidades, aprovechar las herramientas existentes y garantizar la interoperabilidad de los distintos instrumentos.”

Propuesta:

- Solicitamos aclarar y precisar el Pasaporte de la Edificación.

La redacción del contenido relativa al Pasaporte de la edificación es ambigua. De la lectura del texto puede entreverse que el Pasaporte de renovación será una evolución del Libro del Edificio Existente, pero no lo deja claro.

- Solicitamos que el Pasaporte de la Edificación contenga el CEE y no viceversa.

Por tanto, si se planteara que fuera el CEE el que contuviera al pasaporte, no solo se estaría ignorando lo indicado por la EPBD, sino que además se orientaría el proceso en la dirección contraria. **Es el pasaporte de renovación el que debe incluir al CEE.**

El CSCAE entiende que el pasaporte renovación debe ser un elemento facilitador e integrador que concentre toda la información valiosa y diversa disponible sobre el edificio, como las ITE, el IEE, los Certificado de Eficiencia Energética CEE, entre otros y así lo indica la EPBD en su Anexo VIII, punto 3 cuando dice: “En cuanto a la situación del edificio antes de las etapas de

renovación, el pasaporte de renovación tendrá en cuenta, en la medida de lo posible, la información contenida en el certificado de eficiencia energética.”

Parece que finalmente el Pasaporte va a ser un documento que afecta a fases, soluciones, costes, emisiones etc. se recuerda que los redactores tienen que disponer de su seguro de responsabilidad civil y cumplir con la normativa vigente en materia de competencias y atribuciones profesionales, y ser elaborado por técnicos competentes como se expone en el siguiente punto. (Se desarrolla en el punto siguiente.)

7. COMPETENCIA TÉCNICA Y CONTENIDO DEL PASAPORTE

(Ref. PNRE: Medida 1.2.1)

Análisis:

El borrador actual, al vincular excesivamente el Pasaporte al CEEE, plantea un riesgo de reducción del diagnóstico a la mera eficiencia energética, ignorando aspectos vitales como la seguridad estructural, la funcionalidad o la salubridad. Además, existe una confusión competencial al no especificar qué técnicos competentes pueden emitir el pasaporte, lo que puede dar lugar a importantes problemas de calidad técnica ya observados.

Propuesta:

Es imperativo separar jurídicamente el CEE del Pasaporte de Renovación, manteniendo su interoperabilidad digital, pero diferenciando su alcance.

Se propone que solo arquitectos y arquitectos técnicos, de acuerdo con lo previsto en la LOE, puedan elaborar el Pasaporte de Renovación, dada la complejidad del diagnóstico integral del edificio.

Este pasaporte se construye directamente a partir de las mediciones reales del edificio, reforzando la trazabilidad, facilitando la labor para una mejor toma de decisiones y una posterior puesta en obra, de la mano de técnicos competentes con seguro de responsabilidad civil.

Asimismo, se debe incluir en el Pasaporte indicadores de confort interior (temperatura operativa, CO₂, VOCs, humedad) y priorizar siempre la secuencia de "eficiencia primero".

8. SOBRE EL LIBRO DEL EDIFICIO EXISTENTE

(Ref. PNRE: Política 1 y Medida 1.2.1)

Análisis

No se menciona apenas el Libro del edificio existente salvo en párrafos como el siguiente:

“4.1.4.4. Información y sensibilización a través del CEE.

Se analizará la incorporación en el Certificado de Eficiencia de Energética del Edificio (CEEE), en el libro del edificio y en el pasaporte de renovación de información relativa al cese de consumo de combustibles fósiles. Además, se ofrecerán indicaciones sobre las diferentes alternativas disponibles particularizadas para cada edificio, dando preferencia a las soluciones de menor complejidad. Se analizarán también aquellas medidas que impliquen directa o indirectamente la renovación y, por consiguiente, la continuidad de las calderas de combustibles fósil, con el objetivo de evitar que sean incluidas en los documentos anteriores”.

O el siguiente:

“Recomendación 1. Creación de un registro digital nacional del libro del edificio (GTTCCAA)”

Propuesta:

Esta situación sitúa al Libro del Edificio Existente en un plano de indefinición, sin que se aclare el alcance ni la validez de los documentos ya redactados, generando incertidumbre e inseguridad jurídica.

Asimismo, el CSCAE manifiesta su incompreensión ante la falta de armonización del borrador con el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, que sí reconoce al Libro del Edificio Existente como una figura esencial. En este sentido, resulta necesario garantizar que el Pasaporte Digital del Edificio (PAS-E) evolucione a partir del citado Libro del Edificio Existente y que se integre en plataformas georreferenciadas, de modo que los arquitectos puedan disponer de acceso directo a información actualizada del edificio —tales como su antigüedad, calificación energética, condiciones de accesibilidad o intervenciones previas—.

Todo ello permitiría reforzar el papel del arquitecto como agente clave en el proceso de rehabilitación y facilitaría una adecuada planificación y priorización de las intervenciones futuras sobre el parque edificado.

9. PROPUESTA DE GENERALIZAR LA CONTRATACIÓN CONJUNTA PROYECTO + OBRA

(Ref. PNRE: Medida 1.3.3 y Recomendaciones GTTI/ GTTCCAA/ GTTEELL)

Análisis:

En la página 476 aparece la recomendación 18, armonización o clarificación normativa para facilitar la aplicación práctica. Elaborar un modelo regulatorio que especifique los criterios aplicables en la contratación pública ecológica, incluyendo apoyo para identificar la legislación aplicable a nivel estatal y autonómico (LCSP y leyes sectoriales). Revisar la LCSP

para flexibilizar la licitación y contratación conjunta de proyecto y obra como norma general, y no solo en casos excepcionales.

Propuesta:

El CSCAE considera que la generalización de la contratación conjunta de proyecto y obra puede producir efectos negativos .

La Ley 9/2022 reconoce expresamente la arquitectura como un bien de interés general, señalando que la calidad del entorno construido “incide directamente en la calidad de vida de las personas” y que las políticas públicas deben orientarse a promover la calidad arquitectónica, urbana y paisajística, especialmente en las actuaciones financiadas o impulsadas por las Administraciones Públicas.

La contratación conjunta de proyecto y obra, cuando se configura como regla general, tiende a subordinar el proyecto arquitectónico a criterios de rapidez y ejecución, dificultando que la calidad, la adecuación al contexto y la innovación tengan un peso real en la toma de decisiones. Esta práctica resulta contradictoria con el mandato de la Ley de Calidad de la Arquitectura de priorizar la calidad frente a criterios meramente económicos o de plazo, y de promover “una arquitectura excelente, sostenible, inclusiva y diversa”.

Asimismo, la Ley 9/2022 establece entre sus fines el de garantizar la concurrencia y la diversidad de los agentes que intervienen en la producción arquitectónica, fomentando la participación de profesionales y equipos de distinto tamaño. Este efecto restrictivo empobrece el ecosistema profesional, reduce la pluralidad de propuestas y limita la innovación, en contra del espíritu de la ley.

La generalización de la contratación conjunta compromete la independencia del autor del proyecto, favorece la aparición de conflictos de interés con el contratista y menoscaba la calidad arquitectónica de las actuaciones. La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, protege expresamente la separación de funciones entre los distintos agentes intervinientes en el proceso edificatorio, constituyendo además una norma de rango superior al del presente Plan, por lo que su cumplimiento resulta plenamente exigible, conforme al principio de jerarquía normativa.

Por todo ello, se propone reconsiderar y corregir el planteamiento de generalización de la contratación conjunta de proyecto y obra.

10. SOBRE LICENCIAS Y DECLARACIONES RESPONSABLES ETC.

(Ref. PNRE: Medida 5.1.1 y apartado 1.6.3)

Análisis:

En el borrador del PNRE, específicamente en el apartado 5.1.1.1, se propone la reducción de cargas administrativas mediante “exenciones, declaraciones responsables o procedimientos simplificados”. El texto cita explícitamente como ejemplo de actuación susceptible de esta simplificación la “instalación de sistemas de aislamiento térmico por el exterior” (SATE), calificándola erróneamente de actuación de “*bajo impacto o bajo riesgo*”.

La presente alegación solicita la **eliminación de la referencia al SATE** en dicho listado de simplificaciones, justificando que dichas obras requieren legalmente un **Proyecto Técnico de Edificación firmado por Arquitecto** y han de someterse al control propio de las licencias de obra, no pudiendo sustituirse por una declaración responsable.

Este tipo de proyectos, que deben estar visados obligatoriamente, tienen una relación de causalidad directa con la seguridad o integridad física de las personas en cuanto a la necesidad de utilizar medios auxiliares para su colocación.

Como dice la LOE se considera edificación y por tanto requiere proyecto visado, las obras de reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios.

Por tanto, el ámbito de actuación de las declaraciones responsables, en ningún caso podrá referirse a las intervenciones sobre edificio existentes que causen o alteren su configuración arquitectónica. La habilitación para realizar actos edificatorios que se ajusten al ordenamiento urbanístico se basa de manera esencial y determinante en el proyecto técnico redactado por profesional competente, por cuanto el proyecto define y determina las exigencias técnicas de las obras (artículo 4 de la LOE). **Por ello, se hace indispensable un control previo, por parte de la Administración, del proyecto que ha de contener las condiciones técnicas y de seguridad.**

En este sentido, la instalación de un sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) supone una modificación de la configuración arquitectónica porque cambian las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

El borrador propone reducir las cargas administrativas, acortar los plazos de tramitación asociados a las actuaciones de renovación energética de edificios existentes, y dar continuidad de los programas de ayudas con una visión a largo plazo y sin interrupciones con una reducción significativa de la burocracia en la tramitación de ayudas en la Recomendación 1 sobre el “Aumento de confianza en los programas de ayudas”.

Llama la atención el Punto 5.1.1.1 sobre “Implementación de exenciones o procedimientos abreviados para la realización de renovaciones energéticas” donde incluye la posibilidad de que las Administraciones públicas competentes (estatales, autonómicas y locales) trabajen coordinadamente para identificar los tipos de actuaciones de renovación energética que, por su carácter estandarizado, bajo impacto o bajo riesgo, puedan acogerse a procedimientos de tramitación abreviada comunicación previa, declaración responsable o incluso quedar exentas de licencia previa (p. ej., instalación de sistemas de aislamiento térmico por el exterior, cambio

de carpinterías, incorporación de renovables de autoconsumo, sustitución de sistemas térmicos por bombas de calor de alta eficiencia, etc.).

Una intervención con sistema SATE afecta a la fachada: la imagen urbana, las condiciones de habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido, ahorro de energía y el aislamiento térmico) y, de manera destacada, a la seguridad frente a incendios o de utilización en caso de existir barandillas. En un escenario de tramitación mediante procedimientos abreviados, donde se traslada el control urbanístico desde la supervisión administrativa previa hacia un control posterior, la garantía de que la actuación cumple con toda la normativa recae inicialmente en el técnico redactor.

Por esta razón, en intervenciones complejas como el SATE, este desplazamiento en el control debería ir acompañado de las siguientes garantías:

- Que cualquier procedimiento abreviado esté respaldado por un proyecto de ejecución conforme a la LOE.
- Que el técnico redactor sea competente según la LOE, de modo que pueda elaborar la documentación técnica y dirigir las obras de mejora de la eficiencia energética.
- Que la normativa aplicable y los criterios de interpretación sean claros y homogéneos, lo que exige una comunicación ágil y accesible con la Administración.
- Que exista una regulación clara y transparente sobre la imagen urbana y las actuaciones en el patrimonio construido, de manera que, antes de intervenir, pueda conocerse con precisión cómo debe actuarse sobre cada ámbito.

1. Justificación:

A. El SATE altera la Configuración Arquitectónica (Ley de Ordenación de la Edificación - LOE)

La LOE (Ley 38/1999) establece que requieren proyecto las intervenciones en edificios existentes que alteren su configuración arquitectónica. Esto incluye variaciones esenciales de la composición general exterior y la volumetría.

La instalación de un sistema SATE no es una mera reparación o mantenimiento, sino que encaja en la exigencia de proyecto por dos motivos fundamentales:

- 1- **Alteración de la Volumetría:** El SATE introduce un espesor adicional en la fachada (aislamiento + revestimiento), incrementando necesariamente el volumen del edificio.
- 2- **Alteración de la Composición General Exterior:** El SATE modifica la imagen, el diseño, los aspectos cromáticos, las texturas de la fachada y su identidad visual. La fachada es un elemento esencial de la composición arquitectónica y su modificación total constituye una alteración de la configuración arquitectónica del inmueble.

Por tanto, estas intervenciones **no pueden considerarse obras menores** ni de escasa sencillez técnica.

Además, la necesidad de proyecto firmado por arquitecto en este tipo de intervenciones ha sido ratificada judicialmente. **La Sentencia Nº 76/2025, de 10 de marzo de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Vitoria, anuló una licencia de obras para SATE que contaba con proyecto, pero no firmado por un arquitecto superior.**

El fallo judicial establece doctrina clara aplicable a este caso:

- **Es obra de arquitectura, no solo construcción:** La sentencia determina que cambiar la imagen exterior (texturas, colores, ritmos) mediante un SATE es “un ejercicio voluntario de composición” que reemplaza la imagen arquitectónica original. Por tanto, es una obra de arquitectura.
- **Competencia exclusiva del Arquitecto:** Al producirse una variación esencial de la composición general exterior, el proyecto debe ser elaborado por un arquitecto conforme al artículo 2.2 b) en relación con el 10.2 de la LOE.
- **Nulidad de licencia:** La falta de la firma de un arquitecto acarrea la nulidad de la licencia.

Si conforme lo anterior se exige no solo proyecto, sino proyecto firmado por arquitecto, **es jurídicamente inviable permitir una declaración responsable que elimine el control técnico previo.**

B. Complejidad Técnica y Seguridad (Contra el criterio de “Bajo Riesgo”)

El borrador del PNRE califica estas obras como de “bajo riesgo” o “carácter estandarizado”. **Esta afirmación es técnicamente incorrecta. La instalación de SATE conlleva riesgos higrotérmicos y de seguridad que exigen un cálculo y diseño complejo:**

- **Cumplimiento del CTE:** El Código Técnico de la Edificación en su art.15 sobre las exigencias básicas de ahorro de energía alude al documento básico (DB-H ahorro de energía) exige justificaciones complejas sobre limitación de demanda energética, tratamiento de puentes térmicos y riesgos de condensaciones que solo pueden definirse en un Proyecto Técnico.
- **Seguridad:** La ejecución afecta a la seguridad de las personas y del edificio (fijaciones mecánicas, resistencia al viento, comportamiento ante el fuego de los materiales de fachada), requiriendo dirección facultativa cualificada.

En razón a ello, el ejercicio en este ámbito de las competencias propias de las Administraciones Públicas, con las garantías que ofrecen para las mismas, para los interesados y para la sociedad en su conjunto, los procedimientos legalmente establecidos, el control por parte de funcionarios públicos y resoluciones sujetas al derecho administrativo resulta irrenunciable y en consecuencia no pueden ser sustituidas, por otros mecanismos, como las declaraciones responsables.

C. Afección a la Ley de Calidad de la Arquitectura (Ley 9/2022)

La instalación de un sistema SATE trasciende la mera mejora energética; es una intervención que impacta directamente en los principios rectores de la **Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura**. Esta norma establece como principio fundamental art. 4 la *“integración armoniosa en el tejido urbano y en el paisaje”*, así como la *“belleza y la contribución a la creación y mantenimiento de un entorno con valores culturales”*.

Las fachadas no son solo elementos constructivos, sino la imagen pública y las señas de identidad de los edificios y de la ciudad. Permitir la modificación de esta composición general exterior mediante procedimientos abreviados o declaraciones responsables, sin el control previo por parte de la administración del proyecto firmado por técnico competente que garantice dicha calidad e integración en el entorno, pondría en riesgo el patrimonio urbano y contravendría el mandato legal de proteger la calidad del entorno construido recogido en la Ley de Calidad de la Arquitectura.

Solo a través de un **control técnico** se puede justificar esa “Integración armoniosa en el tejido urbano” y garantizar que la solución adoptada responde a un estudio específico del edificio y no a una solución genérica que degrade el patrimonio construido

Propuesta:

La instalación de SATE es una intervención que altera la configuración arquitectónica, la volumetría y la composición general exterior del edificio. La jurisprudencia reciente confirma que estas obras requieren **Proyecto Técnico** firmado por técnico competente conforme a la LOE y que, en edificios residenciales, dicho proyecto es competencia exclusiva de los **Arquitectos**.

Permitir su tramitación mediante declaración responsable o exención de licencia contraviene la LOE y la jurisprudencia del Tribunal Supremo y juzgados de lo contencioso, generando inseguridad jurídica y riesgos para la seguridad.

Se solicita la modificación del apartado 5.1.1.1 del borrador del PNRE, **eliminando la mención a la “instalación de sistemas de aislamiento térmico por el exterior”** de los ejemplos de actuaciones susceptibles de tramitación abreviada, exención o declaración responsable, debiendo mantenerse su sujeción a licencia urbanística basada en Proyecto elaborado por Técnico competente.

11. BARRERAS ADMINISTRATIVAS Y DIGITALIZACIÓN

(Ref. PNRE: Medida 5.1.1 y apartado 1.6.3)

Análisis:

El PNRE reconoce la complejidad administrativa y la falta de homogeneidad como barreras significativas, proponiendo reducir en un 30% los plazos. Sin embargo, la implementación de

la simplificación y la integración digital sigue siendo un objetivo teórico. El proceso de digitalización y la creación de plataformas interoperables entre administraciones es una tarea pendiente crítica.

Propuestas:

- Se insta a priorizar la coordinación interadministrativa y acelerar el desarrollo de sistemas de gestión digital integrados (Pasaporte y CAES) para garantizar la interoperabilidad. Es necesario reducir drásticamente las cargas burocráticas antes de la entrada en vigor de las nuevas exigencias normativas (2026/2027) para evitar el colapso administrativo.

Se debe ejercer una especial cautela respecto a figuras jurídicas como las declaraciones responsables en materia de bienes patrimoniales. El control sobre el patrimonio debe radicar en las Administraciones Públicas competentes, siendo una función irrenunciable que no debe ser sustituida por mecanismos simplificados previstos para otros supuestos.

Las declaraciones responsables, al desplazar el control previo al "ex post", no garantizan plenamente la preservación de intereses generales como la seguridad de las personas o el patrimonio, y pueden vaciar de contenido las competencias urbanísticas municipales. En todo caso, su ámbito de su aplicación, en ningún caso podrá referirse, en este ámbito a:

- Las intervenciones sobre edificio existentes que causen o alteren su configuración arquitectónica;
- Las obras de intervención total que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico; o de las de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección, referidas en el artículo 2.2, a, b y c de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Es necesario impulsar herramientas gratuitas que permitan a los arquitectos calcular los parámetros de la Hoja de Ruta y cumplir la Directiva UE 1275/2024. Aunque el borrador del PNRE valora la participación del CSCAE y los COA en la aportación de datos y grupos de trabajo, omite su intervención operativa en la redacción de guías técnicas y en la coordinación con la Administración.

Asimismo, el texto no garantiza la gratuidad de las herramientas profesionales, generando un agravio comparativo en su articulado:

En el Apartado 2 (Renovación en profundidad), la Recomendación 5 cita el desarrollo de herramientas para técnicos, pero sin mencionar su gratuidad.

- En el Apartado 3 (Clientes vulnerables), se proponen herramientas de diagnóstico, nuevamente sin referencia a coste cero.
- Por el contrario, la Medida 7.3.2 (Plataformas ciudadanas) sí establece explícitamente el objetivo de acceso gratuito y universal para el 90% de la población, evidenciando

que la gratuidad se ha contemplado para la ciudadanía pero se ha excluido para los profesionales.

12. VISIÓN GENERAL DEL PARQUE INMOBILIARIO Y EXENCIONES (PATRIMONIO)

(Referencia PNRE: Artículo 1.1.6 Proporción prevista de edificios exentos y Medida 6.1)

Análisis:

Esta visión no debe limitarse a un análisis general, sino ser exhaustiva, recogiendo datos sobre si el edificio fue rehabilitado con anterioridad (tipo de rehabilitación, mejora lograda e inversión realizada), con el fin de encaminar las futuras mejoras y conservar lo ya ejecutado, evitando así la pérdida de la inversión.

El criterio de exclusión de los requisitos de eficiencia energética basado únicamente en la antigüedad (anteriores a 1900) o la protección oficial declarada es insuficiente y técnicamente erróneo. La obligación de mejorar la calificación energética puede llevar a la destrucción del patrimonio modesto no catalogado construido con posterioridad a 1900 y hasta nuestros días, generando un conflicto ético y técnico para el arquitecto rehabilitador. Muchos de estos edificios poseen valores arquitectónicos o sistemas constructivos incompatibles con los aislamientos estándar (SATE) o la incorporación de renovables en cubierta.

Propuesta:

Se propone extender las exenciones técnicas y factores de corrección a edificaciones posteriores a 1900, permitiendo justificar la inviabilidad de alcanzar los umbrales energéticos estándar mediante un Informe o Memoria Técnica suscrita por arquitecto competente. Dicha justificación podrá basarse en incompatibilidades constructivas, funcionales, higrotérmicas o económicas, priorizando el criterio facultativo sobre imposiciones numéricas rígidas que comprometan la integridad del inmueble.

Asimismo, se insta a recoger las recomendaciones del CSCAE, excluyendo el uso de declaraciones responsables o Entidades de Certificación Urbanística (ECU) en intervenciones que afecten al patrimonio, **al estar en juego intereses generales como la seguridad de la edificación y las personas, medio ambiente, patrimonio cultural y calidad arquitectónica, siendo indispensable un control previo, por parte de la Administración, del proyecto que ha de contener las condiciones técnicas y de seguridad.** Ese control implica verificar que el proyecto venga redactado por técnico competente, que sea formalmente correcto y que reúna la documentación requerida, así como el visado colegial cuando sea preceptivo.

Si bien el punto 1.6.5 reconoce las barreras técnicas en el patrimonio protegido, es imperativo aplicar este criterio de cautela a edificios no protegidos cuyo valor ambiental o arquitectónico podría verse alterado irreversiblemente por intervenciones energéticas estándar. **De acuerdo con la Ley de Calidad de la Arquitectura, se deben fomentar soluciones integradas que preserven la estética y la coherencia del entorno construido (barrio o conjunto), evitando**

que la búsqueda de la eficiencia energética derive en una pérdida de identidad o daños patológicos al edificio.

13. LUCHA CONTRA LA POBREZA ENERGÉTICA Y HOGARES VULNERABLES

(Referencia PNRE: Política 2 y Medida 2.1.2)

Análisis:

El borrador del PNRE reconoce la problemática de la pobreza energética, pero la protección actual resulta insuficiente al no definir con claridad el acceso al acompañamiento técnico para estos hogares. Existe un riesgo de que las ayudas no lleguen a quienes más las necesitan por la complejidad de la gestión.

Propuesta:

Se propone incorporar formalmente la figura del técnico especializado en barrios vulnerables, ligado a las ventanillas únicas y a líneas de ayudas no competitivas. Este acompañamiento debe garantizar el diagnóstico y la tutela del proceso de rehabilitación. Además, se solicita una medición concreta de los hogares en situación de pobreza energética y no basada únicamente en muestreos estadísticos, vinculando las medidas al Fondo Social para el Clima.

14. CAPACIDAD DEL SECTOR Y RECURSOS

(Referencia PNRE: Apartado 1.6.7 y Política 7)

Análisis:

Los volúmenes previstos de rehabilitación en el PNRE (millones de viviendas y superficies terciarias hasta 2030 y 2050) exigen una planificación rigurosa de la capacidad instalada en diseño, dirección facultativa, ejecución, industria y logística. Se admite un déficit crítico de 700.000 trabajadores cualificados, lo que expone a las direcciones facultativas a un riesgo elevado de responsabilidad civil por mala ejecución en sistemas complejos (SATE, aerotermia).

Propuesta:

El Plan debe reconocer al profesional de la arquitectura como figura clave e indispensable en todo el proceso de renovación del edificio y como agente rehabilitador, ya que es el conocedor de la problemática, normativas, y soluciones técnicas, y es el profesional colegiado con seguro de responsabilidad civil.

Se solicita aprobar un Plan de Capacidad del Sector ligado a los hitos 2030–2040–2050 y regionalizado por zonas climáticas y Comunidades Autónomas. Para mitigar los riesgos de responsabilidad civil, se debe vincular la concesión de ayudas públicas a la contratación de

empresas constructoras que acrediten formación certificada de su plantilla y competencia técnica específica para la ejecución de sistemas de eficiencia energética.

15. GOBERNANZA: EL AGENTE REHABILITADOR Y LAS VENTANILLAS ÚNICAS

(Referencia PNRE: Política 5 Medida 5.1.6 y Política 7 Medida 7.1)

Análisis:

El PNRE plantea regular las funciones, obligaciones y responsabilidades de los agentes rehabilitadores, estableciendo requisitos de acreditación y capacitación mínimos, en coordinación con colegios profesionales, asociaciones empresariales y CCAA, pero no menciona de manera clara al profesional de la arquitectura.

Respecto al Agente Rehabilitador, el marco jurídico propuesto es insuficiente, debiendo delimitarse sus funciones en consonancia con normativa vigente, y en concreto LOE respecto las funciones y responsabilidades de los distintos agentes intervinientes.

Respecto a las Ventanillas Únicas, aunque el PNRE reconoce su utilidad, no establece una financiación plurianual garantizada ni reconoce el papel estructural que ya desempeñan los Colegios de Arquitectos a través de la Red OAR (Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación).

Propuesta:

Es importante que el Plan reconozca al profesional de la arquitectura como profesional indispensable en todo el proceso de la renovación del edificio y como agente rehabilitador.

Agente Rehabilitador: Se debe delimitar su función exclusivamente a la gestión y acompañamiento (financiero/administrativo), eliminando expresamente que realice diagnóstico técnico, proyecto o dirección facultativa, en tanto se trata de funciones reservadas a técnicos competentes según LOE. Se debe exigir exige acreditación y responsabilidad civil bajo supervisión colegial.

Ventanillas Únicas: Es necesario garantizar financiación plurianual estable (líneas finalistas) para estas oficinas. Se debe reconocer explícitamente a los colegios profesionales como operadores estructurales y agentes de acreditación y control de calidad. Se propone la amortización de la Red OAR del CSCAE para dar continuidad a la infraestructura ya creada.

Además, se propone que en la transposición del Anexo II, Art. 3 c) e) de la Directiva UE 1275/2024, se mencione explícitamente la presencia de los colegios oficiales de arquitectos y sus OAR junto con las “ventanillas únicas o mecanismos similares”, dando continuidad a la infraestructura existente, y se garantice una comunicación directa con la administración gestora para que la información sobre financiación e instrumentos financieros sea ágil, clara y transparente para los interesados.

16. FINANCIACIÓN EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

(Referencia PNRE: Política 5 Medida 5.1.2)

Análisis:

Los instrumentos financieros propuestos en el PNRE (CAEs, PACE, on-bill) no están suficientemente adaptados a la realidad jurídica del régimen de propiedad horizontal en España.

Propuesta:

Se solicita aprobar modelos estándar adaptados a comunidades de propietarios para el reparto de costes y beneficios, protocolos para juntas, gestión de morosidad, garantías públicas parciales y plantillas contractuales para modelos tipo EPC/ESCO. Se propone que la financiación se produzca antes de acometer la obra y que los incentivos cubran también los honorarios profesionales (proyecto, dirección, gestión).

17. TRANSICIÓN NORMATIVA (CTE Y RITE) Y COMBUSTIBLES FÓSILES

(Referencia PNRE: Política 1 Medida 1.1.2 y Política 4 Medida 4.1)

Análisis:

Existe una preocupación por la inseguridad jurídica derivada de modificar el CTE y el RITE en dos etapas tan cercanas (2025 y 2027), lo que invalida proyectos en curso y genera sobrecostes. Además, la trayectoria energética residencial para 2023 muestra aún un consumo fósil significativo, poniendo en riesgo los objetivos de descarbonización.

Propuesta:

Se solicita establecer un régimen transitorio de las disposiciones del RD de modificación del CTE, de forma que consideren esta situación, y de al menos 24 meses para la aplicación de las nuevas exigencias del CTE en proyectos que ya cuenten con solicitud de licencia o visado previo.

Asimismo, se alerta sobre riesgos técnicos en la definición de umbrales del DB-HE (como el sobredimensionamiento por limitación de horas fuera de consigna en HE 0 o la penalización de cubiertas verdes en HE 5) que deben ser corregidos.

Es necesario acompañar el plan con medidas regulatorias más estrictas para la sustitución acelerada de sistemas obsoletos de calefacción por renovables para cumplir los hitos de descarbonización.

18. VERIFICACIÓN DE AHORROS REALES Y MONITORIZACIÓN

(Referencia PNRE: Medida 1.1.6 Monitorización y seguimiento y Apartado 7.2 Escenario base)

Análisis:

El sistema actual de certificación energética (CEE) es una herramienta de diseño teórica que no reporta energía primaria total medida ni integra datos de confort o calidad de aire interior (IAQ). Esto genera una desconexión entre los ahorros teóricos proyectados en los papeles y el desempeño real del edificio tras la rehabilitación.

El borrador del PNRE confía en estos certificados para verificar el cumplimiento de los objetivos de la hoja de ruta, lo que dificulta la verificación ex-post de la trayectoria de descarbonización y la efectividad real de las inversiones públicas.

Propuesta:

Se propone evolucionar el registro de certificaciones para incorporar datos de energía primaria total medida y submetering básico (calefacción, ACS, refrigeración, iluminación).

Es fundamental vincular los incentivos financieros (como los CAEs) a ahorros verificados y monitorizados, no solo a estimaciones teóricas de proyecto. Estos datos reales deben integrarse en el Pasaporte de Renovación y en el Observatorio del Parque Inmobiliario para corregir desviaciones en la hoja de ruta.

En el Punto 4, en la Recomendación 3, se promueve los CAE como herramientas de financiación, otorgando a las Ventanilla Únicas para la eficiencia energética de los edificios la capacidad de actuar como sujetos delegados, dándoles mayor capacidad operativa y mayor retorno económico. Además, se propone aplicar la monetización de los CAE durante toda la vida útil de la actuación (modelo francés) para incentivar la inversión y monetizando también las mejoras en confort, no solo los ahorros energéticos. Lo mismo en el Punto 5.1.3.2 sobre “Valoración de ahorros mediante Certificado de Ahorro Energético” (CAE) con el fin de continuar trabajando para reforzar y consolidar el actual sistema de CAE.

En ninguno de los dos puntos se recoge la propuesta del CSCAE de garantizar que la monetización de los CAE cubra al menos el 50% del presupuesto protegible.

Aunque si habla de ampliación de la monetización en el Apartado 12 sobre el “Impulso del Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE) como herramienta clave para la financiación (GTTI, GTTAS)” del nuevo modelo energético:

Apoyando la agregación, especialmente en el sector residencial donde todavía hay poca aportación. El sistema CAE está ya establecido y es una referencia oficial, aunque aún tiene barreras (ahorro limitado a un año y no al ciclo de vida de la medida, no ponderación del aspecto social...). Es clave la ampliación de su monetización a todo el ciclo de vida útil del sistema implementado.

19. INDUSTRIALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

(Referencia PNRE: Política 6. Innovación, circularidad e industrialización y Medida 6.4)

Análisis:

Si bien el PNRE reconoce la necesidad de transformación del sector a través del PERTE, el enfoque actual de la industrialización está mayoritariamente diseñado para la obra nueva, dejando una laguna crítica en su aplicación a la rehabilitación del parque existente. La intervención en edificios construidos requiere de una "**industrialización abierta**" y flexible, capaz de adaptarse a geometrías complejas y preexistencias no estandarizadas. La falta de mano de obra cualificada en el sector representa un cuello de botella estructural que pone en riesgo la capacidad de alcanzar los objetivos de renovación masiva. En este contexto, la industrialización no debe verse únicamente como un mecanismo de producción, sino como la única vía viable para garantizar la **calidad constructiva**, la precisión en la ejecución y la minimización de residuos (economía circular) en las obras de rehabilitación, elevando los estándares de seguridad y salud laboral que la construcción tradicional intensiva en mano de obra difícilmente puede asegurar en los volúmenes requeridos.

Propuesta:

Se debe fomentar explícitamente la **industrialización de componentes y sistemas compatibles (kits de rehabilitación)** específicamente diseñados para la intervención en edificios existentes. Esto permitirá suplir el déficit de mano de obra especializada mediante procesos de ensamblaje controlados que aseguren una mayor calidad final y durabilidad de la actuación. Se solicita el desarrollo de un marco normativo específico que regule la **evaluación técnica de idoneidad** para estos sistemas industrializados de rehabilitación. Dicho procedimiento debe simplificar la carga administrativa de validación evitando la repetición de ensayos para soluciones ya testadas y centrarse en garantizar las prestaciones técnicas (seguridad estructural, fuego, estanqueidad) y la compatibilidad con el edificio soporte, aportando así la seguridad jurídica necesaria a los agentes para su implementación generalizada.

20. CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN Y GOBERNANZA

(Referencia PNRE: Capítulo 2 Hoja de Ruta y Política 5 Gobernanza)

Análisis:

Aunque el PNRE establece hitos decenales (2030, 2040, 2050), el documento carece de un calendario detallado de implantación de las Normas Mínimas de Eficiencia Energética (MEPS) y de la trayectoria residencial que asigne responsabilidades específicas a cada nivel administrativo (AGE, CCAA, Entidades Locales) y a los Colegios Profesionales.

La falta de un cronograma operativo detallado genera incertidumbre en el sector sobre cuándo entrarán en vigor las obligaciones y cuándo estarán disponibles los recursos asociados.

Propuesta:

Se solicita publicar un cronograma detallado de implantación con hitos intermedios, asignación clara de responsables y recursos presupuestarios vinculados a cada fase. En la medida de lo posible, este cronograma debería incluir la digitalización de procedimientos y el establecimiento de indicadores de desempeño (KPIs) territorializados, con mecanismos de corrección o compensación automática en caso de desviación de la trayectoria prevista.

21. RESILIENCIA Y AUTONOMÍA ENERGÉTICA

(Referencia PNRE: Política 4 Impulso a la energía renovable)

Análisis:

Vistos los riesgos de suministro y la creciente inestabilidad climática, el enfoque del PNRE debe trascender la mera eficiencia para garantizar la operatividad de los edificios críticos.

La dependencia exclusiva de la red eléctrica sin sistemas de respaldo renovable in situ plantea vulnerabilidades en escenarios de crisis.

Propuesta:

Se considera altamente positivo y necesario que los edificios de uso terciario, especialmente sanitarios y de pública concurrencia, incorporen medidas que garanticen su autonomía energética (placas solares, almacenamiento, pilas de hidrógeno), garantizando la continuidad del servicio ante fallos de suministro. Esto requiere modificar normativas como el CTE y el REBT para integrar suministros complementarios de seguridad basados en renovables.

22. ELABORACIÓN DE GUÍAS TÉCNICAS.

(Referencia PNRE: Medida 7.2.2, Punto 6.1.2.3, Punto 6.3.3.2, Punto 6.4.3.2 y Punto 7.3.1.1,)

Análisis:

En la Medida 7. 2. 2 sobre “Formación continua en el ámbito profesional” se menciona la necesidad de impulsar guías sobre soluciones innovadoras o la necesidad de profundizar el

enfoque inclusivo realizando guías y materiales adaptados a personas mayores, con discapacidad o con barreras lingüísticas, utilizando formatos digitales accesibles y multilingües en el Punto 7.3.1.1.

En el Punto 2 sobre “Fomento de la renovación en profundidad de los edificios en una o varias etapas”, la Recomendación 5 está dedicada a “Desarrollar guías y herramientas de planificación para propietarios y técnicos”.

En el Punto 6.1.1.4 sobre “Preservación del patrimonio y soluciones tradicionales de eficiencia Energética” también habla de la elaboración de guías o catálogos que sirvan de referencia para las actuaciones en materia de eficiencia energética en edificios patrimoniales protegidos, así como en el Punto 6.1.2.3 sobre el “Desarrollo y actualización de instrumentos que faciliten la comprensión del marco regulatorio y su adecuada aplicación”.

Propuesta:

Habla sobre la elaboración de estas guías por parte de la AGE, ministerios, CCAA o EELL, pero en ningún caso menciona al CSCAE, COA o las OAR como posibles redactores de estas. Solo menciona al CSCAE en el Punto 2.1.2.3 para la elaboración de Guías técnicas específicas para pobreza energética. El CSCAE aglutina el mayor número de profesionales que tiene que enfrentarse a reformas técnicas, asesora a comunidades, acompañar durante un proceso complejo a propietarios, por lo cual entendemos que somos un colectivo que tiene que ser atendido. Proporcionando buenas herramientas se atenderá mejor el trabajo.

Lo mismo ocurre con el Punto 6.3.3.2 sobre “Herramientas de apoyo a la edificación sostenible”, por ejemplo, en el ámbito del nuevo DB HSA del CTE o en el Punto 6.4.3.2 sobre la construcción industrializada.

23. FORMACIÓN CONTINUA EN LOS COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS.

(Referencia PNRE: Apartado 7.2.1.1)

Análisis:

Integra a los colegios profesionales como impulsores de la formación continua en el ámbito profesional.

En el apartado 7.2.1.1 sobre la “Mejora y actualización de las titulaciones universitarias vinculadas con el sector de la arquitectura y la edificación” hace hincapié en la necesidad de impulsar iniciativas como la elaboración de instrumentos divulgativos, como son las guías formativas de grados superior y la difusión de conocimiento a través de las jornadas de divulgación de las nuevas titulaciones.

Propuesta:

Se debería hacer una mención expresa a los Colegios Oficiales de Arquitectos. Se propone que los Colegios Oficiales de Arquitectos puedan formar parte en esta acción formativa para satisfacer las necesidades del sector en los retos a corto y medio plazo en la capacitación y adecuación del sector, como puede ser en la industrialización de la construcción, nuevas tecnologías, nuevos materiales, nuevas soluciones constructivas y compatibilidad con la normativa para poder obtener las ayudas.

Por todo lo anterior y agradeciendo la labor que realiza el MIVAU,

SOLICITO que las presentes alegaciones sean tenidas en cuenta y se incorporen al texto definitivo del proyecto de **Borrador del Plan Nacional de Renovación de los Edificios (PNRE)**.

Marta Vall-llossera Ferran

Presidenta CSCAE