

## DECLARACIÓN

Que formula el CSCAE

Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España  
con motivo del

**Foro Internacional UIA 2022 AHA “Affordable Housing Activation: Removing Barriers”**

Madrid, España

PLENO DEL CSCAE 19 DE MAYO DE 2022

Los acuerdos internacionales sobre derechos humanos y la Constitución Española reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida digno, incluyendo una **vivienda adecuada**.

Pese a que este derecho ocupa una posición central en el sistema legal global, millones de personas en todo el mundo viven en condiciones que comprometen sus derechos humanos y su dignidad o son desalojados de sus hogares.

Los organismos internacionales y los estados han venido reconociendo el proceso mundial de creciente urbanización. Los países miembros de las Naciones Unidas adoptaron la **Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible**, incluyendo el **ODS 11**, que tiene por fin “**hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles**”.

Este objetivo no tiene la misma lectura desde un planteamiento global que en la concreta situación de España. Las nuestras no son ciudades en expansión, sino ya maduras, y necesitan procesos de regeneración que atiendan a las demandas de la población, a los desafíos acuciantes de nuestra economía, a la calidad ambiental de nuestro entorno y al desarrollo de recursos naturales propios que reduzcan nuestra actual dependencia energética.

Consideramos que la **Agenda Urbana Española** es el instrumento adecuado y el cauce para un esfuerzo colectivo para la regeneración urbana, la actualización de nuestras edificaciones y el impulso del acceso a la vivienda, acorde con nuestras tendencias demográficas, el progresivo envejecimiento de nuestra población, la previsible integración de grupos extensos de inmigrantes y la despoblación de áreas significativas de nuestro territorio. Pero no será efectiva sin un compromiso unánime por principios compartidos que nos permitan trabajar juntos.

La vivienda adecuada, reconocida como parte del derecho a un nivel de vida digna, es **fundamento para el acceso a otros derechos básicos**, como la salud, la educación, el trabajo, la protección del hogar y la privacidad.

La **Arquitectura Española** trabaja cada día comprometida con este derecho a una vivienda digna, adecuada y sostenible. Por ello, **DECLARAMOS**:

- Que, como esta misma, las declaraciones de los organismos internacionales, estados y constituciones en la defensa de este derecho son fundamentales, pero la realidad demuestra que son insuficientes. El compromiso para hacerlo efectivo debe incluir a todos, profesionales y ciudadanía, en un esfuerzo colectivo sobre este bien común, fundamental para que nuestra sociedad alcance una mayor prosperidad, sostenible a todos los niveles, medioambiental, social y económico.

- En España, el “problema de la vivienda” es, sobre todo, el acceso a viviendas asequibles y el envejecimiento del parque edificado.
- La pandemia de Covid19 nos ha hecho más conscientes de la importancia de nuestros hogares, del espacio urbano, y de la necesidad de reconsiderar nuestra actitud hacia los recursos, rehabilitando el entorno construido de nuestras ciudades y pueblos y contribuyendo al reequilibrio territorial.

El llamamiento a una **New European Bauhaus** supone no sólo un esfuerzo en este sentido, sino también la oportunidad de reforzar nuestro compromiso de vida en común, en un espacio más sostenible, inclusivo y hermoso, recuperando la calidad arquitectónica, urbana y paisajística que ha sido seña de identidad de Europa como espacio cultural compartido. Herencia recibida y legado para las siguientes generaciones.

Europa se fortalece así, recuperando nuestra tradición de ciudades y pueblos accesibles para la convivencia, con carácter propio, denso, resiliente y mixto.

- Estos entornos los constituyen viviendas adecuadas, hogares que unen a su calidad constructiva las condiciones ambientales, económicas y jurídicas que permiten una sociedad cohesionada y justa. La disponibilidad de vivienda es una condición inexcusable para atender a la demanda en condiciones que no comprometan la estabilidad económica de las familias, la seguridad de la tenencia, la protección legal de la vivienda en uso, el acceso a los servicios, espacios urbanos, dotaciones y sistemas de transporte adecuados. La celebración del Foro Internacional UIA 2022 “Affordable Housing Activation: Removing Barriers” en Madrid ha abordado las distintas dificultades que impiden el acceso a una vivienda digna y, sobre todo, asequible, pues una vivienda que no sea accesible en el sentido económico no puede asociarse a un derecho, ni a un bien de uso común, sino a un producto de inversión alejado de su función social.
- Una vivienda adecuada tiene mucho que ver con la renta de las personas y el patrimonio de las familias españolas, como base de su capacidad de crédito y emprendimiento, de su seguridad económica y de la misma estabilidad social que ha demostrado nuestra alta capacidad para superar lo inesperado.
- La asequibilidad de la vivienda requiere un entorno de seguridad jurídica para la tenencia y para la propiedad que reconozca el conjunto de derechos y deberes que nos permite el ejercicio de nuestras libertades. Se hace así posible una adecuada gobernanza, planificación y financiación, potenciando la función social de la propiedad del suelo como recurso material imprescindible y precisamente situado en los entornos urbanos que hemos de regenerar.

En línea con los debates abiertos en el Foro Internacional de la UIA 2022, el CSCAE quiere contribuir a la asequibilidad de una vivienda digna, adecuada y sostenible y así **MANIFESTAMOS**:

- Además de un bien de uso, la adquisición de una vivienda es la inversión más importante de los hogares. Por ello, la financiación se torna imprescindible y los mecanismos hipotecarios para la compra se han mostrado como uno de los elementos más efectivos.
- La acción pública no puede sustituir a la iniciativa privada, sino fomentarla, activando el

suelo vacante, instando la regeneración de las edificaciones obsoletas y valorizando el amplio patrimonio edificado en el impulso de las zonas urbanas de nuestras ciudades y pueblos.

- La fiscalidad no puede gravar el proceso de edificación de vivienda con una carga real inasumible para un bien tan fundamental y necesario. La consideración de la vivienda desde una perspectiva de derecho no puede desligarse de los deberes de la propiedad y, al mismo nivel del deber de conservación de lo edificado, debe hacerse efectivo el deber de desarrollar el suelo vacante, de rehabilitar las viviendas obsoletas y poner en uso las viviendas vacías.
- El suelo constituye un recurso, limitado por la planificación, que define los suelos con la ubicación más favorable para viviendas adecuadas. Ese potencial no puede desperdiciarse, sobre todo por estar tan comprometido con un derecho básico.  
Los Planes Urbanísticos deben tener una mayor flexibilidad, el grado de detalle mínimo y la mayor adecuación al territorio para favorecer su eficacia y adaptabilidad a las variables del tiempo y la demanda.  
Debe igualmente favorecerse la regeneración del espacio urbano con la densidad adecuada para consolidar espacios urbanos habitables, caminables y resilientes. Nuestros núcleos deben recuperar el contacto y acceso al entorno natural.
- Las autoridades públicas, específicamente, la Administración Local, deben comprometerse con la agilidad de sus procedimientos de licencias para la promoción de vivienda asequible y de calidad. El control administrativo debe ser más ágil, transparente y predecible, para ganar eficacia y tener una acción relevante que aporte valor al proceso.
- El mercado de la vivienda viene afectado por una profusa legislación y una intensa intervención administrativa que penaliza el desarrollo de las viviendas más económicas frente a las de mayor precio, que resultan más atractivas a la inversión privada. Se provoca así un conflicto entre rentabilidad y necesidad, un círculo vicioso que extiende el desencuentro entre oferta y demanda. No podemos hablar de falta de capacidad de un sector productivo ejemplar, sino de un desajuste entre el tipo y ubicación de viviendas en el mercado y las condiciones de demanda. Esto se traduce en un inaceptable número de viviendas vacías.
- Entre el valor en uso y el valor de inversión no debe existir divergencia: sólo la vivienda en uso puede ser considerada como base de una inversión. La vivienda vacía o el suelo vacante es un recurso estéril cuyo valor se convierte en mero objeto de especulación, incompatible con su función: **una vivienda es donde alguien vive**. Y fundamental será **desarrollar la adaptación del parque edificado**. La mejora y puesta en uso de las existentes es la base para facilitar la asequibilidad de viviendas dignas, adecuadas y sostenibles.
- Conviene superar las tradicionales divergencias entre público y privado, alquiler o propiedad, posibilitando soluciones intermedias que faciliten el acceso a la vivienda a todos, favoreciendo la participación, colaboración, autogestión, autopromoción, asociación público-privada, cesión de superficie o cualquier otra opción posible.
- Los marcos políticos y legislativos deben aportar la necesaria estabilidad y seguridad jurídica,



deben facilitar y no limitar la acción del sector, involucrando en la gobernanza a los diferentes actores: sector privado, financiero, profesionales y sociedad civil. Una acción pública limitada podría ser más efectiva y tener mayor influencia de fomento e impulso. Los concursos de Arquitectura abren la posibilidad de una participación competitiva que enriquezca el proceso con criterios de espacio, innovación y calidad más valiosos que el precio.

- La digitalización del sector, la incorporación de procesos industrializados y el desarrollo de nuevas técnicas sirven tanto a la obra nueva como, y aún mejor, al proceso de la rehabilitación y regeneración de nuestro parque edificado, que promueve el empleo de materiales locales, la participación de las pequeñas empresas y la formación de los trabajadores del sector para incrementar su productividad.
- Esta regeneración urbana, que nos acerque a los niveles de rehabilitación de los otros países de Europa, mejora nuestra economía, nuestro medio ambiente y la integración social, favorece la transición a una economía circular y local, revaloriza recursos existentes y ya ubicados, más sostenibles, duraderos y de mayor calidad, y promueve la conservación de oficios tradicionales, artesanías y trabajos de mayor valor añadido.
- Igualmente, la regeneración de edificios de otros usos al de vivienda es una opción favorable para la recuperación de extensas áreas, obteniendo la extensión urbana de menor impacto ambiental con diversidad de usos y altos valores urbanos, arquitectónicos y espaciales. Permite recuperar un patrimonio industrial que carece de sentido si no se le dota de uso, y nos permite reafirmar nuestra identidad cultural mediante el reconocimiento de este pasado urbano.

**De la vivienda oímos hablar como problema,  
la Arquitectura está del lado de las soluciones.**

En Madrid, 19 de mayo de 2020,  
en el seno del FORO UIA 2022 Affordable Housing Activation,  
el Pleno del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España