

## PROPUESTAS APCE ESPAÑA SOBRE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

La rehabilitación de edificios de viviendas y la regeneración urbana son necesidades reales de nuestra sociedad y nuestras ciudades, pero nos falta en España, el marco legal y normativo que posibilite resolver con eficacia este problema. Dicha solución pasa necesariamente por la industrialización de la actividad rehabilitadora.

Para que desde la asociación de empresas ya sean públicas o privadas se pueda llevar acciones no solo puntuales de rehabilitación de edificios, sino también proyectos de calado en nuestras ciudades de rehabilitación urbana integral, es necesario revisar la normativa tanto autonómica como municipal, creando un marco jurídico basado en tres claves:

- a) revisión y tasación objetiva de los edificios protegidos.
- b) incremento de edificabilidades para lograr una viabilidad económica de los proyectos.
- c) gestión de realojos.

En este sentido, y al modo de otros países donde ya se han presentado proyectos de rehabilitación a nivel nacional, deben acometerse los cambios jurídicos y financieros desde la Ley de Unidad de Mercado, para que el marco jurídico sea único uniforme para todos los municipios españoles.

Asimismo, hay que destacar, es que nos encontramos con un parque de viviendas en España antiguo y obsoleto, y por ello, consideramos de vital importancia modernizar y realizar actuaciones en el mismo para mejorar las condiciones de habitabilidad de sus propietarios además de mejorar la eficiencia energética de las mismas, lo que reduce también las emisiones de contaminación.

Asimismo, la escasa actuación de rehabilitación y regeneración se está concentrando en el parque de propiedad vertical cuyos propietarios únicos no tienen problemas jurídicos ni de financiación. En cambio, para dinamizar más del 80% de parque de viviendas proponemos aplicar lo establecido en la Ley de las tres erres consistente en que los Ayuntamientos establezcan áreas de rehabilitación integral posibilitando la entrada de la financiación y edificación privada que entraría en base a unas edificabilidades suficientes para garantizar su viabilidad:

- Establecer acuerdos que posibiliten a las empresas que actúen en rehabilitación y regeneración para que mediante una colaboración público privada se pueda impulsar y dinamizar la rehabilitación de inmuebles propiedad de comunidades de propietarios (más del 80% del parque de viviendas en España). Se trata de poner en marcha lo previsto en los artículos 9,10,15 y 16 de la Ley 8/2013 <sup>(1)</sup>.

Los ayuntamientos determinen las reglas básicas para poner en marcha este programa (artículo 10) y los promotores puedan ejercer la iniciativa.

- Fiscalidad: las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana estarán sujetas en cualquier caso a IVA en la transmisión al promotor para su rehabilitación/regeneración y posterior venta.

Además, debería solidarizarse el sobrecoste constructivo de las mejoras de eficiencia energética de los edificios, a través de bonificaciones fiscales ligadas a la calificación energética de los mismos (tal y como se recogió en el informe de la Comisión de Expertos consultados para la modificación la Ley de Haciendas Locales).