

**CONCEJALÍA DELEGADA
DE
URBANISMO, OBRAS PUBLICAS Y LICENCIAS**

DIRECCIÓN TÉCNICA DE OBRAS.

ASUNTO.- Trámite da consulta pública previa para la propuesta de aprobación de una nueva Ordenanza Municipal de Rehabilitación en la ciudad de Granada.

I. Antecedentes. Marco Legal.

El objeto de este trámite previo es el de recabar las opiniones y sugerencias de los ciudadanos, comunidades de vecinos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la elaboración de una nueva Ordenanza de Rehabilitación.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 712021, de 1 de diciembre de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) define en el Anexo la rehabilitación como aquella actuación sobre una edificación preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización, sin incrementar su ocupación, ni volumen ni alterar su uso y estando las obras a realizar limitadas por el alcance de las actuaciones permisibles sobre las edificaciones en atención a su situación legal.

El objetivo noveno de la LISTA es, con el objeto de dar respuesta al 'derecho a la dudad", el de *preservar el derecho a la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. Para ello, entre otras cuestiones, esta ley persigue transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana*

Así el artículo 144.4 de la LISTA al regular el deber de conservación y rehabilitación dispone la posibilidad de que los Ayuntamientos puedan establecer ayudas públicas en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

El Reglamento de desarrollo de la LISTA, Decreto 55012022, en su Artículo 315.3 establece que los municipios adoptarán medidas que aseguren la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria formulando y ejecutando los instrumentos que las establezcan, así como aquellas que, a iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito o de una amplia participación de estos, tengan tales objetivos. El artículo 3172 establece que los propietarios, las comunidades de propietarios, las entidades de conservación o la persona que asuma la responsabilidad de la ejecución podrán ser destinatarios de las ayudas públicas previstas en el artículo 144 de la LISTA y otras ayudas públicas que tengan por objeto la conservación, rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y, en general, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

También se prevé la posibilidad en el artículo 324.3 del Reglamento de Desarrollo de la LISTA, de que los sujetos obligados que pretendan acometer la rehabilitación de un edificio puedan solicitar ayudas públicas siempre que cuenten con el preceptivo informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Finalmente se ha de considerar que entre los objetivos para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada está el de fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos y el de impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de propietarios públicos y privados intervengan **en** la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en **su** caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

Así el Decreto 91/2020 por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 incluye en su Título III cuales son los programas previstos para la rehabilitación residencial y urbana y prevé la posibilidad de elaboración por parte de los ayuntamientos de sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo estableciéndose en el artículo 9.4 que la concesión de cualquier ayuda pública derivada de las actuaciones contempladas en el Plan Vive o instrumentos de desarrollo estará limitada por las disponibilidades presupuestarias existentes.

II. Problemas que se pretenden solucionar con la Iniciativa.

Con la elaboración de una nueva Ordenanza de Rehabilitación se pretende fomentar la rehabilitación del parque residencial obsoleto existente en Granada estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de conformidad con los preceptos invocados en el apartado precedente.

III. Necesidad y oportunidad de la aprobación.

El derecho a la ciudad mencionado en la Exposición de Motivos de ' LISTA **se ha** de vincular a la necesidad de fomentar actuaciones que conlleven mejoras importantes en cuanto a racionalización y consumo más eficiente de recursos, interviniendo en los ámbitos de conservación, seguridad de utilización, accesibilidad y eficiencia energética.

IV. Objetivos de la Ordenanza.

La consulta pública previa tiene el objetivo de conocer si resulta conveniente dotar al municipio de Granada de un marco reglamentario para fomentar la rehabilitación edificatoria con el establecimiento de ayudas públicas que aseguren la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y aquellas otras que tengan por objeto la conservación, rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y, en general, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

V. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La aprobación de una nueva Ordenanza de Rehabilitación se habilitarla en el marco de la regulación implantada por el legislador andaluz ante la perentoria necesidad de desarrollar mecanismos y financiación para disponer de un parque residencial rehabilitado que cumpla con los objetivos de que los edificios y construcciones del municipio de Granada estén en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y ornato público. En el año 2012 se aprobó una Ordenanza reguladora de las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas que no se ha materializado en la concesión de ayudas públicas suficientes para una eficiente rehabilitación del parque edificatorio.