

**ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN,  
REHABILITACIÓN E INSPECCION  
TECNICA DE EDIFICIOS.**

---

---

## ÍNDICE

### **PREÁMBULO.**

### **TITULO PRELIMINAR DE LA ORDENANZA.**

- Art. 1. **Objeto de la Ordenanza.**
- Art. 2. **Participación ciudadana.**
- Art. 3. **Control del deber de conservación y rehabilitación.**

### **TÍTULO I. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

#### **CAPÍTULO 1. Del deber de conservación.**

- Art. 4. **Deber de conservación.**
- Art. 5. **De las órdenes de ejecución.**
- Art. 6. **Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.**
- Art. 7. **Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.**

#### **CAPÍTULO 2. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.**

##### **Sección 1ª. Régimen de las órdenes de ejecución.**

- Art. 8. **Órgano competente.**
- Art. 9. **Iniciación.**
- Art. 10. **De la inspección.**
- Art. 11. **Del informe de inspección.**
- Art. 12. **De los obligados.**
- Art. 13. **Resolución.**
- Art. 14. **Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

##### **Sección 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas.**

- Art. 15. **Actuaciones inmediatas.**

##### **Sección 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

- Art. 16. **Multas coercitivas.**
- Art. 17. **Del expediente sancionador.**

##### **Sección 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria.**

- Art. 18. **Diagnóstico.**  
Art. 19. **De la ejecución subsidiaria.**  
Art. 20. **Costes adicionales.**

**Sección 5ª. Disposiciones Particulares.**

- Art. 21. **Órdenes que impliquen la colocación de andamios y otras instalaciones auxiliares.**  
Art. 22. **Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.**  
Art. 23. **Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.**  
Art. 24. **Órdenes relativas a terrenos.**

**CAPÍTULO 3. De la inspección técnica de edificios.**

- Art. 25. **De la inspección técnica de edificios.**  
Art. 26. **Obligados.**  
Art. 27. **Capacitación para la inspección.**  
Art. 28. **Edificios sujetos a inspección.**  
Art. 29. **Registro Municipal de Edificaciones.**  
Art. 30. **Contenido de las inspecciones.**  
Art. 31. **Resultado de la inspección.**  
Art. 32. **Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.**

**TÍTULO II. DEL DEBER DE REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE REHABILITACIÓN.**

**CAPÍTULO 1. Del deber de rehabilitación.**

- Art. 33. **Deber de rehabilitación.**

**CAPÍTULO 2. Régimen de las órdenes de rehabilitación.**

- Art. 34. **Órdenes de rehabilitación.**  
Art. 35. **Órgano competente.**  
Art. 36. **Inspección, iniciación e informes.**  
Art. 37. **Resolución.**  
Art. 38. **De las subvenciones.**  
Art. 39. **Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**  
Art. 40. **Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**  
Art. 41. **Convenios para rehabilitación.**

- Disposición Adicional Primera.**  
**Disposición Adicional Segunda.**  
**Disposición Adicional Tercera.**  
**Disposición Adicional Cuarta.**

**Disposición Adicional Quinta.**  
**Disposición Transitoria Primera.**  
**Disposición Transitoria Segunda.**  
**Disposición Final.**

## **PREÁMBULO.**

Los trabajos para la elaboración de la presente Ordenanza se iniciaron a raíz de la preocupación mostrada por los Grupos municipales que conforman la Corporación con relación al incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones que corresponde a los propietarios, en especial de edificios de cierta antigüedad, y la reflexión que en torno a dicho incumplimiento está realizando la propia sociedad, que reclama de la Administración un mayor celo en su faceta de policía administrativa, para garantizar la seguridad de personas y bienes. Como fruto de esta inquietud social han aparecido en algunos de los Ayuntamientos más relevantes de nuestro país regulaciones municipales que establecen la obligación formal, con cargo a los propietarios de las edificaciones, de acreditar ante la Administración, mediante certificación emitida por técnico competente, el buen estado de conservación del edificio, y que se ha popularizado con la denominación de Inspección Técnica de Edificios (ITE).

La instauración obligatoria de la Inspección Técnica de Edificios en el municipio de El Puerto de Santa María para los edificios de más de 50 años de antigüedad es la principal novedad y el aspecto práctico más destacado de esta Ordenanza, presentándose como un mecanismo preventivo para evitar la degradación irreversible y/o antieconómica del patrimonio arquitectónico y de las edificaciones en general, con las consecuencias de diversa índole que ello conlleva.

Bajo la dependencia del Area de Urbanismo se crea el Registro Municipal de Edificaciones, que coordinará el cumplimiento del deber de sometimiento a la inspección y la subsiguiente intervención municipal si fuera necesaria. La implantación del Registro requiere, con todo, la realización de algunos importantes trabajos previos: censo de edificaciones, desarrollo de aplicaciones informáticas y adquisición de los equipos necesarios, dotación de personal, etc... Todo ello ha aconsejado establecer, como se hace en la Disposición Transitoria 2ª, unos plazos para la paulatina entrada en vigor de esta regulación.

Se regulan también en la Ordenanza el desarrollo del deber material de conservación y el régimen de las órdenes de ejecución, así como el régimen de ejecución forzosa y sancionador en caso de incumplimiento.

Merece la pena destacar en este ámbito la posibilidad de imposición de multas coercitivas previas al inicio del expediente sancionador, que encuentran su fundamento en la distinción que ha fijado la jurisprudencia constitucional (STC 239/1988, de 14 de diciembre) entre las sanciones y las multas coercitivas propiamente dichas, aclarando que la fijación de estas últimas no se encuentra sujeta a la reserva de ley que la Constitución establece para las primeras, ya que no son propiamente sanciones, lo que, unido a la previsión de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permite concluir que dicha materia queda, al tratarse de un desarrollo procedimental, al alcance de la potestad reglamentaria municipal.

Otro de los aspectos más innovadores de la Ordenanza es el deber de rehabilitación, cuyo soporte legal se encuentra en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones. Dicho deber de rehabilitación, que afecta a los propietarios de todas las edificaciones radicadas en el término municipal,

tiene por objeto la eliminación de la infravivienda, la mejora de las condiciones de habitabilidad y la implantación o mejora, en su caso, de instalaciones exigidas por la legislación, dentro del límite el deber de conservación que a aquellos le corresponde, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

## **TITULO PRELIMINAR. DE LA ORDENANZA.**

### **Art. 1. Objeto de la Ordenanza.**

Es objeto de esta Ordenanza desarrollar, para el municipio de El Puerto de Santa María, la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles que radiquen en dicho término municipal, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como el deber de rehabilitación urbana, de acuerdo con la legislación aplicable.

### **Art. 2. Participación ciudadana.**

1. Los órganos responsables de la tramitación de los expedientes a que se refiere esta Ordenanza facilitarán la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas. A tal efecto, las asociaciones vecinales que estén debidamente inscritas en el Registro Municipal de Entidades Asociativas y reúnan los requisitos exigidos por el Reglamento municipal de Participación Ciudadana, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de los expedientes de su zona de influencia, distrito o barrio a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en los mismos.
2. La Administración municipal podrá solicitar la colaboración de dichas asociaciones en aquellos supuestos en los que la problemática social lo haga aconsejable.

### **Art. 3. Control del deber de conservación y rehabilitación.**

1. La vigilancia y control para el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación corresponde al Area de Urbanismo, que podrá recabar la colaboración de cuantos servicios municipales puedan ser de utilidad a tal fin, y en especial de Policía Local, Bomberos, Bienestar Social y Vivienda.
2. El órgano municipal que tenga atribuida la competencia tramitará los expedientes incoados de oficio o a instancia de interesado, en ejercicio o no de la acción pública.

## **TÍTULO I. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. Del deber de conservación.**

#### **Art. 4. Deber de Conservación.**

Los propietarios conservarán los terrenos, urbanizaciones y edificaciones en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General y legislación urbanística aplicable.

**Art. 5. De las órdenes de ejecución.**

En caso de incumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo precedente la Administración municipal dictará orden de ejecución en los términos establecidos en la legislación urbanística y en esta Ordenanza.

**Art. 6. Órdenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.**

En lo relativo a las actuaciones dirigidas a la conservación y/o rehabilitación que se ordenen para los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará, en lo que se refiere a las condiciones de ejecución de las mismas, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, así como en la legislación específica aplicable.

**Art. 7. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.**

En fachadas, cubiertas o espacios visibles desde la vía pública podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés turístico, cultural o estético, de acuerdo con lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y el resto de la legislación urbanística aplicable.

**CAPÍTULO 2. Régimen y procedimiento de las órdenes de ejecución.**

**Sección 1ª. Régimen de las órdenes de ejecución.**

**Art. 8. Órgano competente.**

Corresponde a la Alcaldía, sin perjuicio de sus facultades de delegación, ordenar la ejecución de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias que se refieran a la seguridad estructural, salubridad y ornato de los edificios.

**Art. 9. Iniciación.**

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.
2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán:
  - a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita suponer la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
  - b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
  - c) Por denuncia.



**Art. 10. De la inspección.**

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones a los servicios técnicos del Area municipal de Urbanismo.
2. La inspección se materializará en el Informe de Inspección, cuyo contenido se expresa en el artículo siguiente.

**Art. 11. Del informe de inspección.**

1. Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.
2. El informe contendrá:
  - a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
  - b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
  - c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
  - d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
  - e) Si la entidad de la obra exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que establezca para la solicitud de licencias la ordenanza de tramitación y en todo caso según lo dispuesto en la Ley 30/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
  - g) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

**Art. 12. De los obligados.**

Resultan obligados a la ejecución de las obras ordenadas, los propietarios y, en su caso, los administradores de fincas, a quienes se notificarán las órdenes de ejecución. Para ello, si fuere necesario, se requerirá de oficio al Registro de la Propiedad o cualquier otro registro público adecuado para que informe sobre la titularidad del mismo.

**Art. 13. Resolución.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe, con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.
2. Cumplido este trámite, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de ejecución forzosa en caso de incumplimiento, bien mediante multa coercitiva o ejecución subsidiaria a costa del obligado, y sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente sancionador y del ejercicio, en su caso, de la potestad expropiatoria por incumplimiento de la función social de la propiedad; Todo lo cual se comunicará, si procediere, a los afectados.

**Art. 14. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. Las órdenes de ejecución deberán ser cumplidas en sus propios términos.
2. El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora, así como, en el supuesto que se exija proyecto técnico, la correspondiente Tasa por examen y tramitación de solicitudes de Licencias Urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal.
3. Cuando las obras ordenadas, por su entidad y características, estén incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, serán ejecutadas previo proyecto técnico y bajo dirección facultativa.
4. Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas visado por el Colegio profesional correspondiente. Si no se hubiere exigido, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras.

**Sección 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas.**

**Art. 15. Actuaciones inmediatas.**

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad de las personas o de los bienes, adoptará urgentemente las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo, sin perjuicio de que posteriormente se formalice tal intervención.

2. Dichas medidas serán las que técnicamente se consideren imprescindibles para evitar el peligro inmediato, y podrán consistir en desalojos provisionales, clausura de inmuebles o partes de estos, apeos, apuntalamientos, demoliciones u otras análogas; debiendo observarse, en cualquier caso, el principio de intervención mínima en la esfera de los particulares.
3. Las actuaciones referidas en los números precedentes serán a cargo de la propiedad del inmueble.

### **Sección 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución.**

#### **Art. 16. Multas coercitivas.**

1. En caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, el órgano actuante podrá, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, imponer al obligado multas coercitivas, en las siguientes cuantías:
  - a) Si se trata de actuaciones relativas al ornato, trescientos (300€) euros.
  - b) Si se trata de actuaciones relativas a la salubridad, cuatrocientos cincuenta (450€) euros.
  - c) Si se trata de actuaciones relativas a la seguridad, novecientos (900€) euros.
2. La multa será impuesta por el mismo órgano que ordenó la ejecución de las obras, previo informe razonado de los servicios técnicos. La resolución otorgará otro plazo igual para el cumplimiento de lo ordenado.
3. Podrá imponerse un máximo de cinco multas coercitivas del mismo importe.

#### **Art. 17. Del expediente sancionador.**

1. Transcurrido el plazo otorgado para el inicio de las actuaciones necesarias para el cumplimiento de lo ordenado, paralizadas éstas después de haberse iniciado, incumplido el plazo otorgado para su terminación o no cumplidas aquéllas en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente sancionador, que concluirá con resolución por la que se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
2. Incumplida la orden de ejecución, y con independencia de la tramitación del expediente sancionador por infracción urbanística, se podrá iniciar la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas, a costa del particular, en los términos que se indican en la Sección 4ª de este Capítulo, salvo cuando se le hubieran hecho nuevos requerimientos a través de multas coercitivas, en cuyo caso el procedimiento de ejecución subsidiaria se iniciará tras el incumplimiento del nuevo plazo otorgado.

#### **Sección 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria.**

##### **Art. 18. Diagnóstico.**

Las pruebas técnicas, tales como calas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y liquidarán a los interesados una vez realizadas, conforme al procedimiento que se indica en el artículo siguiente, y con independencia de las obras que luego se acometan.

##### **Art. 19. De la ejecución subsidiaria.**

1. En caso de incumplimiento de lo ordenado podrá procederse a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales.
2. La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 de este artículo. Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, que será igual al fijado en la orden de ejecución incumplida, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.
3. Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta previa formalización del expediente de contratación, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado por el Ayuntamiento, y a falta de éste, con relación a los precios de mercado. Se informará asimismo a los interesados de la identidad del contratista y de la referencia del contrato que aquél ha suscrito con el municipio a estos efectos.
4. Cuando se adopten medidas de seguridad por ejecución subsidiaria y, por la complejidad de las mismas, urgencia o desconocimiento del alcance real de los daños, no se pudiera avanzar un presupuesto estimado de su coste con un mínimo rigor técnico, deberá justificarse en informe técnico de forma ineludible la causa de esta imposibilidad. En estos supuestos, dado el carácter urgente de la actuación, se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad del inmueble del informe aludido.

**Art. 20. Costes adicionales.**

1. En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario el desalojo provisional de los ocupantes de alguna/s o todas las viviendas de la finca en la que se esté actuando, los servicios del órgano municipal que actúe realojarán a los ocupantes legítimos que lo necesiten, el tiempo que sea imprescindible. El coste de dicho realojo será con cargo a la propiedad de la finca.
2. En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares será con cargo a la propiedad de la finca.
3. Los gastos a que se refieren los números precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

**Sección 5ª. Disposiciones Particulares.**

**Art. 21. Órdenes que impliquen la colocación de andamios y otras instalaciones auxiliares.**

Las obras que requieran la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, deberán ejecutarse en todo caso bajo dirección facultativa y con sus correspondientes pólizas de responsabilidad civil.

**Art. 22. Órdenes que impliquen ocupación de la vía pública.**

Si la obra requiere la ocupación de la vía pública con vallas, andamios u otras ocupaciones de similar naturaleza, se deberá liquidar, previamente al comienzo de las obras, la Tasa por ocupación de terrenos de uso público que establece la correspondiente Ordenanza Fiscal Municipal.

**Art. 23. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.**

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten al patrimonio histórico deberán contar, con carácter previo a su resolución, con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de conformidad con el régimen creado al amparo de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y sus disposiciones reglamentarias, salvo en caso de riesgo grave para las personas o los bienes, en que únicamente se comunicará a aquélla la actuación acordada. Esto será, no obstante, sin perjuicio de la facultad de delegación que corresponde a la citada Consejería de Cultura en virtud del artículo 38 de la citada Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Art. 24. **Órdenes relativas a terrenos.**

Si la orden de ejecución de obras comprende el vallado del solar, éste deberá realizarse sobre la alineación oficial.

**CAPÍTULO 3. De la inspección técnica de edificios.**

Art. 25. **De la inspección técnica de edificios.**

En desarrollo de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y del artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en este Capítulo una inspección técnica que acredite a tales efectos.

Art. 26. **Obligados.**

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios y titulares de derechos reales de uso y disfrute sobre los mismos.

Art. 27. **Capacitación para la inspección.**

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados con competencia para ello.

Art. 28. **Edificios sujetos a inspección.**

1. Estarán sujetos a inspección técnica, todos los edificios que se encuentren en el término municipal de El Puerto de Santa María, en las circunstancias siguientes:
  - a. Edificios incluidos en el catálogo de edificios protegidos del Plan General con niveles de protección Integral, Global y Estructural, o categorías similares que la normativa del Plan General establezca .
  - b. Edificios con antigüedad superior a cincuenta (50) años.
2. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos, dentro del año siguiente a aquél en que cumplan cincuenta (50) años desde su construcción. A estos efectos se equipara a la obra de nueva planta la obra de rehabilitación que, por afectar profundamente al conjunto del edificio, esté considerada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.5 de esta Ordenanza, como Reestructuración General o Total.
3. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez (10) años desde la anterior inspección.
4. La antigüedad de la edificación se acreditará por la licencia de primera ocupación, licencia de obras o por cualquier medio de prueba admisible en

derecho y en su defecto, por estimación técnica en función de su tipología y características.

**Art. 29. Registro Municipal de Edificaciones.**

1. Se creará, dependiente del Área Municipal de Urbanismo, un Registro informático centralizado de las edificaciones sujetas a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
  - a. Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
  - b. Fecha de construcción, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 28.
  - c. Las inspecciones técnicas realizadas y su resultado.
  - d. En su caso, la subsanación de las deficiencias que, como consecuencia de las inspecciones técnicas se hayan realizado.
3. Es función del registro el control del cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 28, apartado 3 y si se tienen datos en el Ayuntamiento sobre la antigüedad de la edificación, también del apartado 2 del citado artículo, con idea de proceder conforme al artículo 32. Los datos obrantes en el Registro serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

**Art. 30. Contenido de las inspecciones.**

1. El informe técnico que se emite a resultas de la inspección deberá consignar el resultado de la misma, con descripción de los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, fijando, en su caso, un orden de prioridad, todo ello con la finalidad de asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.  
Si del contenido de este informe técnico se derivara la necesidad de acometer medidas de seguridad u obras de reparación, éstas serán objeto de un Proyecto de Reparación o en su caso de Medidas de Seguridad, que una vez ejecutado será objeto de un informe en el que se determinará el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
2. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:
  - a) Estado general de la estructura y cimentación.
  - b) Estado general de las fachadas exteriores e interiores, medianeras del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos, terrazas, placas, marquesinas, viseras, balcones, etc., y de otra patología que pueda afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
  - c) Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.

- d) Estado general de las instalaciones básicas de fontanería, electricidad, saneamiento, etc. del edificio.
3. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial que figura como anexo I de esta Ordenanza, debiendo consignar el resultado de la inspección indicando:
    - a) Si es favorable por cumplir el edificio las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, en su caso, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
    - b) Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.
  4. Es responsabilidad de los técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.
  5. Es responsabilidad de los propietarios y usuarios del edificio, el que los técnicos puedan acceder a todas las dependencias del edificio, facilitándoles el desarrollo de su trabajo y ejecutando las calas, catas, registros, etc. indicadas por los mismos.

**Art. 31. Resultado de la inspección.**

1. El resultado de la inspección se comunicará por la propiedad mediante la presentación de la correspondiente Ficha de Inspección Técnica emitida por los técnicos competentes, a la Administración municipal, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable. El interesado deberá presentar el citado documento ante el Registro Municipal de Edificaciones en el plazo de treinta (30) días siguientes al de la fecha de su emisión.
2. Si el resultado de la inspección fuera desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, con objeto de que procedan de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

**Art. 32. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.**

1. Transcurrido el plazo señalado en el artículo 28 para efectuar la inspección del edificio, si el propietario no la hubiere realizado, la Alcaldía le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres (3) meses para hacerla, con advertencia de imposición de multas coercitivas y ejecución subsidiaria.
2. Si transcurrido el plazo señalado en el párrafo precedente la propiedad no hubiere cumplido lo ordenado, sin perjuicio del recurso en último término a la ejecución subsidiaria, el Alcalde podrá imponer a la misma multa coercitiva de cuatrocientos cincuenta (450) euros. La resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento. El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres (3).



3. Incumplida por el propietario la orden de ejecución para la inspección del edificio, la Alcaldía podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente, en los términos de la Sección 4ª del Capítulo II de este Título, con la particularidad de que la notificación al interesado de la identidad del contratista y el presupuesto a que se refiere el artículo 19.2, serán sustituidos por la identidad de el/los colegiado/s designado/s para realizar la inspección y el importe de los honorarios a percibir por éste/os.

Para ello, la Alcaldía podrá formalizar convenios con los Colegios profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación de el/los colegiado/s la efectuará el Colegio según su normativa interna.

En caso de no formalizarse tales convenios, el Alcalde organizará un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determinen. La designación de los mismos se hará de forma rotatoria por orden de antigüedad en la lista.

## **TÍTULO II. DEL DEBER DE REHABILITACIÓN Y LAS ÓRDENES DE REHABILITACIÓN.**

### **CAPÍTULO 1. Del deber de rehabilitación.**

#### **Art. 33. Deber de rehabilitación.**

1. 1. El deber legal de rehabilitación que consagra el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, afecta a todos los edificios, protegidos o no, que radiquen en el término municipal, y será exigible cuando aquéllos presenten deficiencias de carácter estructural, funcional o referentes a la habitabilidad, salubridad, confortabilidad u ornato de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico y en la legislación estatal y autonómica de aplicación en materia de rehabilitación.
2. A los efectos de este título, y sin perjuicio de la existencia de ayudas de fomento a la rehabilitación estatal y autonómica y los requisitos que los respectivos programas establecen, las obras de rehabilitación tienen por objeto:
  - a) La mejora o nueva implantación de instalaciones en las condiciones exigidas por la legislación específica.
  - b) La eliminación de la infravivienda, entendiéndose por tal:
    - b.1. La que no cumpla las condiciones que en el Plan General de Ordenación Urbana se señalan como:
      - i) Vivienda mínima (Programa de la vivienda).

ii) Vivienda exterior, y

iii) Vivienda interior.

b.2. La que carezca de las condiciones de habitabilidad mínimas que se establezcan en los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo, y en especial cuando se presenten algunas de las carencias siguientes:

1<sup>a</sup>) No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.

2<sup>a</sup>) Manifestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.

3<sup>a</sup>) Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de la vivienda.

b.3. En cualquier caso, la que no respete las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1<sup>a</sup>) Toda vivienda dispondrá, al menos, de cocina, estancia-comedor, dormitorio principal y cuarto de aseo con retrete, ducha y lavabo, conforme a lo dispuesto en la Orden de condiciones higiénicas mínimas, de 29 de febrero de 1944.

2<sup>a</sup>) Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio ni sirva a su vez de paso al retrete.

3<sup>a</sup>) Toda pieza habitable de la vivienda que no sea cocina, trastero o cuarto de baño, tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un (1) m<sup>2</sup>.

Cuando la pieza ventile a través de galería, el hueco de ventilación de ésta será al menos en la mitad de su fachada y el de la pieza al menos de dos (2) m<sup>2</sup>, no dedicándose, preferentemente, a dormitorio.

Los aseos no podrán ventilar a través de otras habitaciones, siendo necesario disponer de chimeneas de ventilación o extracción forzada de aire cuando no se consiga la ventilación directa al exterior en las condiciones antes exigidas. La cocina deberá dotarse, en todo caso, de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan en dicho espacio.

4<sup>a</sup>) Los patios que proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación tendrán una superficie no inferior a nueve (9) m<sup>2</sup> y no tendrán una luz recta inferior a dos (2) metros.

5ª) La vivienda no podrá tener una superficie inferior a veinticinco (25) m<sup>2</sup>, no computándose a estos efectos habitaciones de superficie inferior a seis (6) m<sup>2</sup> no destinadas a uso de cocina y aseo ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán:

- -	Dormitorio principal:	10 m <sup>2</sup>
- -	Dormitorio doble:	8 m <sup>2</sup>
- -	Dormitorio simple:	6 m <sup>2</sup>
- -	Cocina independiente:	5 m <sup>2</sup>
- -	Estancia:	
- -	- - Vivienda de 1 dormitorio:	10 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 2 dormitorios:	12 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 3 dormitorios:	16 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 4 o más dormitorios:	18 m <sup>2</sup>
- -	Estancia-comedor-cocina:	
- -	- - Vivienda de 1 dormitorio:	14 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 2 dormitorios:	16 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 3 dormitorios:	18 m <sup>2</sup>
- -	- - Vivienda de 4 o más dormitorios:	20 m <sup>2</sup>
- -	Aseo:	2,40 m <sup>2</sup>
- -	Anchura mínima de pasillo:	0,80 m.
- -	Altura libre mínima de vivienda:	2,40 m.

Todas las viviendas tendrán como mínimo un dormitorio principal.

6ª) Las viviendas existentes en planta baja deberán tener asegurado el aislamiento térmico y de la humedad del terreno.

7ª) La instalación eléctrica tendrá que cumplir el Reglamento de Baja Tensión y la red de agua la Norma Básica para la Instalación del Suministro de Agua.

3. Las obras de rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, y sin perjuicio de la existencia de ayudas públicas a tal fin.

## **CAPÍTULO 2. Régimen de las órdenes de rehabilitación.**

### **Art. 34. Órdenes de rehabilitación.**

1. Se entiende por órdenes de rehabilitación aquellas que tienen por objeto ordenar la realización de las obras a que se refiere el artículo precedente.
2. Las resoluciones que ordenen la rehabilitación incluirán también las obras de conservación y reparación que sean consecuencia del deber de conservación del propietario.

3. Las órdenes de rehabilitación se adaptarán a las condiciones físicas concurrentes en el inmueble, pudiéndose exceptuar, por razones técnicas debidamente justificadas, el cumplimiento de algunas de las condiciones señaladas en el artículo precedente.
4. Notificada una orden de rehabilitación, el propietario sólo podrá alegar que lo ordenado excede de su deber si previamente se hubiera incoado por la Administración Municipal expediente para la declaración de ruina del inmueble cuya rehabilitación se le ordenó, salvo paralización del mismo por causa imputable a los interesados. En tal caso, sin perjuicio de las medidas de seguridad que procedan, quedará en suspenso la orden de rehabilitación hasta que se resuelva el expediente de ruina.
5. En ningún caso podrá alegarse que lo ordenado excede del deber de rehabilitación si se acordase el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación del inmueble que, como mínimo, sufraguen la diferencia entre el límite del deber de conservación del propietario y el coste de las obras. Tampoco podrá alegarse dicho exceso en caso de que exista un compromiso suficiente de personas o instituciones privadas para financiar la obra, al menos hasta la citada diferencia, o que complementen hasta tal límite las subvenciones públicas.

**Art. 35. Órgano competente.**

Corresponde al Alcalde ordenar la rehabilitación de inmuebles, previos los informes técnicos y económicos que estime oportunos.

**Art. 36. Inspección, iniciación e informes.**

1. La inspección e iniciación del expediente se efectuarán en los términos establecidos en los artículos 9 a 11 de esta Ordenanza.
2. Los informes emitidos por los servicios técnicos contendrán, además de los elementos detallados en el artículo 11 de esta Ordenanza, la descripción pormenorizada de las obras necesarias para la rehabilitación del inmueble.
3. Los expedientes relativos a edificios objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico (B.I.C.), sometidos al deber de rehabilitación, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de la facultad de delegación que a aquélla corresponde en virtud del artículo 38 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

**Art. 37. Resolución.**

1. Salvo que hubiere peligro en la demora, a la vista del informe y con carácter previo a la propuesta de resolución, se procederá a evacuar trámite de audiencia al interesado.

2. Cumplido, en su caso, este trámite, el órgano competente ordenará al propietario la realización de las actuaciones necesarias para rehabilitar el inmueble en los términos y plazo establecidos por el informe técnico evacuado, comunicándolo a los afectados.
3. Si se hubiere iniciado expediente de ruina, sólo podrá ordenarse la rehabilitación si se hubieran otorgado subvenciones para la rehabilitación en los términos señalados en el número 5 del artículo 34 o si dicho expediente estuviera paralizado por causa imputable a los interesados. Caso contrario, quedará suspendido el expediente hasta la resolución del de ruina.

**Art. 38. De las subvenciones.**

1. 1. Las órdenes de rehabilitación podrán dar lugar a la concesión de subvenciones en los supuestos en que se determinen por el Pleno Municipal, mediante la aprobación de las correspondientes bases de convocatoria, que deberán establecer la cuantía de la ayuda en función del presupuesto de ejecución de la obra y los ingresos del beneficiario.
2. 2. La subvención prevista en el apartado anterior podrá ir referida al importe de las tasas por expedición de licencias de obras y otros tributos municipales que graven las operaciones de rehabilitación que hayan sido ordenadas o autorizadas.

**Art. 39. Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**

1. Las órdenes de rehabilitación se cumplirán en sus propios términos.
2. Con carácter previo al comienzo de las obras deberá aportarse, cuando así se haya exigido, proyecto técnico, hoja de encargo o documento análogo, visado por el colegio correspondiente, en el que consten la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa.
3. Si las obras afectan a edificios objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico (B.I.C.), deberá remitirse el proyecto técnico a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en solicitud de autorización, antes del inicio de las obras, sin perjuicio de la facultad de delegación que a aquella corresponde en virtud del artículo 38 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. Si la obra de rehabilitación es asimilable a las de reestructuración general o total que se señalan en el apartado 5 de este artículo, concluidas las obras, deberá pedirse nueva licencia de primera ocupación del inmueble.
5. Se consideran obras de reestructuración aquéllas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y pueden ser de:

- A) Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:

- \* Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.

- \* La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.

- \* El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.

- \* La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.

- \* Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

- B) Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:

- \* Construcción de entreplantas.

- \* Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.

- \* Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.

- \* Apertura de patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

- C) Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de Nueva Edificación.

#### Art. 40. **Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación.**

El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación podrá llevar aparejada:

1. La ejecución subsidiaria total o parcial en los términos de la sección cuarta del capítulo segundo del título precedente, con cargo a la propiedad.

2. Asimismo, se podrá proceder a la expropiación del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística aplicable, cuando resulte conveniente por suponer la rehabilitación una disminución del número de viviendas, desalojos, o cualquier otra causa que impida o dificulte la realización de las obras y en todo caso para preservar la función social de la propiedad.

Art. 41. **Convenios para rehabilitación.**

En orden a la rehabilitación de los inmuebles, podrán formalizarse convenios con los propietarios y moradores que ostenten título jurídico suficiente cuando fuere útil o necesario para:

1. Determinar, en su caso, la cuantía de las subvenciones.
2. El realojo provisional de moradores en tanto duren las obras.
3. El realojo definitivo de moradores en caso de que la rehabilitación suponga una reducción del número de viviendas del inmueble.
4. La participación de entidades públicas o privadas a efectos de subvenciones o ayuda técnica.

### **Disposición Adicional Primera.**

Mediante resolución graciable del órgano que las impuso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, se podrá rebajar la cuantía de todas o alguna de las multas coercitivas impuestas en virtud de lo previsto en los artículos 16 y 32.2 de esta Ordenanza, cuando así lo solicitase el interesado una vez cumplido lo ordenado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

### **Disposición Adicional Segunda.**

La Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por examen y tramitación de las solicitudes de licencias urbanísticas deberá contemplar como hecho imponible el examen y tramitación del proyecto técnico exigido al propietario sobre el que recae una orden de ejecución, a los efectos señalados en el artículo 14.2 de esta ordenanza.

### **Disposición Adicional Tercera.**

El Ayuntamiento aprobará las normas precisas para el otorgamiento de subvenciones a los propietarios que carezcan de recursos suficientes para realizar la inspección técnica del edificio regulada en el Capítulo 3 del Título I de esta Ordenanza.

Las referidas normas, que serán aprobadas por el Ayuntamiento Pleno, precisarán la forma de computar los requisitos económicos de los beneficiarios y el importe de la subvención, así como el procedimiento de tramitación, concesión y abono de las subvenciones que, en cualquier caso, sólo se concederán previa solicitud de los interesados.

### **Disposición Adicional Cuarta.**

El Ayuntamiento articulará los medios materiales y el personal adecuado para la efectiva implantación del Registro Municipal de Edificaciones regulado en el artículo 29 de esta Ordenanza.

### **Disposición Adicional Quinta.**

Por Decreto de Alcaldía se podrán introducir modificaciones al modelo de Ficha de Inspección Técnica de Edificaciones que se incorpora como Anexo I a esta Ordenanza, a efectos de adaptar su contenido para un mayor grado de eficacia de la inspección.

### **Disposición Transitoria Primera.**

Los expedientes en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza conservarán los trámites realizados, pero los subsiguientes se efectuarán de acuerdo con la misma.



### **Disposición Transitoria Segunda.**

Los preceptos del Capítulo 3 del Título I, relativos a la inspección técnica de edificios serán aplicables a los edificios en función de su fecha de construcción y de su nivel de protección, debiendo someterse a la primera inspección transcurridos los plazos que a continuación se indican, que empezarán a contarse desde la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza:

- a) Los edificios incluidos en el Catálogo de edificios protegidos del Plan General con niveles de protección Integral, Global y Estructural, o categorías similares que la normativa del Plan General establezca, en el plazo de dos (2) años.
- b) Los edificios integrados en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico (BIC) y los que sean objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que no estén incluidos en la letra precedente, en el plazo de cuatro (4) años.
- c) Los edificios no incluidos en los párrafos anteriores que hayan cumplido 50 años, en el plazo de seis (6) años.
- d) Los restantes edificios podrán presentar el primer certificado de Inspección Técnica de la Edificación dentro del año siguiente a aquel en que cumplan los cincuenta (50) años de antigüedad, si bien no será exigible la obligación de someterse a la inspección hasta que transcurran seis (6) años desde su entrada en vigor.

### **Disposición Final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días hábiles de la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, en relación con el 65.2 del mismo texto legal.