

## ORDENANZA SOBRE CONSERVACION Y REHABILITACION

<b>EXPOSICION DE MOTIVOS .....</b>	<b>3</b>
<b>TITULO PRELIMINAR. DE LA ORDENANZA. ....</b>	<b>4</b>
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza. ....	4
Artículo 2. Participación ciudadana. ....	4
Artículo 3. Control del deber de conservación y rehabilitación. ....	4
<b>TITULO I. DEL DEBER DE CONSERVACION Y LAS ORDENES DE EJECUCION.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPITULO PRIMERO. DEL DEBER DE CONSERVACIÓN. ....</b>	<b>4</b>
Artículo 4. Deber de Conservación. ....	4
Artículo 5. De las órdenes de ejecución. ....	4
Artículo 6. Ordenes de ejecución para elementos sometidos a algún régimen de protección.....	4
Artículo 7. Ordenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.....	4
<b>CAPITULO 2. RÉGIMEN Y PROCEDIMIENTO DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN. ....</b>	<b>5</b>
<i>Sección 1ª. Régimen de las órdenes de ejecución. ....</i>	<i>5</i>
Artículo 8. Órgano competente. ....	5
Artículo 9. De la inspección. ....	5
Artículo 10. De los informes. ....	5
Artículo 11. De los obligados. ....	5
Artículo 12. Resolución.....	5
Artículo 13. Cumplimiento de las órdenes de ejecución. ....	6
<i>Sección 2ª. Régimen de las actuaciones inmediatas. ....</i>	<i>6</i>
Artículo 14. Actuaciones inmediatas.....	6
<i>Sección 3ª. Sobre el incumplimiento de las órdenes de ejecución. ....</i>	<i>6</i>
Artículo 15. Del expediente sancionador. ....	6
<i>Sección 4ª. Sobre la ejecución subsidiaria. ....</i>	<i>6</i>
Artículo 16. Diagnóstico. ....	6
Artículo 17. De la ejecución subsidiaria.....	7
Artículo 18. Costes adicionales. ....	7
<i>Sección 5ª. Disposiciones Particulares. ....</i>	<i>7</i>
Artículo 19. Ordenes que impliquen la colocación de andamios.....	7
Artículo 20. Ordenes que impliquen ocupación de la vía pública. ....	7
Artículo 21. Ordenes que afecten al Patrimonio Histórico. ....	7
Artículo 22. Ordenes relativas a terrenos. ....	8
<b>CAPITULO TERCERO. DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS. ....</b>	<b>8</b>
Artículo 23. De la inspección técnica de edificios. ....	8
Artículo 24. Obligados. ....	8
Artículo 25. Capacitación para la inspección. ....	8
Artículo 26. Edificios sujetos a inspección. ....	8
Artículo 27. Registro de edificios.....	8
Artículo 28. Contenido de las inspecciones.....	9
Artículo 29. Resultado de la inspección. ....	9
Artículo 30. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección. ....	9
<b>TITULO II. DEL DEBER DE REHABILITACION Y LAS ORDENES DE REHABILITACION.10</b>	
<b>CAPITULO PRIMERO. EL DEBER DE REHABILITACIÓN. ....</b>	<b>10</b>
Artículo 31. Deber de rehabilitación. ....	10
<b>CAPITULO SEGUNDO. RÉGIMEN DE LAS ÓRDENES DE REHABILITACIÓN.....</b>	<b>11</b>
Artículo 32. Ordenes de rehabilitación.....	11
Artículo 33. Órgano competente. ....	11
Artículo 34. Inspección, iniciación e informes. ....	11
Artículo 35. Resolución.....	11
Artículo 36. De las subvenciones. ....	12
Artículo 37. Cumplimiento de las órdenes de rehabilitación.....	12
Artículo 38. Incumplimiento de las órdenes de rehabilitación. ....	12
Artículo 39. Convenios para rehabilitación. ....	12

<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.....</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.....</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSICIÓN FINAL. ....</b>	<b>13</b>

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión del día dos de octubre de 1.998, aprobó el Plan Básico para la Rehabilitación del Casco Antiguo, dentro de los objetivos esenciales de dicho plan se encontraban la recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo, así como la erradicación de la infravivienda y los edificios ruinosos, pero para la consecución de esos objetivos resulta necesario dotarse de unos instrumentos necesarios entre los que, sin duda, se encuentran la puesta en vigor, como complemento de la normativa del P.G.O.U., de una ordenanza sobre conservación y rehabilitación.

Las principales novedades de esta ordenanza son, entre otras, las siguientes:

- Desarrollar el contenido de la legislación urbanística, haciendo recaer sobre los propietarios la obligación de soportar el realojo de los inquilinos cuando este se deriva del incumplimiento de las obligaciones de conservación y rehabilitación.
- Establecer, con carácter obligatorio, la inspección técnica de edificios de más de 50 años como mecanismo para evitar la degradación irrecuperable de la edificación y del patrimonio arquitectónico.
- Definir e incluir dentro del deber de rehabilitación las condiciones mínimas de habitabilidad de una vivienda.

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

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

Es objeto de esta Ordenanza regular para la ciudad de Cádiz, desarrollando las determinaciones establecidas en la legislación vigente. La obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, así como, el deber de rehabilitación urbana.

### **Artículo 2. Participación ciudadana.**

1. El Ayuntamiento facilitará la participación de los vecinos a través de sus entidades representativas en todos los expedientes relacionados con esta ordenanza. A tal efecto, las asociaciones vecinales, tendrán la consideración de interesados en cualquiera de dichos expedientes a que se refiere esta Ordenanza desde su personación en forma 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.

### **Artículo 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 departamento de Urbanismo que podrá recabar la colaboración de cuantos servicios municipales deban intervenir tales como Patronato de Vivienda, Oficina de Rehabilitación Urbana, Servicios Sociales, Policía, Bomberos, etc.

## **TITULO I. DEL DEBER DE CONSERVACION Y LAS ORDENES DE EJECUCION.**

### ***CAPITULO PRIMERO. Del deber de conservación.***

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 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.

#### **Artículo 6. Ordenes 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 a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Ordenación Urbana de Cádiz, así como en la legislación específica aplicable.

#### **Artículo 7. Ordenes 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 de Cádiz y el resto de la legislación urbanística aplicable.

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

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

#### **Artículo 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 de un edificio.

#### **Artículo 9. De la inspección.**

1. Corresponderá la inspección de edificaciones, terrenos y urbanizaciones a los servicios técnicos del Departamento de Urbanismo.
2. La inspección se materializará en el Informe de Inspección.

#### **Artículo 10. De los informes.**

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.
  - f) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
3. Si iniciado el expediente los servicios técnicos del órgano actuante apreciaren tras la inspección que la competencia no es municipal lo indicarán para actuar en consecuencia.

#### **Artículo 11. De los obligados.**

Resultan obligados a la ejecución de las obras ordenadas los propietarios y 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.

#### **Artículo 12. 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 plazo establecidos por el informe técnico emitido, con advertencia de posible incoación de expediente sancionador y/o ejecución subsidiaria por la

Administración a costa de la propiedad en caso de incumplimiento de lo ordenado; e incluso, iniciación de expediente expropiatorio, todo lo cual se comunicará, en su caso, a los afectados.

### **Artículo 13. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.**

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán 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.
3. Asimismo, deberán ser ejecutadas 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. 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.**

#### **Artículo 14. Actuaciones inmediatas.**

1. Si un servicio municipal apreciare la existencia de un peligro grave e inminente, adoptará las medidas que estimare oportunas para evitarlo sin necesidad de acto administrativo previo y sin perjuicio de que posteriormente, se formalice la 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.
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.**

#### **Artículo 15. 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 en los términos ordenados, podrá iniciarse expediente de sanción urbanística, que concluirá con resolución por la que:
  - a) Se impondrá la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida.
  - b) Se reiterará lo ordenado, otorgando un nuevo plazo igual para su ejecución. No obstante, dicha reiteración podrá producirse antes de la finalización del expediente si razones de urgencia así lo exigen.
2. Si persistiere el incumplimiento, podrá iniciarse la ejecución subsidiaria.
3. Se podrá prescindir de este expediente, e iniciar directamente la ejecución subsidiaria, si hubiere urgencia en lo ordenado.

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

#### **Artículo 16. 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 cobrarán una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.

#### **Artículo 17. 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.
3. La Alcaldía dictará, en su caso, Decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, pudiendo requerir 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 el Ayuntamiento apruebe al efecto.
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.

#### **Artículo 18. 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 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, 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.**

##### **Artículo 19. Ordenes que impliquen la colocación de andamios.**

Si la ejecución de las obras requiere la utilización de andamios, plataformas elevadoras, grúas u otro medio auxiliar similar, deberá ejecutarse, así mismo, bajo dirección facultativa y con sus correspondientes pólizas de seguro de responsabilidad civil.

##### **Artículo 20. Ordenes 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, previo al comienzo de las obras, la tasa por aprovechamiento de la vía pública que establece la Ordenanza Municipal al efecto.

##### **Artículo 21. Ordenes 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 el preceptivo dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico Artístico o en su caso de la Comisión Provincial de Patrimonio, de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los casos de

urgencia, en los que se notificará la actuación acordada. La citada Comisión podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico antes del comienzo de las obras ordenadas.

#### **Artículo 22. Ordenes relativas a terrenos.**

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

### ***CAPITULO TERCERO. De la inspección técnica de edificios.***

#### **Artículo 23. De la inspección técnica de edificios.**

En desarrollo de lo previsto en el art. 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 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 su estado a tales efectos.

#### **Artículo 24. Obligados.**

Corresponde la obligación de efectuar la inspección técnica de los edificios a los propietarios de los mismos.

#### **Artículo 25. Capacitación para la inspección.**

La inspección técnica se llevará a cabo por profesionales titulados competentes.

#### **Artículo 26. Edificios sujetos a inspección.**

1. Los propietarios de edificios deberán efectuar la primera inspección técnica de los mismos dentro del año siguiente aquél en que cumplan 50 años desde su construcción.
2. Las subsiguientes inspecciones se realizarán dentro del año siguiente a aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección.
3. La edad de la edificación se acreditará por la licencia de primera ocupación, licencia de obras o por cualquier medio admisible en derecho. Así mismo se podrá acreditar por estimación técnica en función de su tipología y características.

#### **Artículo 27. Registro de edificios.**

1. Se creará, dependiente del Departamento de Urbanismo, un Registro informático centralizado de los edificios sujetos a inspección técnica.
2. En dicho Registro se hará constar:
  - b) Situación y nivel de protección del edificio, en su caso.
  - 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 art. 25 en los plazos señalados en el art. 28 de esta Ordenanza. 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.



## **Artículo 28. Contenido de las inspecciones.**

1. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

a) Estado general de la estructura y cimentación.

b) Estado general de la fachada del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan afectar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.

c) Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.

d) Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

2. La inspección habrá de cumplimentarse según el modelo oficial de cuestionario de inspección que se apruebe y deberá expresar si el resultado final de la misma es favorable o desfavorable.

## **Artículo 29. Resultado de la inspección.**

1. El resultado de la inspección se comunicará a la Administración municipal, que hará constar en el Registro su carácter favorable o desfavorable.

2. Si el resultado de la inspección fuere desfavorable, el Registro remitirá el informe emitido a los servicios municipales competentes, que girarán visita de inspección y ordenarán lo que proceda de conformidad con lo establecido en esta Ordenanza. La subsanación de las deficiencias se hará constar igualmente en el Registro.

## **Artículo 30. Del cumplimiento de la obligación de efectuar la inspección.**

1. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado, la Alcaldía le ordenará la realización de la misma, otorgándole un plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de sanciones y ejecución subsidiaria en su caso.

2. Si transcurrido el plazo anterior la propiedad no cumpliera lo ordenado, se reiterará la orden de realización de la inspección, apercibiéndole que si no la realiza en el plazo de 15 días hábiles se procederá a la adopción de las medidas previstas anteriormente.

3. Si persistiere el incumplimiento, la Alcaldía podrá imponer a los propietarios multas coercitivas de 50.000 pesetas. La Resolución otorgará otro plazo igual para su cumplimiento. El número de multas coercitivas impuestas no podrá exceder de tres, no teniendo éstas carácter sancionador sino de medio coercitivo de ejecución forzosa.

4. Asimismo, el Ayuntamiento podrá proceder a realizar la inspección subsidiariamente, en los términos de la Sección 4ª del Capítulo II de este Título. Para ello, el Ayuntamiento podrá formalizar convenio con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúna los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección. La designación del colegiado la efectuará el Colegio según su normativa interna.

5. Con independencia de lo anterior, se podrá tramitar el pertinente expediente en el caso de falta de desobediencia a la autoridad o de cualquier infracción a lo previsto en esta ordenanza, pudiendo dar lugar a la imposición de sanción en los términos y cuantía establecidos en el art. 59 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes de Régimen Local; así como a la adopción de cualquier otra medida prevista legalmente.

6. Cuando concurren situaciones de especial complejidad o urgencia, se podrá prescindiendo de la tramitación anterior realizar cuantas actuaciones se precisen para evitarlas, dándose cuenta a la propiedad del inmueble de las medidas a adoptar y su motivación. Una vez adoptadas medidas de

urgencia con posterioridad se podrá iniciar expediente encaminado al cobro de los gastos y depuración de responsabilidad a que hubiere lugar del propietario obligado.

## **TITULO II. DEL DEBER DE REHABILITACION Y LAS ORDENES DE REHABILITACION.**

### ***CAPITULO PRIMERO. El deber de rehabilitación.***

#### **Artículo 31. Deber de rehabilitación.**

En desarrollo de lo previsto en el art. 19 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que establece el deber de los propietarios de rehabilitar sus inmuebles, la presente ordenanza entiende que tal deber se concreta, esencialmente, en dotar a la vivienda de condiciones de habitabilidad.

A tal efecto se establecen las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad:

1ª.- Toda vivienda familiar se compondrá al menos de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con, al menos, un retrete, ducha y lavabo; además, y en función de la unidad familiar, dispondrá de un dormitorio por cada uno o dos hijos de distinto sexo.

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

3ª.- Toda pieza habitable (de día o de noche) tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

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

La estancia o comedor deberá ventilar a través del patio principal de la finca.

Los aseos no podrán ventilar a través de otras habitaciones, siendo necesario disponer de chimeneas de ventilación o extracción forzada de aire.

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.

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

5ª.- La vivienda no podrá tener una superficie inferior a 24 m<sup>2</sup>, no computándose a estos efectos habitaciones de superficie inferior a 6 m<sup>2</sup> no destinadas a uso de cocina y aseo.

- 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>

Estar:

- 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 dormitorios: 18 m<sup>2</sup>

Estar-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 dormitorios: 20 m<sup>2</sup>
- Aseo: 2,40 m<sup>2</sup>
- Anchura mínima de pasillo: 0,80 m.
- Altura libre mínima de viviendas: 2,40 m<sup>2</sup>.

Todas las viviendas tendrán al menos un dormitorio principal.

6ª.-En caso de existir vivienda en planta baja se deberá asegurar 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.

## **CAPITULO SEGUNDO. Régimen de las órdenes de rehabilitación.**

### **Artículo 32. Ordenes 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 del artículo precedente.

### **Artículo 33. Órgano competente.**

Corresponde a la Alcaldía ordenar la rehabilitación de inmuebles, previos los informes técnicos y económicos que procedan.

### **Artículo 34. Inspección, iniciación e informes.**

1. La inspección e iniciación del expediente se efectuarán en los términos establecidos en los artículos 9 y 10 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 catalogados sometidos al deber de rehabilitación, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico Artístico.

### **Artículo 35. 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.

#### **Artículo 36. De las subvenciones.**

Las órdenes de rehabilitación podrán dar lugar a la concesión de subvenciones en los supuestos en que proceda.

#### **Artículo 37. 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 catalogados y se hubiere exigido proyecto técnico, éste deberá ser aprobado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico Artístico antes del inicio de las obras.

#### **Artículo 38. 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 las circunstancias lo hagan 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.

#### **Artículo 39. 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 subvenciones o ayuda técnica

#### **Disposición Adicional Única.**

Mediante resolución motivada y graciable del órgano que las impuso, podrán condonarse todas o alguna de las multas impuestas de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza, cuando, una vez cumplido lo ordenado, así lo solicitase el interesado, justificando debidamente la razón del retraso en su cumplimiento.

#### **Disposición Transitoria Única.**

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 Final.**

La presente ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia.

