

Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08



DEPARTAMENTO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO PUERTO MORAL

5.3 NORMAS GENERALES SOBRE LOS DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

5.3.1 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Tal como se recoge en el artículo 155 de la L.O.U.A., los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como limite el del contenido normal del deber de conservación.

5.3.2 CONTENIDO NORMAL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

Con objeto de unificar su cálculo, para el Ayuntamiento de Puerto Moral dicho valor se obtendrá por aplicación de los precios orientativos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva para el año en curso, a la superficie construida de la edificación. El precio del suelo no se incluye en el cálculo de dicho valor.

5.3.3 CONTROL MUNICIPAL DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

El Ayuntamiento de Puerto Moral podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para hacer cumplir a los propietarios de edificaciones y construcciones el deber de conservación y rehabilitación.

En caso de incumplimiento de dicho deber, con independencia de las acciones legales que puedan derivarse contra los propietarios incumplidores, el Ayuntamiento podrá optar por alguna de las siguientes posibilidades:

- Ejecutar, de forma subsidiaria, las obras inherentes al contenido normal del deber de conservación, a su costa, cobrando posteriormente su valor a los propietarios mediante cualquier método legal existente.
- Aplicar la ejecución mediante sustitución según lo establecido en los artículos 150 a 152 de la L.O.U.A.

A fin de ejercer el control de forma preventiva, el Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, la obligatoriedad de que los propietarios de edificios deban realizar inspecciones periódicas dirigidas a determinar el estado de conservación de los mismos, de acuerdo a lo indicado en el artículo 156 de la L.O.U.A.

5.3.4 AYUDAS MUNICIPALES PARA FACILITAR EL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

El Ayuntamiento podrá establecer, mediante la correspondiente ordenanza, las ayudas públicas oportunas y las bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias que faciliten el cumplimiento del deber de conservar y rehabilitar siempre que las mismas contribuyan a enriquecer el patrimonio construido de Puerto Moral entendido como bien de interés público.

5.3.5 SITUACIÓN LEGAL DE RUINA FÍSICA INMINENTE

El Ayuntamiento de Puerto Moral, y en su nombre el Alcalde, estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento y o el desalojo de toda construcción o edificación que amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido.

Todos los gastos que se deriven de la actuación municipal serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación definido anteriormente.

La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

5.3.6 SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá declarar el estado legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la edificación las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural que garanticen su habitabilidad y puesta en uso supere el límite del deber normal de conservación definido anteriormente.

El procedimiento para la declaración del estado legal de ruina urbanística de una edificación será reglado y con previa audiencia del propietario y de los demás titulares de derecho afectados.

Los efectos de la declaración serán los establecidos en el artículo 157.3.B de la L.O.U.A.

Aprobado inicialmente
el 08/11/07
Aprobado definitivamente
el 13/02/08

