



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharra arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 1. ORRIA

#### **CAPÍTULO 1: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN:**

##### **Apartado 1: Plazos de edificación y enajenación forzosa de la propiedad.**

##### **Art. 1.- Disposiciones Generales sobre los plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades.**

El propietario del suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan:

- En Suelo Urbano el plazo será el de dos años, desde que la parcela se pueda la calificar de solar según se define en las presentes normas.
- En Suelo Urbanizable el plazo será el que determine el Plan Parcial en cada caso y que nunca podrá ser superior a tres años desde la recepción provisional de las obras que integren la urbanización básica del polígono.

##### **Art. 2.- Ámbitos de aplicación.**

- 1 - Se incluirán en el "Registro Municipal de Solares" todos aquellos terrenos y edificaciones incursos en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo previa audiencia del interesado o interesados.
- 2 - Las edificaciones ruinosas e inadecuadas se incluirán también en el "Registro Municipal de Solares" de acuerdo con lo previsto en el art. 156 en relación con el 154 de la LS 76.

A tal efecto, las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el mencionado "Registro Municipal de Solares" y/o, si existiere, en el "Registro de Edificación Forzosa" tal y como prevé el art. 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración declarará la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.

Asimismo, el apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiéndose por tales aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento. La declaración de edificación ruinoso o inadecuado y el consiguiente acuerdo de inclusión en el "Registro Municipal de Solares" se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida por la secretaría del Excmo. Ayto. Asimismo, se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.

- 3 - Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuasen varias transmisiones de dominio.

##### **Art. 3.- Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.**

- 1 - La inclusión de una finca en el "Registro Municipal de Solares" implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.
- 2 - La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro como el procedimiento a seguir, será la establecida en los arts. 159 y 160 de la LS 76, el Reglamento de Edificación Forzosa Decreto 635/1964 de 5 de marzo, (BOE nº 73), en su parte en vigor) y/o demás disposiciones que puedan complementar o suplir a las referidas.

## **CAPÍTULO 2: DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.**

### **Sección 1ª: Mantenimiento y Conservación.**

#### **Apartado 1: Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.**

##### **Art. 4.- Obligación de conservar.**

En aplicación del art. 19 de la Ley 6/1998 de 13 de abril, del art.245.1 de la LS 92, del art. 10 de su Reglamento de Disciplina Urbanística y de la labor de policía encomendada a los Ayuntamientos, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

##### **Art. 5.- Contenido general del deber de conservación.**

1 - Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en la Sección 2ª, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

2 - A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3 - En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

##### **Art. 6.- Contenido mínimo del deber de conservación de los terrenos.**

1 - Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) no debiendo apartarse del fin previsto por el Plan General, deberán de conservarse en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos adecuados al mismo.

A tal fin el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras y desperdicios, malos olores, aguas estancadas o animales indeseables, así como, la del correcto vallado de las fincas para la seguridad, la salubridad o el ornato.

2 - El deber de conservación de los terrenos con destino edificar o no, solares o no, se constituye en la obligación de:

- a) Mantenimiento de la seguridad.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharra arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 2. ORRIA

Supone la exigencia del correcto vallado de las propiedades con arreglo a lo especificado en las presentes normas.

Podrán definirse por el Ayuntamiento, mediante ordenanza particular, condiciones propias del vallado de solares atendiendo a las características del paisaje urbano en donde hayan de integrarse, definiendo estructura, materiales y tono de éstos, que mejor armonicen con los edificios y elementos urbanos existentes.

Las vallas deberán prever un hueco practicable enrejado que permita el control periódico de las condiciones de salubridad, así como una puerta de acceso ajustada de tal forma que impida el paso de personas y animales. Una llave de tal puerta deberá permanecer a disposición de los servicios municipales, que harán uso de ella en caso de urgencia o inspección.

#### b) Mantenimiento de la salubridad.

Supone el mantenimiento de los terrenos en perfectas condiciones para el desarrollo de los usos transitorios y definitivos previstos por el Plan General en función de su clasificación y calificación.

En suelo urbano será preceptiva la limpieza periódica, que evite la existencia de basuras y animales causa de infecciones sanitarias. Las fumigaciones en apoyo de la acción anterior, el control de animales y el drenaje y saneamiento general del suelo que evite la acumulación de aguas en el propio solar y la aparición de humedades y patologías de edificación en solares colindantes.

#### c) Mantenimiento del ornato público.

Consistente no sólo en el mantenimiento del ornato visible desde la vía pública mediante el control del buen estado de las vallas, de la publicidad que puedan tomar éstas como soporte y del tratamiento provisional de medianerías sino también del ornato perceptible desde inmuebles próximos. A estos efectos se dispondrá de un correcto tratamiento del suelo y en su caso, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que prevean una posible degradación de construcciones colindantes, de soluciones constructivas provisionales o definitivas para las medianerías al descubierto aldañas al solar.

### **Art. 7.- Contenido mínimo del deber de conservación de las construcciones.**

#### a) Mantenimiento de la seguridad.

Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Los propietarios de edificaciones deberán revisar periódicamente los elementos estructurales, instalaciones y cerramientos de la construcción, restituyendo, en su caso, los elementos dañados a su estado original, debiendo justificar este hecho mediante certificación expedida por técnico competente, a requerimiento de los servicios técnicos municipales que procederán de oficio o a instancia justificada de parte siempre que sea previsible el riesgo a terceros.

b) Mantenimiento de la salubridad.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización.

Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

El conjunto de estas medidas garantizará la salubridad del propio edificio o de inmuebles colindantes, de tal manera que sea posible su normal funcionamiento.

c) Mantenimiento del ornato.

Exigirá el buen mantenimiento del estado de fachadas y medianerías, de sus elementos componentes, huecos, cornisas, aleros y todo tipo de instalaciones vistas así como de los materiales en textura y color.

A tal efecto por la propiedad se procederá a la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus revestimientos.

Las condiciones aquí enunciadas serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

**Art. 8.- Contenido mínimo del deber de conservación de las urbanizaciones de dominio privado.**

- 1 - Las obligaciones para las urbanizaciones de iniciativa privada, se traducen en el mantenimiento de la totalidad de las instalaciones que compongan la urbanización, pavimentación, alumbrado público, saneamiento, abastecimiento de agua potable y ajardinamiento de espacios públicos y privados, hasta el momento de su recepción definitiva por el Ayuntamiento en caso de ser objeto de cesión de obligado cumplimiento.
- 2 - Igualmente se entenderán sujetas al deber de mantenimiento, las instalaciones de servicio común a la urbanización, cualquiera que sea su tipo y aquellos suelos que sin ser de cesión obligatoria al municipio vayan dirigidos a la localización de equipamientos y servicios colectivos.
- 3 - En el caso de urbanizaciones de mantenimiento privado bien por no ser objeto de cesión en desarrollo del presente Plan General o por haber sido constituida una entidad urbanística colaboradora que haya de asumirlo, la obligatoriedad del mantenimiento de la urbanización en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización o por los servicios técnicos municipales en su caso, será temporalmente indefinida en el primer caso y con los plazos definidos en los estatutos de la entidad urbanística en el segundo.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharra arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 3. ORRIA

#### **Art. 9.- Conservación del patrimonio catalogado.**

- 1 - La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.
- 2 - La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso aplicándose su normativa específica que, en caso de los calificados o inventariados al abrigo de la legislación de patrimonio cultural vasco seguirán las disposiciones contenidas en la legislación citada.
- 3 - La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante ordenanza regular el Ayuntamiento.
- 4 - Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante ordenanza.
- 5 - A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª del presente Capítulo, la catalogación de interés histórico-artístico de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

#### **Apartado 2: Contribución de Inquilinos y Ayuntamiento.**

#### **Art. 10.- Colaboración municipal.**

La colaboración del Ayuntamiento o de otras Administraciones en el coste de las obras a que hace referencia esta sección se producirá en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 19 de la Ley 6/1990 de 13 de abril.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los Artículos 4 al 9 rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el art. 246.2 de la LS 92 requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

**Art. 11.- Órdenes de ejecución para la conservación.**

- 1 - Aun cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del art. 182 de la LS 76, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
  - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
  - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- 2 - En el caso del apartado a) de este Artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
- 3 - Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

**Art. 12.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.**

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y particularmente, de los arts. 19, 22 y disposiciones transitorias 2ª y 3ª de la Ley 29/94 de 24 de noviembre de 1994 de Arrendamientos Urbanos.

**Apartado 3: Infracciones y Procedimiento.**

**Art. 13.- Infracciones.**

- 1 - La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los Artículos 4 al 9 permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Normas.
- 2 - La infracción por los propietarios o compañías concesionarias y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los Artículos 6 al 9 dará lugar a la ejecución subsidiaria de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.
- 3 - De conformidad con el art. 181.2 de la LS 76, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido por el Artículo 4 de estas normas.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharrak arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 4. ORRIA

#### **Art. 14.- Régimen particular de los solares.**

En el caso de incumplimiento de la obligación de mantenimiento de terrenos el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las dos siguientes soluciones:

- Ejecución subsidiaria de las obras correspondientes, con cargo de los costes reales a sus propietarios.
- Ocupación temporal de los terrenos para usos de carácter público dedicados al recreo o solaz de los ciudadanos, aparcamientos, etc.

Esta ocupación se mantendrá hasta el momento en que, a solicitud del propietario, se otorgara la licencia de edificación correspondiente, quedando obligado el Ayuntamiento a la retirada de instalaciones provisionales que hubiese podido colocar para el mejor uso del terreno y responsabilizándose de los daños y perjuicios que cualquier demora produzca. La ocupación temporal que conlleva implícitamente el mantenimiento municipal de los terrenos en las condiciones exigidas en las presentes normas no será repercutible a los propietarios. Estos podrán solicitar del Ayuntamiento este mantenimiento a partir de la entrada en vigor del presente Plan General. El Ayuntamiento, a propuesta de los servicios técnicos, optará por la conveniencia de esta opción y en caso negativo pondrá en conocimiento de los propietarios la obligatoriedad del mantenimiento de los terrenos en las condiciones fijadas en el apartado precedente. El propietario del terreno podrá concertar con organismos públicos o privados el uso temporal de éste, con carácter provisional, ajustándose a lo establecido en el art. 58 de la LS 76. Se entenderá que las instalaciones irán dirigidas al recreo, esparcimiento o dotaciones.

#### **Art. 15.- Deber de conservación y ruina económica.**

El incumplimiento del deber de mantenimiento de un edificio, con independencia de la infracción urbanística a que diese lugar, será motivo suficiente para que, en caso de presentación de solicitud de declaración de ruina económica, los costes no realizados por el incumplimiento sean tenidos en cuenta en la determinación del umbral del 50 % del valor actual del edificio por el procedimiento señalado en la Sección 2ª de este capítulo.

#### **Sección 2ª: Declaración y Valoración Ruinas.**

##### **Art. 16.- Procedencia de la declaración.**

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del art. 183 de la LS 76, aplicados con los siguientes criterios y condiciones:

- Daños no reparables técnicamente por los medios normales.
- Coste de la reparación superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

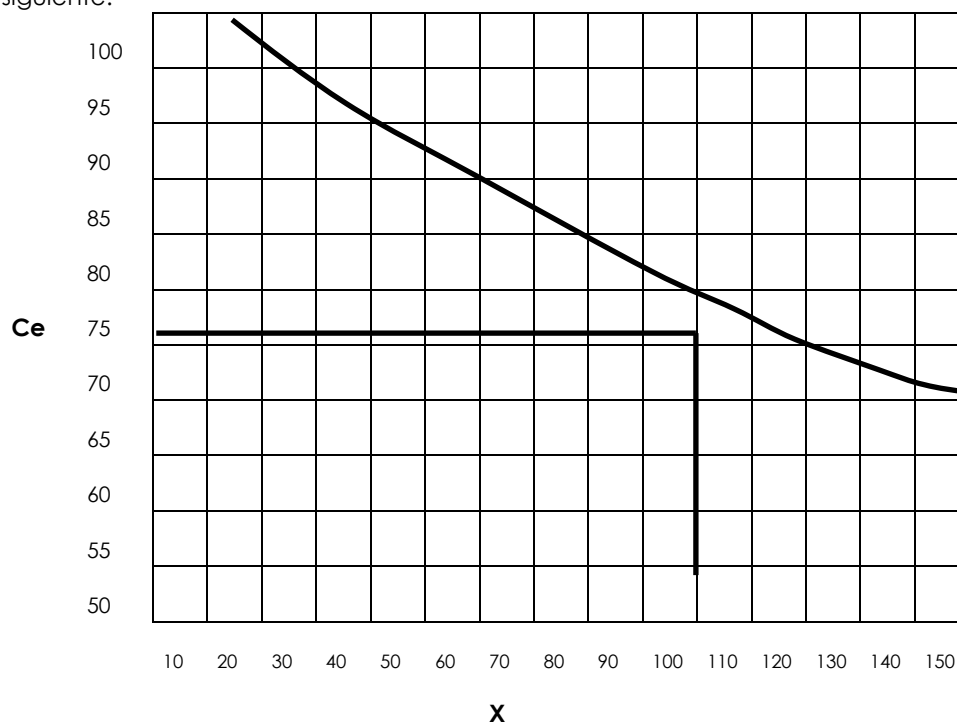
##### **Art. 17.- Coste de la reparación superior al 50 % del valor actual.**

- Se considerarán obras de reparación las que repongan el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

- a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.
  - b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del proyecto original si existiere.
  - c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.
  - d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.
- 3 - La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.
- 4 - Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de costes unitarios corregidos según características de la edificación, suministrados y actualizados periódicamente por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y los módulos de venta de VPO publicados regularmente por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda, con los coeficientes correctores pertinentes para Territorio Histórico de Bizkaia.
- 5 - Para la valoración del coste de reposición se utilizará el módulo más elevado de ambos.
- 6 - La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25(\log x - 1)^2$$

Siendo X el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10), ni superior a trescientos (300). Los valores consiguientes podrán leerse directamente en el gráfico siguiente:







AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharra arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 5. ORRIA

#### GRÁFICO DEPRECIACIÓN POR ENVEJECIMIENTO

7 - A los efectos de la valoración de edificios catalogados conforme al art. 25 de la LS 76, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos por el procedimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco o los que puedan llegar a alcanzar esta declaración, y los incluidos en ordenanzas de Protección por el Plan General, se tendrá en cuenta el valor específico de aquellos elementos que justificaron su catalogación y que están protegidos por alguno de los antedichos sistemas.

Sobre los inmuebles catalogados por cualquiera de los sistemas declarados en situación de ruina económica, se tomarán las medidas oportunas para garantizar su seguridad y el mantenimiento de las partes o elementos aislados que justificaron su catalogación, procediendo al derribo de las partes no catalogadas.

#### **Art. 18.- Agotamiento generalizado de sus elementos estructurales.**

A tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1 - Los elementos estructurales son los que cumplen una misión portante y resistente atribuida por el cálculo estructural.
- 2 - Para la obtención del umbral establecido (agotamiento generalizado) se procederá como sigue:
  - a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales determinando su significado porcentual con relación al conjunto de los elementos estructurales o fundamentales.  
  
Al efecto de la determinación porcentual, cada elemento estructural vendrá representado por la superficie de forjados directamente sustentada. En concreto los pilares se medirán por al superficie de forjado inmediatamente superior a la sustentada por ellos.
  - b) Asimismo se fijará para cada uno de ellos en forma porcentual la parte que debe ser reconstruida.
  - c) Se determinará la extensión de los elementos estructurales a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes referentes a cada uno de los elementos estructurales referidos en los apartados anteriores a) y b).
- 3 - Para que pueda producirse la declaración de ruina será preceptivo que los elementos afectados tengan la consideración de estructurales y que los elementos deteriorados lo sean de manera irreversible exigiendo su reposición.

#### **Art. 19.- Circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición.**

- 1 - La manifestación explícita del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen sobre la necesidad de demolición del inmueble por su condición de encontrarse en fuera de ordenación expresa será causa única y suficiente para la declaración de ruina urbanística.
- 2 - Por el contrario, la simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituye circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición del inmueble.

3 - Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

**Art. 20.- Deficiencias de carácter higiénico.**

Con carácter general, las deficiencias referentes a las dimensiones de patios, ventilación de piezas habitables, y por extensión la carencia de instalaciones o condiciones de las mismas exigidas por la legislación sectorial, no podrán ser tenidas en cuenta al efecto de la determinación de su valor de reparación, por estar referidas a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

**Art. 21.- Deficiencias de carácter ornamental.**

En las estimaciones de costes de reparación de un inmueble catalogado o declarado monumento histórico-artístico quedarán excluidas las de reparación de elementos de carácter ornamental y las debidas a obras de adecentamiento o embellecimiento del inmueble que excedan del límite del deber de conservación, tal y como se define en la Sección 1ª de este capítulo.

**Art. 22.- Ruina parcial.**

1 - La declaración de ruina podrá ser total o parcial, refiriéndose a la totalidad o sólo parte del inmueble en el caso de que funcional y estructuralmente puedan separarse en dos o más cuerpos del edificio. En este último caso cabrá la opción de limitar la declaración de ruina al cuerpo o cuerpos constructivos afectados.

2 - En el caso de la declaración de ruina parcial de un edificio el cálculo de costes de reparación o reposición se realizará exclusivamente sobre aquella parte afectada, sin que sea posible añadir costes de salubridad referidos al cuerpo edificatorio que no esté afectado en su seguridad o estabilidad.

**Art. 23.- Declaración de ruina.**

1 - La declaración de una edificación en estado ruinoso se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados y al que pondrá fin una resolución del Ayuntamiento-Pleno en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se estará a lo dispuesto en el Artículo 20-4 de las Ordenanzas Reguladoras de las Licencias de Obras, de Instalaciones y Actividades de Apertura y Primera Ocupación y de Ordenes de Ejecución.

b) Declaración de ruina de sólo parte del edificio en las condiciones del Artículo 22 ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos; ordenando al mismo tiempo al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan, y que la propia resolución determinará.

2 - La declaración será del Alcalde-Presidente en caso de ruina inminente.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanzas reguladoras para el fomento de la edificación y del deber de conservación de ruina

### *Eraikuntzaren sustapena eta aurri konstserbazioaren betebeharra arautzen dituzten ordenantzak*

HOJA 6. ORRIA

#### **Art. 24.- Ruina inminente.**

- 1 - Si existiera peligro y urgencia en la demolición, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.
- 2 - La ruina será calificada de inminente cuando el deterioro físico de la edificación sea de características tales que pueda implicar riesgo para las personas o cosas.
- 3 - La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Alcalde ordene el desalojo del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
- 4 - El desalojo provisional precautorio a que se refiere el anterior epígrafe 3 no llevará implícita la declaración de ruina.

#### **Art. 25.- Obligación de demoler.**

- 1 - La declaración total o parcial del estado ruinoso de un edificio constituye al propietario en la obligación de demoler la parte declarada en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
- 2 - La antedicha obligación no alcanzará a las partes del edificio incluidas en una ordenanza de conservación, por estar el mismo incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos por el Plan General, salvo justificaciones puntuales de ruina fuera de la estructura portante. La conservación de fachada es siempre obligatoria.
- 3 - La declaración de ruina recaída sobre un edificio catalogado al amparo del art 25 de la LS 76 o sobre un edificio declarado Monumento Histórico- Artístico bajo la tutela de la Ley del Patrimonio Cultural Vasco no producirá la obligación de demoler en ningún caso.