



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

*Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 1. ORRIA

### **CAPÍTULO 1: LICENCIAS.**

#### **Sección 1ª Régimen General.**

#### **Apartado 1: Disposiciones Generales.**

##### **Art. 1.- Trámites regulados.**

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la Ley del Suelo y sus Reglamentos así como por lo previsto en las presentes Normas y por cuantas ordenanzas o instrucciones sean aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de ERMUA durante el período de vigencia del Plan.

##### **Art. 2.- Autorizaciones municipales.**

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal expresa para su implantación.

##### **Art. 3.- Trámites abreviados.**

El Ayuntamiento podrá señalar tramitación especial, independiente de la regulada en las presentes normas y con carácter abreviado para aquellas actuaciones que así lo precisaren a juicio de los servicios técnicos municipales.

#### **Apartado 2: Normas Generales de Tramitación.**

##### **Art. 4.- Trámites previos.**

La solicitud de licencia lleva aparejada la necesidad de presentación de todos aquellos documentos establecidos en la regulación específica de cada tipo de licencia.

##### **Art. 5.- Documentos que han de acompañar a la solicitud de licencia.**

- 1 - Junto con la solicitud de licencia municipal que se realizará en impreso normalizado, que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen estos servicios técnicos municipales, teniendo en todos los casos como nivel de exigencia máxima los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.
- 2 - Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las normas técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. Estas certificaciones podrán hacerse extensivas a la calidad de los distintos materiales a utilizar en obra, siempre que sea necesario a juicio de los servicios mencionados, derivados de una inconcreción del proyecto o una inspección de obra.
- 3 - Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que el órgano municipal competente podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las normas técnicas vigentes según informe de los correspondientes servicios técnicos.
- 4 - De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al volante final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de

modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra detallando las características reales de la obra ejecutada (memoria y plano).

**Art. 6.- Inspección de obras.**

1 - El otorgamiento de cualquiera de los tipos reglados de licencias exigirá la realización por parte de los servicios técnicos municipales de las inspecciones de obras procedentes, que podrá ser revisada si las circunstancias lo aconsejasen a juicio del órgano otorgante y que en cualquier caso deberán incluir como mínimas:

a) En las licencias de urbanización:

- En su primer replanteo.
- Al comienzo de la obra.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras.
- A la terminación de las obras.

b) En las licencias de obras de edificación:

- Al final de la cimentación.
- Al menos una antes de cubrir aguas.
- Al cubrir aguas.
- Al final de la obra.

2 - En cada uno de estos períodos el técnico municipal comprobará que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, extendiendo por duplicado volantes de conformidad si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos en caso contrario.

3 - Los servicios técnicos municipales podrán inspeccionar las obras en cualquier momento fuera de los períodos obligatorios fijados en la licencia otorgada.

**Art. 7.- Fiscalización y responsabilidades.**

**1. Responsabilidad técnica:**

Todo técnico por el sólo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes normas aceptando las responsabilidades que deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas según la legislación específica aplicable.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUTA  
ERMUTA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 2. ORRIA

#### **2. Responsabilidad por infracción de la presente normativa:**

El petitionerio de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquella o con inobservancia de sus condiciones.

Cuando por la gravedad de la infracción así lo estimase conveniente el Pleno Municipal, el Ayuntamiento podrá dirigirse al Colegio Oficial que corresponda para que adopte las medidas pertinentes del caso, sin perjuicio de ejercitar las acciones legales que procediesen.

#### **Art. 8.- Sanciones.**

Cualquier infracción cometida contra lo dispuesto en los artículos precedentes, será corregida por el Alcalde conforme al siguiente cuadro de sanciones:

- a) Multa dentro de los límites señalados por la ley, sin perjuicio de la exigencia de las demás responsabilidades administrativas y patrimoniales a que haya lugar.
- b) Revocación de las ventajas tributarias reguladas por la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

#### **Art. 9.- Obligaciones del concesionario de la licencia.**

Toda licencia que lleve consigo el deterioro total o parcial de cualquier elemento situado en vía o espacios públicos (pavimentación, infraestructuras de servicio, plantaciones o cualquier elemento de mobiliario urbano), exigirá la reposición de éstos a su estado inicial previo al comienzo de las obras o el abono de los gastos de reposición a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

#### **Art. 10.- Exacciones fiscales y exenciones.**

En lo referente a exacciones fiscales, obligaciones de contribuir, bases de los distintos gravámenes y tarifas se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Exacción de Tasas por otorgamiento de Licencias Urbanísticas y las modificaciones que sobre ella se produzcan durante el tiempo de vigencia del presente Plan General. Igualmente, serán objeto de regulación mediante la citada ordenanza las exenciones y bonificaciones tributarias así como las normas para su gestión y las infracciones y sanciones tributarias.

### **Apartado 3: Licencias de obras de urbanización.**

#### **Art. 11.- Definición.**

Se entenderán por obras de urbanización las correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualquier otro servicio infraestructural que prevea el presente Plan General o el planeamiento redactado en su desarrollo.

#### **Art. 12.- Clasificación.**

### **1. Proyectos de urbanización:**

Son los tipificados en el Artículo 2.04.01 de las Normas Generales de Desarrollo, Instrumentos y Régimen del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana.

### **2. Proyectos de urbanización de viales:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrantes necesarios para los viales considerados.

### **3. Proyectos para el abastecimiento de agua:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y, en general, proveen de dotación de agua a las áreas que demandan su consumo.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos de consumo: depósitos, redes, mecanismos de presión, etc.

### **4. Proyectos para el saneamiento:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal o vertido a los cauces abiertos, en cuyo caso contendrá también el proyecto del sistema de depuración necesario.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y vertido de las aguas residuales y encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 3. ORRIA

#### **5. Proyectos para el abastecimiento de energía eléctrica:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurran por la red viaria del polígono incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterios particulares de la Compañía suministradora y de la Delegación Industria de Bizkaia.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc. Quedan prohibidas las líneas aéreas tanto de alta como de baja tensión, salvo los casos admitidos en estas normas

#### **6. Proyectos para el alumbrado público:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

Este proyecto específico recogerá la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

#### **7. Proyectos para la urbanización de zonas verdes:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la Urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

#### **8. Proyectos para el resto de los servicios:**

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener, al menos, todas las obras previsiones necesarias para que las instalaciones en el momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público (jardines, viales, etc.)

**Art. 13.- Documentación.**

La documentación a presentar junto con la solicitud de licencia es la tipificada en el Artículo 2.04.02 de las Normas Generales de Desarrollo, Instrumentos y Régimen del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana.

Como documentación complementaria en proyectos de abastecimiento y siempre que ésta resulte imprescindible a juicio de los servicios técnicos municipales, se presentará certificado de las compañías suministradoras justificativo de que la red existente es capaz de soportar el potencial de uso generado con el proyecto de urbanización redactado. En caso de que esta red existente no disponga de dimensión suficiente el proyecto propondrá las medidas correctoras necesarias para su normal funcionamiento.

**Apartado 4: Licencias de parcelación y reparcelación.**

**Art. 14.- Parcelaciones.**

**1. Definición:**

- Se entenderá por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes según establece el art. 94 de la LS 76.
- Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en el Plan General como urbanos o urbanizables, así como la que producida sobre suelo no urbanizable pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.
- Se considerará parcelación rústica la que producida sobre suelos clasificados en el Plan General como no urbanizables no pueda dar lugar a la formación de núcleo de población.

**2. Parcelas indivisibles:**

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo urbano y urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación, las previstas en el art. 95 de la LS 76 y, en especial, las siguientes:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por las correspondientes ordenanzas de edificación y usos reguladas en las presentes normas.
- Las necesarias para la ejecución de una unidad de edificación. No podrán ser objeto de parcelación aquellas fincas cuyo aprovechamiento ha sido concentrado en una parte de ella, quedando jurídicamente ligada al espacio libre resultante, sin segregación registral posible.
- El espacio libre resultante, una vez ejecutado el aprovechamiento definido por el Plan mediante la preceptiva licencia sí podrá ser objeto de escrituración diferenciada en régimen de proindiviso con otras fincas que previamente cumplan las condiciones de parcela mínima, si bien deberá hacerse constar en el registro la cualidad de inedificable por haber consumido sus derechos edificatorios.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 4. ORRIA

- Las así determinadas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que se definieran en los Planes Parciales o especiales redactados en desarrollo de éste, en cumplimiento de exigencias de reparto y cargas y beneficios.

Se considerarán parcelas indivisibles en suelo no urbanizable y por tanto no susceptibles de parcelación:

- Las definidas como parcelas mínimas y las inferiores al doble de este tamaño por condiciones específicas de la presente normativa.
- Las definidas como unidades mínimas de cultivo por el órgano competente y las inferiores al doble de este tamaño.
- Las así definidas en unidades específicas de gestión incluidas en el presente Plan o las que resultasen definidas en planes especiales redactados en desarrollo de éste.
- Estas fincas deberán registrarse con la cualidad de indivisibles en cumplimiento de las normas del presente Plan General.

### **3. Documentación exigible en los proyectos de parcelación:**

Cualquier parcelación urbanística o rústica deberá ser objeto de licencia previa otorgada por el Ayuntamiento siguiendo la tramitación establecida en la vigente legislación.

La solicitud de licencia se realizará en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios técnicos municipales acompañando la siguiente documentación, que tendrá carácter de máxima exigible y en todo caso será fijada justificadamente por los propios servicios técnicos:

- a) Plano parcelario municipal a escala mínima 1:1000 en parcelaciones rústicas y 1:2000 en parcelaciones urbanísticas donde se localice la finca matriz objeto de solicitud de licencia y las resultantes de la parcelación.
- b) Cédula urbanística actualizada de la parcela matriz.
- c) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de la normativa del Presente Plan General. En ésta se describirán la finca matriz y las resultantes de la parcelación debiéndose poner de manifiesto su ajuste tanto a condiciones de uso como de aprovechamiento fijados por el Plan General.

## **Art. 15.- Reparcelaciones.**

### **1. Definición:**

- a) Se entenderá por reparcelación urbanística la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a los derechos que otorgue el presente Plan General, conforme a lo establecido en el art. 97 de la LS 76 y arts. 71, 72, 73 y 74 de su Reglamento de Gestión.
- b) Se entenderá por reparcelación rústica la agrupación de fincas comprendidas en un polígono de actuación o no para su nueva conformación al objeto del cumplimiento

eficaz de los usos encomendados por el Plan General al suelo no urbanizable, y ello dentro de la determinación de parcela mínima realizada por el Plan en función de su calificación o por la legislación sectorial en función de la unidad mínima de cultivo establecida con arreglo a lo previsto en el Título II (arts. 23 a 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias 19/1995 de 4 de julio, BOE nº 159, y en el Decreto del Gobierno Vasco nº 168/1997 de 8 de julio, BOPV nº 138 de 21 de julio y nº 166 de 2 de septiembre).

## **2. Tramitación:**

La tramitación de los expedientes de reparcelación se realizará conforme a lo dispuesto en los arts. 168 al 170.1 de la LS 92; arts. 98 a 102 de la LS 76; arts. 75 al 137 de su Reglamento de Gestión; y art. 9 de la Ley 17/1994 de 30 de junio del Parlamento Vasco (BOPV nº 145) además de cuanto se establece en estas normas. En lo que respecta a la valoración de los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en todas sus categorías se tasarán con arreglo a lo previsto en los arts. 23 a 32 de la Ley 6/1998 de 13 de abril.

### **Apartado 5: Licencias de obras de edificación y otras.**

#### **Art. 16.- Disposiciones generales.**

El presente artículo regula la ejecución de una serie de obras que dentro del término municipal habrán de obtener como trámite previo la correspondiente licencia municipal.

- 1 - Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes **proyectos de obra** que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse, por los servicios técnicos municipales, su ajuste a lo establecido en las presentes normas así como a las normas técnicas vigentes de obligado cumplimiento.
- 2 - Los documentos a presentar serán los siguientes:
  - a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación las soluciones concretas adoptadas así como la resolución, en su caso, de las afecciones generales sobre fincas próximas y sobre espacios de uso y dominio público.
  - b) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.
  - c) Planos acotados a escala suficiente para la evaluación por los servicios técnicos municipales de sus características.
  - d) Cuantos documentos se señalan en las presentes normas en función de la obra a realizar.

#### **Art. 17.- Clasificación de las obras.**

Las obras a regular son las siguientes:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 5. ORRIA

- 1 - Obras de edificación sobre solares.
- 2 - Obras en edificios existentes:
  - a) Obras de acondicionamiento.
  - b) Obras de conservación.
  - c) Obras de reestructuración.
- 3 - Obras de demolición de construcciones existentes:
  - a) Demolición simple.
  - b) Demolición por sustitución de la edificación.
- 4 - Obras auxiliares y complementarias:
  - a) Vaciado.
  - b) Explanaciones.
  - c) Cerramientos.
  - d) Acondicionamiento de espacios no edificados.
  - e) Apeos y andamios.
  - f) Pequeñas construcciones en vía pública.
- 5 - Obras provisionales:
  - a) Sondeos y catas.
  - b) Instalaciones de maquinaria de obra.
  - c) Publicidad con carteleras.
  - d) Vallado de obras y solares.
- d) Otras obras provisionales.

#### **Art. 18.- Obras de edificación sobre solares (obras de nueva planta).**

##### **1. Definición:**

Son aquellas obras que se ubican sobre suelo calificado como solar en el presente Plan General que además cumple las condiciones establecidas para considerarse apto para la edificación y solar o bien con desarrollo simultáneo de la urbanización secundaria, según establecen los arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

##### **2. Trámites previos a la solicitud de licencia:**

Será preceptiva la solicitud del acta de replanteo (documento que señala la ubicación de la construcción pretendida respecto a la parcela), así como el acta de alineación (documento que señala las alineaciones oficiales de las parcelas), y que serán aportados junto con los restantes referenciados anteriormente en la solicitud de licencia.

### **3. Documentos complementarios a la solicitud de licencia:**

Como anexo a la documentación señalada en el Artículo 16, la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado y a escala mínima 1:2000 donde se indique la localización del solar objeto de la solicitud.

En los casos en que la edificación se localice entre medianeras y con fachada a la vía pública, se presentará un plano de alzado del tramo o tramos de calle completos en los que se integrará el edificio, así como documentación gráfica suficiente para justificar la solución de proyecto elegida.

## **Art. 19.- Obras de edificación en edificios existentes.**

### **1. Definición y clasificación:**

Son las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, tipificadas según la siguiente relación:

- a) Obras de acondicionamiento: son las dirigidas a conseguir una mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio, manteniendo sus características morfológicas e interviniendo prioritariamente sobre los servicios básicos.
- b) Obras de conservación: son obras cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de ornato e higiene, sin alterar sus condiciones morfológicas.

Estas obras, a su vez, pueden clasificarse en:

- Obras de restauración:

Dirigidas a la restitución o reposición del edificio a las condiciones originales. Pueden incluir obras de derribo parciales o acondicionamiento.

La reposición de las condiciones originales podrá incluir, en su caso, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio.

- Obras de mantenimiento:

Su finalidad es la regulada por la obligación de los propietarios de mantener sus inmuebles en buenas condiciones de ornato e higiene.

Incluye obras de revoco de fachadas, pintura exterior, limpieza de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones, etc.

- Obras de consolidación:



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 6. ORRIA

Las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio.

- c) Obras de reestructuración: todas aquellas que supongan un cambio morfológico del edificio, existan o no acciones de las anteriormente señaladas.

#### 2. Niveles de obras:

La definición de niveles de obra determina la intensidad de la actuación propuesta sobre el edificio existente.

- a) Nivel 1: Incluye las obras que afectando parcialmente al edificio excluye cualquier tipo de acción sobre elementos comunes tales como estructura, fachada, cubierta, instalaciones comunes y todos aquellos elementos escriturados como proindivisos o bienes mancomunados.
- b) Nivel 2: Definido por las obras que afecten a servicios o instalaciones comunes del edificio. Este nivel se subdivide a su vez en otros dos dependiendo de si la obra supone o no un incremento de superficie edificada.
- Nivel 2a. Obras sin incremento de superficie edificada.
  - Nivel 2b. Obras con incremento de superficie edificada.

Del cruce de estos niveles de obra con los tipos anteriormente enunciados se define un cuadro de regulación de las posibles obras sobre edificios existentes:

Niveles de obra

Tipo de obra	1	2a	2b
Acondicionamiento	*		
Restauración		*	*
Conservación		*	
Mantenimiento		*	
Consolidación	*	*	
Reestructuración	*	*	

#### 3. Determinación de los distintos tipos de obra:

Se realizará a través de una ordenanza específica a redactar posteriormente a la aprobación del Plan General. En su defecto, la tipificación de obras será la siguiente:

- a) Obras de Nivel 1:

- Blanqueo, revocos y pintura de medianerías, patios interiores y todos aquellos paramentos que no presenten fachada a vía pública.
- Pinturas y estucos de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Sustitución de elementos sanitarios en baños y cocinas.
- Sustitución de carpinterías en fachadas que no den a vía pública.
- Cualquier obra de pequeña entidad no especificada en puntos anteriores determinada justificadamente por los servicios técnicos municipales.

b) Obras de Nivel 2:

- Sustitución de tabiques interiores, sin función estructural o portante.
- Colocación de andamios.
- Enfoscado o revestido de paramentos con fachada a vía pública.
- Sustitución de cubierta.
- Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes.
- Repaso y sustitución de elementos comunes de instalación interior.
- Colocación y reparación de cornisas o elementos de fachada.
- Reforma en huecos de fachada.
- Sustitución de carpinterías en fachadas a vía pública.
- Relocalización de cajas de escaleras.
- Colocación y/o relocalización de ascensores.

**4. Documentación complementaria a la solicitud de licencia de obra:**

a) La documentación complementaria se define en función a los niveles de obras determinadas con anterioridad, entendiéndose que ésta tiene el carácter de documentación máxima exigible, quedando su presentación pendiente de definición por los servicios técnicos municipales que justificadamente evaluarán la necesidad de redacción de los distintos documentos.

Esta exigencia de presentación de documentación complementaria será determinada:

- En el momento de presentación del impreso de solicitud de licencia, a la vista de la clasificación del tipo de obra.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 7. ORRIA

- Previa a la concesión de licencia y una vez entregados los documentos primeros, si una vez analizados estos se estima técnicamente necesarios para la correcta evaluación de la obra.
  - Durante la ejecución de la obra, una vez otorgada la licencia, si durante el transcurso de alguna de las inspecciones municipales se dedujese la necesidad de reclasificar el nivel de ésta o de proceder a la descripción en detalle de las características de un elemento de la obra que pueda poner en peligro la seguridad o estabilidad del edificio.
- b) Documentación complementaria en el Nivel 1:
- Como anexo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala 1:2000, donde se indique la localización del inmueble objeto de la solicitud.
  - Certificación técnica de las características de la obra objeto de solicitud de licencia con especificación de los documentos indicados en el Artículo 16.
- c) Documentación complementaria en el Nivel 2:
- Como anexo a la solicitud de licencia se acompañará un plano parcelario actualizado, a escala mínima 1:2000, donde se localice el inmueble objeto de la solicitud.
  - Documentación complementaria en el subnivel 2a:
    - Cédula urbanística vigente.
    - Descripción de los medios mecánicos a utilizar durante la ejecución de las obras.
    - Memoria del proyecto que incluya certificación técnica descriptiva de la patología del edificio con justificación de la alternativa de reposición, en su caso, elegida.
  - Documentación complementaria en el subnivel 2b:
    - Las exigibles en el Nivel 1.
    - Cuadro comparativo de superficies edificadas en el estado previo a la solicitud de licencia y del propuesto, con especificación de las condiciones exigidas en aplicación de la ordenanza correspondiente.
    - En el supuesto de estar incluido el inmueble en un ámbito de gestión sujeto a reparto de cargas específicas, certificación que justifique el cumplimiento o compromiso formal de cumplimiento de las condiciones establecidas.

#### **Art. 20.- Obras de demolición de construcciones existentes.**

##### **1. Definición:**

Son las que tienen por objeto la eliminación total o parcial de construcciones existentes. Se podrán distinguir dos tipos de obra:

##### a) Demolición simple.

Originada por la voluntad de eliminación de la edificación existente, no sujeta a condiciones de permanencia por la presente normativa, o derivada de un expediente de

ruina administrativa resuelto como favorable a partir de cualquiera de los supuestos de ruina definidos en los Artículos 16 al 19 de las Ordenanzas Regulatoras para el Fomento de la Edificación y del Deber de Conservación y Ruina.

b) Demolición con sustitución de edificación.

Generadas por la voluntad de ejecutar una obra de nueva planta sobre un suelo edificado con una construcción no sujeta por las presentes normas del Plan General a protección que exija su mantenimiento. La licencia de demolición se considerará acto previa a la calificación de solar precisa para la solicitud de licencia de nueva planta, de la que ha de considerarse acto administrativo independiente.

## **2. Documentos complementarios a la solicitud de licencia:**

Como anexo a la documentación señalada en el Artículo 16 la solicitud de licencia irá acompañada de un plano parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:2000, donde se indique la localización del inmueble objeto de demolición.

Los proyectos de demolición contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos, así como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

En el caso de que la demolición se plantee como sustitución de edificación, será preceptiva la presentación conjunta de los proyectos de demolición y de nueva planta.

En el caso tipificado como demolición simple habrá de presentarse un compromiso expreso, por parte de la propiedad, de vallado del solar generado, siguiendo las determinaciones fijadas para el elemento de cierre por el Artículo 22 de las presentes ordenanzas. El vallado deberá producirse en un plazo máximo de 1 (una) semana a partir de la finalización de la obra de demolición. Idéntica condición regirá en el supuesto de demolición por razones de ruina y en todos aquellos casos en que los proyectos de demolición y obra nueva no sean simultáneamente presentados para solicitud de las correspondientes licencias.

## **3. Edificios catalogados:**

En el caso de que la licencia de demolición se refiera a edificios catalogados por el Plan General, por aplicación del art 25 del TRLS 76 o declarados monumentos histórico-artísticos al amparo de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco nº 7/90 de 3 de julio (BOPV nº 157), deberá tramitarse inexcusablemente acompañada de la licencia de acondicionamiento, conservación o reestructuración. Si se tratare de bienes calificados o inventariados con arreglo a la citada Ley de Patrimonio Cultural Vasco (art. 36) no procederá su derribo sin



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 8. ORRIA

previa declaración de ruina y autorización expresa de la Diputación Foral (y desafectación previa por parte del órgano competente del Gobierno Vasco).

#### **4. Tramitaciones singulares:**

##### a) Derribos urgentes.

Cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, producida ésta, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos. En los bienes calificados y/o inventariados con arreglo a la legislación de patrimonio cultural vasco, si existiere peligro inminente (art. 36.6 de la Ley 7/1990) la autoridad competente deberá ordenar las medidas precisas en orden a la debida seguridad pública.

##### b) Apeos de fincas contiguas.

Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria, planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico-director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

#### **Art. 21.- Obras auxiliares y complementarias.**

##### **1. Definiciones:**

Son las que se ejecutan en el interior de los solares para adecuar previamente el terreno a la obra de edificación, para acondicionar las porciones no edificadas al uso regulado por la presente normativa, para realizar las subsidiarias o de apoyo a las obras tipificadas en los tres epígrafes precedentes, caracterizados como obra principal, siempre que supongan afecciones extrañas a los límites estrictos de la propiedad objeto de esta licencia principal.

##### **2. Clasificación:**

Como obras auxiliares y complementarias se incluirán:

##### a) Vaciados:

Obras para extraer la parte del terreno bajo la rasante destinada a ser ocupada por la edificación regulada por las presentes normas.

##### b) Explanaciones:

Obras destinadas al acondicionamiento de los terrenos sobre los que existe una intención de actuar con prontitud.

c) Cerramientos:

- De fincas localizadas en suelo no urbanizable (fincas rústicas):

Obras destinadas al mantenimiento de las condiciones de uso previstas en el presente Plan a la vez que se indican los límites prediales y registrales.

El cerramiento deberá realizarse con materiales que no distorsionen el paisaje en el que han de integrarse, preferentemente de tipo vegetal y malla metálica. La utilización de materiales de fábrica no podrá sobrepasar los 0,90 m sobre la cota del terreno.

- De fincas urbanas (solares):

Obras destinadas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las fincas localizadas en suelo urbano impidiendo su ocupación incontrolada por usos no previstos en el Plan. Las características de estos cerramientos se determinan en el epígrafe correspondiente a obras provisionales de vallado, de las presentes normas.

d) Acondicionamiento de espacios no edificados:

Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados pertenecientes a parcelas privadas.

e) Apeos y andamios:

Se entenderá por obra de apeo la dirigida al establecimiento de medidas de seguridad paliativas de una patología constructiva que pone en peligro la estabilidad del edificio.

La licencia para la colocación de estos elementos será preceptiva sólo en aquellos casos en que estos se planteen de forma independiente a la obra principal, siempre que ésta se tipifique en cualquiera de los Artículos precedentes y siempre que afecten a vía pública. La descripción de las características del proyecto exigirá certificación del técnico competente.

En estos casos, el paso de la vía pública deberá quedar expedito a lo largo de un paralelepípedo de dimensiones mínimas de 2 m de altura y 1,20 m de anchura, sobre el que no incidan elementos que provoquen agresión de cualquier tipo sobre los viandantes. En el suelo de este volumen no podrán existir zanjas, catas, pozos o cualquier otro elemento.

Los servicios técnicos municipales podrán introducir, en su función de policía de seguridad, todas las modificaciones que estimen precisas para garantizar la estabilidad de andamios y apeos.

No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra y sin que extienda el correspondiente certificado garantizando el cumplimiento de condiciones de seguridad que será presentado a los servicios municipales. El visado municipal de esta certificación será requisito previo para el comienzo de las obras.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 9. ORRIA

#### f) Quioscos:

La colocación de quioscos o cualquier otro elemento similar que suponga ocupación temporal de vía pública, será objeto de concesión por parte del Ayuntamiento con las siguientes condiciones:

- La concesión tendrá carácter temporal en los términos que establezca el Excmo. Ayuntamiento.
- La colocación del quiosco exigirá la solicitud de licencia previa presentación de la documentación que se relacione en el presente Artículo.
- La solicitud de licencia exigirá la presentación de la siguiente documentación complementaria:

Plano parcelario actualizado a escala mínima 1:2000 que indique la colocación del quiosco.

Plano a escala 1:50 de planta y alzados de la construcción con especificación de materiales a utilizar así como los detalles constructivos necesarios para la evaluación de la seguridad del elemento.

Como condiciones de la edificación será preceptivo:

La utilización de materiales con tratamientos ignífugos.

La ocupación en planta de la construcción será la que establezcan como máxima los servicios técnicos correspondientes. La regulación de estos elementos podrá realizarse mediante una ordenanza propia de quioscos en la que se tipifiquen módulos y materiales a emplear.

Si el uso a que se destina tiene relación con la manipulación de alimentos, será necesaria la existencia de una acometida de agua potable y otra de saneamiento a realizar por el solicitante de la concesión en los puntos que a estos efectos sean señalados por los servicios municipales.

## **Art. 22.- Obras provisionales.**

### **1. Definición y clasificación:**

Se incluyen las así tipificadas por los servicios técnicos municipales y en su defecto las correspondientes a sondeos o catas, instalaciones de maquinaria de obra, publicidad con carteleras y vallados de obras y solares. Las características que sean exigibles para estas obras serán reguladas mediante ordenanza municipal específica, debiéndose guardar en todo caso las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato exigidas por los servicios técnicos municipales.

### **2. Características de las obras:**

En aplicación directa del art. 138.b del Texto Refundido de 1992 cualquier elemento a instalar tanto en suelo urbano y urbanizable como no urbanizable, habrá de adaptarse al ambiente en que estuviera situado. Los servicios técnicos municipales velarán por que cualquiera de los elementos regulados en el presente epígrafe no desfiguren la armonía o perspectiva del paisaje y a tal efecto podrán exigir de los solicitantes de estas licencias la presentación de documentación fotográfica de estado actual y composición con los elementos añadidos objeto de licencia, para poder evaluar si las características propuestas son las idóneas y en caso negativo proponer las medidas para su mejor adaptación al paisaje tanto real como

urbano. En el caso de obras de vallado de solares y obras, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una altura mínima de 2 m ofreciendo un paramento continuo sin hueco alguno ni discontinuidades del material que fomenten su pronto deterioro y acceso o vistas al interior de la obra o solar.
- También se evitará la utilización de elementos o materiales rugosos o punzantes que puedan suponer peligro físico para el viandante.
- Se admitirá la colocación de materiales de fábrica o provisionales, tales como fibrocemento, madera, chapas metálicas, etc, bien autoportantes o anclados convenientemente a la estructura, que deberá diseñarse para que soporte un empuje de viento de 100 Km/h con presión en una cara y succión en la opuesta, además de cumplir las condiciones de estabilidad constructiva suficientes para su adecuada seguridad.
- Si la valla fuera a colocarse como protección de obra, ésta deberá colocarse a una distancia de 0,80 m de la alineación oficial coincidente con la línea de fachada y deberá mantenerse hasta la completa terminación de la construcción.
- En el caso de que la ocupación de la acera pública por la valla dé lugar a un paso peatonal inferior a 1 m, el solicitante de la licencia deberá construir un suplemento provisional de acera de tal forma que ésta disponga de un paso mínimo de 1,50 m que disponga de fácil desagüe de aguas. Habrán de colocarse convenientemente señales indicativas de la disminución de sección de calzada.
- La valla, como cerramiento de solar, dispondrá de un hueco enrejado que permita fácilmente el control municipal de las condiciones de la finca, así como de una puerta correctamente ajustada que impida el paso de personas o animales. La llave de esta puerta deberá ponerse a disposición de los servicios municipales.

#### **Apartado 6: Licencias de instalación y obras de industria y actividades.**

##### **Art. 23.- Disposiciones Generales.**

- 1 - La instalación de cualquier uso o actividad distinto al residencial, dentro del término municipal, con independencia de la clase de suelo donde se pretenda ubicar, estará sometida a la previa concesión de licencia municipal. El acto de concesión de licencia será preceptivo en los siguientes supuestos:
  - a) Primera ocupación del local o edificio.
  - b) Cambio del uso existente, con independencia de la necesidad de modificación de las instalaciones existentes.
  - c) Transmisiones de la titularidad del uso existente con independencia del supuesto precedente.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUTUA  
ERMUTUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 10. ORRIA

2 - La licencia de instalación de industrias y actividades tendrá carácter previo o simultáneo de la licencia de obras en el caso de que ésta sea necesaria y exigible.

En el caso de que no sea necesaria la de obras, la de instalación tendrá el carácter de principal en tanto que única.

En ambos supuestos el otorgamiento de la licencia será único.

#### **Art. 24.- Procedimiento.**

1 - Presentación en el departamento competente del Ayuntamiento de la solicitud de licencia en impreso normalizado al efecto, al que se acompañará la documentación que se relaciona a continuación en su caso la exigida por la normativa legal aplicable:

a) Plano de situación del inmueble objeto de la solicitud de licencia sobre parcelario municipal actualizado, a escala mínima 1:2000.

b) Cédula urbanística.

c) Documentación (memoria y planos) descriptiva de las características del inmueble donde se ha de desarrollar la actividad sometida a licencia con referencia explícita al cumplimiento de:

- Condiciones de los usos global y pormenorizado definidas en la presente normativa para las categorías correspondientes.
- En el caso de que se trate de actividades clasificables en el uso global productivo habrá de hacerse referencia expresa a la ordenanza municipal de actividades donde se establece el régimen general de compatibilidades en categorías.
- Condiciones definidas en el Cuadro de Estándares Limitadores de la Actividad por Categorías, fijado en el Título V Capítulo II Sección 2ª de las Normas de Edificación y los Usos del Plan General de Ordenación Urbana.
- Régimen de compatibilidades por localización urbanística de la actividad, fijado en la ordenanza de Usos y Edificación correspondiente.
- Normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento relativa al uso pormenorizado en que se incluya la actividad.

2 - Las solicitudes de licencia para el ejercicio de actividades se tramitarán como sigue:

a) En el caso de que el departamento competente del Ayuntamiento considere la actividad objeto de licencia como inocua procederá según los epígrafes c) o d) según sea el supuesto.

b) En el caso de que el departamento competente la considere incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, procederá a solicitar su calificación por el organismo competente. Emitida tal calificación procederá según los epígrafes c) o d) según sea el supuesto.

c) En el supuesto de no ser necesaria la licencia de obras, el departamento competente, procederá a comunicar al solicitante personalmente la denegación o concesión de la licencia de instalación, incluso las medidas correctoras oportunas.

d) En el supuesto de necesitar licencia de obras, e informada favorablemente la solicitud por el departamento competente se procederá a comunicar al solicitante tal evento, con las medidas correctoras a que haya lugar, con objeto de que procedan a la solicitud de la correspondiente licencia de obras, a la vez que el expediente, en unión del informe favorable, pasará a los servicios técnicos pertinentes en la concesión de estas licencias.

Una vez presentada la solicitud de licencia de obras con arreglo a las especificaciones de los Apartados 1, 2 y 5 del Capítulo 2 del Título III de las Normas Generales de Desarrollo, Instrumentos y Régimen del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana, se procederá a su otorgamiento o denegación con el carácter en ambos casos de licencia única de obras e instalación, sin que puedan considerarse actos administrativos independientes.

3 - En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho licencia de obras independiente de la de instalación, si el propietario declara expresamente la inexistencia de uso previsto o si se produce en referencia a un uso ya autorizado, que presenta condiciones que la hacen acreedor a la concesión de licencia en cumplimiento de la vigente normativa de actividades y usos.

4 - En lo no previsto en las presentes Normas habrá de estarse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1961, la Orden de 15 de marzo de 1963 que lo desarrolla y la Ley del Parlamento Vasco 3/1998 de 27 de febrero (BOPV nº 59).

#### **Apartado 7: Licencia de apertura y primera ocupación.**

##### **Art. 25.- Supuestos de aplicación y objeto.**

1 - Todas aquellas obras de edificación tanto de nueva planta como a realizar sobre construcciones existentes que impliquen la creación o modificación de las condiciones de habitabilidad o instalación de parte o de la totalidad de un edificio exigirán, previa su ocupación, la solicitud y correspondiente otorgamiento de la licencia de apertura y primera ocupación.

2 - Esta licencia comprobará la adecuación de la obra terminada a las condiciones establecidas en la licencia de instalación y obras a la vez que recogerá las prescripciones mínimas obligatorias en que se concreta el deber de conservación del edificio.

##### **Art. 26.- Procedimiento.**

1 - La licencia de apertura y primera ocupación se solicitará por los propietarios del inmueble objeto de licencia de obra, una vez terminada ésta, en impreso normalizado que a tal efecto dispondrán los servicios municipales correspondientes.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 11. ORRIA

El impreso, en el que se determinará la referencia de la licencia de instalación y obras se acompañará de un plano de situación a escala mínima 1:2000 sobre base parcelaria municipal actualizada.

- 2 - Una vez solicitada la licencia, los servicios técnicos municipales notificarán al propietario del inmueble fecha y hora en que será girada visita de inspección de la obra. Transcurrida ésta sin comparecencia del propietario o representante legal podrá ser propuesta la denegación de la licencia.
- 3 - La licencia de apertura y primera ocupación será documentación preceptiva que solicitarán las compañías suministradoras de servicios a los inmuebles, previamente a la formulación de contratos de abastecimiento a los mismos.
- 4 - En cualquier caso podrá solicitarse y concederse si se ajusta a derecho licencia de primera ocupación independientemente de la de apertura, si el propietario se compromete expresamente a no proceder al inicio de la actividad sin la previa solicitud, y concesión en su caso, de la pertinente licencia de apertura. La concesión de la primera en su momento no prejuzga en ningún caso la de la segunda en un momento posterior.

#### **Art. 27.- Fiscalización y responsabilidades.**

- 1 - El Ayuntamiento podrá inspeccionar periódicamente la adecuación de la instalación u obra a las condiciones de la licencia de apertura y primera ocupación.
- 2 - El incumplimiento de la adecuación o la inexistencia de esta licencia será considerada infracción urbanística. Se considerará a estos efectos como infractor tanto al ocupante como a la empresa suministradora.

#### **Sección 2ª: Regímenes Especiales.**

##### **Art. 28.- Disposiciones Generales.**

- 1 - En el supuesto de que razones de urgencia o de excepcional interés público así lo exigieran, los actos de edificación y uso del suelo promovidos por órganos de administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán sujetos a licencia si así se requiere por la legislación aplicable, según se establece en el art. 244.2, 3 y 4 de la LS 92 y art. 180 de la LS 76.
- 2 - Igualmente quedarán sometidos a régimen especial de licencias las instalaciones en suelo no urbanizable que puedan acogerse al régimen establecido en el art. 4 de la LS 92 y en el art. 86 de la LS 76 así como todas aquellas que por su naturaleza o ubicación estén sometidas a regímenes sectoriales específicos.

**Sección 3ª: Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificación y transmisión de las licencias.**

**Art. 29.- Concesión.**

1 - Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

No podrán ser invocadas éstas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2 - Las licencias relativas a las condiciones de obra o instalación tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

3 - Las licencias referentes a actividades personales podrán limitarse a plazo determinado.

4 - Las actividades autorizadas sobre bienes de dominio público habrán de ser desarrolladas personalmente por los titulares de aquellas y no mediante representación por un tercero, salvo que en la propia autorización o en acto posterior se señale o permita. Cuando se permitiere la representación, el que la ejerciere deberá reunir las cualidades necesarias para conseguir por sí mismo una licencia.

**Art. 30.- Suspensión y Revocación.**

1 - Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas.

2 - Las licencias podrán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación.

3 - El Alcalde podrá disponer la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución, cualquiera que sea su tipo, cuando su contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave a juicio de los servicios técnicos municipales, a tenor de lo establecido en el art. 34 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

El Alcalde procederá en el plazo de tres días a dar traslado directo de dicho acuerdo, a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco a los efectos previstos en el art 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

**Art. 31.- Anulación.**

Las licencias serán anuladas cuando resultasen otorgadas erróneamente, con la obligación de restituir el orden infringido.

**Art. 32.- Caducidad y Prórrogas.**



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA  
ERMUA HIRIKO UDALA

## Ordenanza reguladora de las licencias de obras, de instalaciones y actividades de apertura y primera ocupación y de órdenes de ejecución

### *Obra, instalakuntza zabaltze eta lehen okupatze-lizentziak eta exekuzio-aaginduak arautzen dituen ordenantza*

HOJA 12. ORRIA

1 - Las licencias de obra se declararán caducadas:

- a) Por desistimiento del solicitante.
- b) Por el transcurso de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión sin haber dado comienzo las obras, o cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un periodo igual o superior al expresado.

La no realización de las obras a un ritmo normal, podrá ser considerada como interrupción no expresa y habilitará al Ayuntamiento para, previo informe favorable de los servicios técnicos correspondientes, dictar la caducidad de la licencia en expediente en el que se garantizará la audiencia del o los afectados.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado por un tiempo máximo igual al inicial a petición del solicitante previa su justificación, y por una sola vez.

- c) Por el transcurso del plazo señalado en la licencia para la terminación de las obras.

Esta caducidad no producirá efectos si obedece a probada fuerza mayor o mandato de autoridad competente, circunstancias que antes de producirse la fecha de terminación, habrán de acreditarse fehacientemente.

2 - Las licencias de apertura se declararán caducadas:

- a) Por desistimiento del solicitante.
- b) Por el transcurso de tres meses, contados a partir de la fecha de concesión si no se hubiera procedido a su apertura.

Podrá concederse una prórroga basada en solicitud justificada, por un plazo máximo no superior al plazo inicial, y por una sola vez.

#### **Art. 33.- Modificación.**

Si durante el transcurso de la obra o instalación objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, cualitativa o cuantitativa, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados (memoria y planos) que los servicios técnicos podrán justificadamente aceptar o denegar, a la vista de su ajuste a las normas técnicas exigibles. De ser positivo este trámite, los solicitantes habrán de presentar previo al certificado final de obra un proyecto refundido en las condiciones establecidas en el Artículo 16 de las presentes normas de tramitación de licencias.

#### **Art. 34.- Transmisión.**

Las licencias relativas a las condiciones de una obra, proyecto, instalación o servicio serán transferibles a lo largo de su periodo de vigencia siempre que durante el plazo transcurrido desde su otorgamiento no hubiesen variado las circunstancias urbanísticas que regulaban su concesión. El antiguo y el nuevo solicitante deberán comunicarlo por escrito a la corporación, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivasen para el titular. Este comunicado deberá realizarse con una antelación de cinco días previo comienzo de las obras.

## **CAPÍTULO 2: ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**

### **Art. 35.- Disposiciones Generales.**

En el ejercicio de la función de policía que los Ayuntamientos tienen encomendada y con objeto de velar por el cumplimiento del presente Plan General y su desarrollo, se establece:

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, instalaciones, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público según se definen en las normas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras reguladas en el párrafo precedente de no ser diligentemente cumplidas por sus propietarios.
- c) El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las obras a que diera lugar la orden, con independencia del expediente sancionador a que diera lugar la infracción, a tenor de lo dispuesto en el art. 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, BOE nº 285).