

TÍTULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE PROCEDIMIENTO

Capítulo I. Determinaciones generales

Artículo 36. Normas de aplicación

Serán de aplicación lo dispuesto en el Plan General, Normas y Ordenanzas vigentes, en todo lo que no contradigan a las contenidas en este Plan Especial.

Capítulo II. Actos sujetos a licencia urbanística

Artículo 37. Licencias

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y en las distintas legislaciones sectoriales en cuanto a la obtención de autorizaciones y permisos para la realización de actividades y usos del suelo, estarán sujetas a la obtención previa de licencia urbanística las obras e instalaciones de cualquier clase, incluidos los siguientes actos:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las de modificación o reforma que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - g) Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - h) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, construcción de piscinas o pozos, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
 - i) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - j) Los usos y obras de carácter provisional que se definen en estas Normas.
 - k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
 - l)) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo, independientemente de su titularidad.
- o) La corta de árboles integrados en masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque o de vegetación arbustiva, excepto las labores autorizadas por la legislación agraria.
- p) La colocación de carteles de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública.
- q) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- r) La construcción o modificación de vallas o cerramientos.
- s) El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- t) La construcción o modificación de pasos de carruajes.
- u) La implantación de instalaciones ligeras, tales como kioscos o casetas, en la vía pública o espacios libres.
- v) La creación o modificación de depósitos o vertederos de residuos de cualquier clase, incluidos la chatarra, automóviles, enseres, escombros, etc., no incluidos en un proyecto como parte de otra actividad principal.
- x) Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- y) La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

2. No requerirán licencia urbanística municipal, los siguientes actos:

- a) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
- c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en el ámbito del Plan Especial.

3. Todas las obras de edificación que se pretendan realizar en el ámbito del Plan Especial deberán obtener, con carácter previo a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y en el supuesto de que las obras estén incluidas en las áreas de protección de los Monumentos Históricos declarados³ (Iglesias del Espíritu Santo y San Juan, y restos de la Casa Fuerte o Castillo de La Picota) o afecten a los mismos, que se recogen en el Catálogo de Bienes Protegidos, el informe preceptivo emitido por la Consejería competente en materia de cultura de acuerdo

³ No se incluye el “Rollo de la Villa o de justicia”, fechado en 1.569, existente en el Parque de La Picota, por estar situado fuera del ámbito de aplicación de este Plan Especial del Conjunto Histórico de Miranda de Ebro.

con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. También, este informe será necesario para los restantes bienes a que se contraen los Decretos de 22 de Abril de 1.949 y 571/1.963 y 499/1.973, en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley.

4. A los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las actuaciones que se realicen sobre el D.P.H. del río Ebro deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, incluida la captación de aguas o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando no se efectúen a la red municipal. Asimismo, se deberá solicitar la preceptiva autorización al Organismo de Cuenca, cuando en la zona de policía (100 metros) se efectúen obras o movimientos de tierra que puedan afectar al subsuelo o puedan suponer afección al régimen hidráulico existente. También, se deberá respetar en las márgenes del río Ebro una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre legal de paso.

Artículo 38. Tramitación

1. El otorgamiento de licencias se regirá por lo establecido en la legislación urbanística y en el planeamiento general.
2. Las resoluciones relativas al otorgamiento o denegación de licencias deberán ser motivadas.

Artículo 39. Caducidad

1. En el acto de otorgamiento de la licencia se indicarán los plazos para su iniciación y terminación.
2. En defecto de previsión expresa al respecto, las licencias caducarán a los seis meses de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la realización de la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a tres meses.
3. La declaración de caducidad se producirá, de oficio o a instancia de parte, mediante resolución adoptada previa tramitación del correspondiente expediente con audiencia del interesado.

Capítulo III. Régimen de las obras

Artículo 40. Clasificación de las obras de edificación

Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Obras en los edificios.

- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

El contenido y características de estas obras se desarrolla en los artículos siguientes de esta normativa.

Artículo 41. Obras en los edificios

Constituyen obras en los edificios las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de sus planos de fachada y cubierta, salvo en el caso de obras de reestructuración. Sus diferentes tipos pueden tener carácter total o parcial y darse de modo individual o asociados entre sí.

Se clasifican de acuerdo con la tipología que se describe a continuación:

1. Obras de restauración: Consistentes en la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a su estado original, mediante obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales puede incluir la reparación e incluso la sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, para asegurar la estabilidad y funcionalidad del edificio.
2. Obras de conservación o mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados; la limpieza y reposición de canalones y bajantes; los revocos de fachadas; la pintura; la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Obras de consolidación y reparación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
4. Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cuando lo permita el resto de las normas generales y particulares de la zona.
5. Obras de reestructuración: Afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología.
6. Obras exteriores: Son aquéllas que, sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de los huecos de fachada; la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos

exteriores, de todas clases (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc).

Artículo 42. Obras de demolición

Tienen por objeto el derribo de un edificio o de elementos aislados del mismo. Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán obras de demolición total o parcial.

Artículo 43. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden las categorías siguientes:

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido.
2. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
3. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 44. Obras y usos provisionales

1. Podrá autorizarse la realización de obras o la implantación de usos con carácter provisional cuando los mismos no hubieren de dificultar la ejecución del Plan Especial. Se consideran usos provisionales, entre otros, los siguientes:
 - a) Vallados de obras y solares
 - b) Sondeos de terrenos
 - c) Apertura de zanjas y calas
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos
 - e) Instalación de feriales, espectáculos o actos al aire libre
2. Las autorizaciones para actuaciones provisionales se concederán en precario, pudiendo ser revocadas en cualquier momento sin derecho a indemnización.
3. Los solicitantes de las autorizaciones para actuaciones provisionales deberán comprometerse a desmontarlas y retirarlas a su costa cuando sean requeridos para ello por los servicios municipales. A estos efectos el otorgamiento de la licencia podrá condicionarse al depósito de fianza suficiente para garantizar el cumplimiento de dicha obligación.
4. La autorización de usos provisionales se registrará de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, siendo obligatoria su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos contenidos en el citado artículo.

Capítulo IV. Edificios e instalaciones existentes

Artículo 45. Usos disconformes

1. De acuerdo con la legislación urbanística, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo serán calificados como "fuera de ordenación".
2. El Plan Especial establece, a los efectos determinar el régimen de obras autorizables, dos situaciones para la calificación de "fuera de ordenación".
 - a) Usos fuera de ordenación, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - que estén emplazados en terrenos que en virtud del Plan Especial deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición;
 - que ocupen total o parcialmente suelos destinados a viario, espacios libres o servicios públicos, salvo que el Plan Especial o instrumento que lo desarrolle exprese la compatibilidad de lo existente con la nueva ordenación;
 - hayan sido expresamente designados como fuera de ordenación en este Plan Especial o instrumento que lo desarrolle.
 - alberguen, constituyan o se hallen destinados a usos incompatibles con los previstos en el Plan Especial o que vulneren las normas de seguridad o calidad ambiental establecidas por el Municipio. La situación de fuera de ordenación por incumplimiento de las normas ambientales podrá superarse mediante la adopción de las medidas correctoras que resulten adecuadas para garantizar el cumplimiento de dichas normas.
 - b) Usos disconformes con el planeamiento, aquellos en los que la disconformidad con el Plan Especial se produce por motivos diferentes a los señalados en el apartado precedente.
3. La calificación de fuera de ordenación no es aplicable a los inmuebles incluidos en el Catálogo de este Plan Especial.
4. No será indemnizable la aplicación de la calificación de fuera de ordenación, salvo en los supuestos previstos a estos efectos en la legislación urbanística.

Artículo 46. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

1. A excepción de las obras necesarias para la ejecución del Plan Especial, la calificación de "fuera de ordenación" llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes que se señalan expresamente:
 - a) reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad del inmueble;
 - b) obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación;
 - c) obras parciales y circunstanciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble antes del plazo de ocho (8) años contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
2. La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.

Artículo 47. Efectos de la calificación de usos disconformes con el planeamiento.

En los terrenos que sustenten usos, incluidos construcciones e instalaciones, disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen (sin que puedan superarse las condiciones de edificabilidad para esos terrenos establecidas en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan Especial) y cambios de uso que permitan las determinaciones del Plan Especial.

Capítulo V. Deber de Conservación

Artículo 48. Alcance del Deber de Conservación

1. A efectos de la aplicación de la Legislación urbanística y de lo estipulado en el artículo 36 de la L.P.H.E., se entenderá que la obligación de mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles, e instalaciones de toda clase en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad se extiende con carácter general a los trabajos y obras de reposición de los elementos constitutivos de dichos terrenos, edificios, etc., así como a las actuaciones que resulten necesarias para asegurar su correcto uso y funcionamiento.
2. Se considera incluida también en el deber normal de conservación la realización de las obras necesarias para dotar los edificios, instalaciones, urbanizaciones, etc., de

las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, así como para reponerlos en tales condiciones, siempre que el valor de las obras no supere el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artículo 49. Conservación de las urbanizaciones

A efectos de exigir el cumplimiento del deber de conservación en urbanizaciones particulares, urbanizaciones no recibidas provisionalmente por el Ayuntamiento y en aquellas cuya conservación corresponda legal o contractualmente a los propietarios, se aplicarán las siguientes normas:

1. El conjunto de los propietarios correrá a cargo de la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, alumbrado, jardinería, mobiliario exterior, y demás elementos que configuren la urbanización.
2. Cada propietario individual o comunidad de propietarios responderá de las acometidas de agua, gas, electricidad, teléfono, alcantarillado y demás redes de servicio.

Artículo 50. Condiciones mínimas de seguridad salubridad y ornato de construcciones, edificios e instalaciones

1. Condiciones de seguridad: Deberán mantenerse los cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua, proteger la estructura contra la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá mantenerse en condiciones que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola contra, corrosión, filtraciones y demás agentes agresores. Los materiales de fachada, cerramientos y cobertura deberán conservarse de manera que no puedan ofrecer riesgo para las personas o los bienes. Los pozos, depósitos o conducciones abiertas deberán disponer de sistemas de protección, tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc, que tendrán las adecuadas condiciones de rigidez y resistencia en cuanto a diseño y cierres, para impedir su apertura por personal no autorizado o accidentes de personas.
2. Condiciones de salubridad:
 - a) Las redes de servicio, instalaciones sanitarias, dispositivos o medios de ventilación e iluminación, chimeneas, etc., deberán mantenerse de modo que se garantice su aptitud para el uso al que están destinados y se ajusten a las normas de sanidad e higiene aplicables a los mismos.
 - b) Los edificios, espacios libres y solares deberán mantenerse libres de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que pudieran llevar aparejado riesgo de infección o de cualquier otra clase para las personas.
3. Condiciones de ornato: Las fachadas y demás elementos visibles desde la vía pública deberán mantenerse en condiciones de limpieza y adecentamiento mediante

el adecuado tratamiento o reposición de los materiales que los componen. Será obligatorio en todo el ámbito del Plan Especial, el tratamiento como fachada de las medianerías y paramentos que queden al descubierto en las obras de nueva edificación.

4. Condiciones de habitabilidad: Los inmuebles deberán mantenerse en las condiciones adecuadas de calidad, dotaciones y servicios para posibilitar el correcto uso según su destino

Capítulo VI. Ruina de las edificaciones

Artículo 51. Declaración de Ruina

1. A los efectos de declaración del estado de ruina de un inmueble o elemento integrante del mismo, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. La competencia para la declaración de ruina corresponderá al Ayuntamiento, produciéndose de oficio o a instancia de cualquier interesado, en las condiciones que establece dicha legislación .
3. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.
4. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
5. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, o afecte la integridad de un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y demás medidas necesarias para evitar posibles daños.

Artículo 52. Criterios para la declaración de ruina

A los efectos previstos en el artículo anterior la apreciación de las circunstancias determinantes de la ruina de los edificios se regirá por los siguientes criterios:

1. La valoración de los edificios e instalaciones se determinará calculando el valor de reposición, que es el valor actual de construcción sin considerar depreciaciones de ningún tipo y excluyendo el valor del suelo. Puede obtenerse aplicando a la superficie total construida el precio medio del metro cuadrado a que resultaría si tuviese que construirse actualmente, incluyendo tanto el coste de ejecución como el

beneficio empresarial, los honorarios profesionales, los tributos y demás gastos de gestión. Para la determinación del precio medio se tendrán en cuenta las características constructivas del inmueble, calidad de los materiales empleados, etc., recomendándose el uso del módulo y los costes de referencia del correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos (COACyLE) o de aquellos otros que se establezcan por parte de los servicios técnicos municipales.

2. Las deficiencias en el nivel de habitabilidad o la disconformidad con el planeamiento no constituirán nunca por si solas circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble siempre que resulten subsanables dentro de los límites impuestos al edificio por hallarse en situación de fuera de ordenación.

Artículo 53. Ruina de inmuebles catalogados

1. La declaración de ruina de inmuebles o partes de los mismos catalogados o protegidos por la legislación de patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación. En aplicación del contenido del artículo 40 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no podrá procederse a la demolición de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura, y si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución de declaración de ruina requerirá previo informe de dicho organismo autonómico.
2. En el supuesto de demolición por peligro inminente deberá limitarse a lo estrictamente imprescindible para superar la situación de riesgo inminente.
3. Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el Ayuntamiento señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación en base a las determinaciones y criterios del presente Plan Especial.

Capítulo VII. Acción de la Administración

Artículo 54. Acción sustitutiva

1. En el caso de que los propietarios no atiendan a los requerimientos de la Administración para la adopción de medidas de seguridad o la realización de obras obligatorias, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria llevando a cabo las obras necesarias por cuenta y a cargo de los propietarios, o podrá imponer

multas coercitivas hasta el límite del deber legal de conservación, según lo estipulado en la legislación urbanística.

2. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para la ruina inminente.
3. Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de ejecución o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

Artículo 55. Inspección técnica de construcciones

1. En aplicación del artículo 119 de la L.U., el Ayuntamiento deberá elaborar en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan Especial, una ordenanza municipal sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones, que contendrá las condiciones reglamentarias relativas a la obligación de la inspección técnica de las construcciones por parte de los propietarios.
2. Esta ordenanza desarrollará, pudiendo precisar o modificar, el contenido del presente Título de las Normas del Plan Especial en lo relativo a su contenido específico sin que suponga modificación del mismo, a los efectos establecidos en el artículo 5 de las presentes Normas.