

TITULO II. NORMAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo 1. Generalidades

Artículo 23. Competencias

El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, con la colaboración de los particulares y de otras Administraciones en los términos previstos por la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 24. Deber de ejecutar la ordenación urbanística

Los plazos máximos establecidos en este Plan General para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, desde su entrada en vigor, serán los siguientes,

1. En Suelo Urbano Consolidado, el plazo para la conversión de la parcela en solar y para solicitud de licencia de obras será de dos (2) años y para la ejecución de la edificación será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.
2. En Suelo Urbano No Consolidado, el plazo para la presentación, en su caso, del instrumento que establezca la ordenación detallada será de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General; para la presentación del Proyecto de Actuación, que gestione el Sistema de Actuación correspondiente, del Proyecto de Reparcelación en su caso, y de Urbanización será de (1½) un año y medio desde la entrada en vigor de dicho instrumento; para solicitud de licencia de obras será de un (1) años desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación y para la ejecución de la edificación será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.
3. En Suelo Urbanizable Delimitado, el plazo para la presentación, en su caso, del Planeamiento de detalle que establezca la ordenación detallada del sector será de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan General; para la presentación del Proyecto de Actuación, que gestione el Sistema de Actuación correspondiente, del Proyecto de Reparcelación en su caso, y de Urbanización será de (1½) un año y medio desde la entrada en vigor del Planeamiento Parcial o del Plan General, si éste contuviera la ordenación detallada del Sector; para solicitud de licencia de obras será de un (1) años desde la entrada en vigor del Proyecto de Actuación y para la ejecución de la edificación y consolidación del derecho a lo edificado será de dos (2) años desde la concesión de la licencia.

4. En Suelo Urbanizable No Delimitado, una vez establecida la ordenación detallada de los terrenos, se aplicarán los mismos plazos de gestión, urbanización y edificación que en Suelo Urbanizable Delimitado.
5. Debido a la naturaleza de los terrenos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo en cuanto a intervención y regulación en el mercado del suelo, estarán exceptuados del cumplimiento de los plazos anteriormente señalados. Asimismo, se exceptuarán del cumplimiento de estos plazos los terrenos en los que se desarrollen actividades de las Administraciones públicas.
6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo por causa imputable a sus titulares producirá los efectos previstos en la legislación urbanística.

Capítulo 2. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo

Sección Primera: Concepto y Enumeración

Artículo 25. Concepto

Se consideran instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados.

Artículo 26. Enumeración

Tendrán la consideración de instrumentos de desarrollo del Plan General los siguientes:

- a) *Estudios de Detalle*, de aplicación en suelo urbano;
- b) *Planes Parciales*, de aplicación en suelo urbanizable; y
- c) *Planes Especiales*, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Sección Segunda: Estudios de Detalle

Artículo 27. Objeto

1. Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar

la ordenación detallada en suelo urbano.

2. Pueden tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - b) En sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - c) En sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
 - d) En sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada una vez que alcancen la condición de suelo urbano.
3. En la elaboración de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.

Artículo 28. Contenido

1. El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 131 y siguientes del RUCyL, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
2. Los Estudios de Detalle contendrán una Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos específicos y sus propuestas de ordenación, debiendo incorporar la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 29. Documentación

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136 del RUCyL, entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
 - a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:1.000.
 - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes. Escala 1:500.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen la ordenación detallada propuesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General. Escala mínima 1:500.

- f) Cuando se modifique la disposición de volúmenes deberá adjuntarse asimismo un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan General y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de las limitaciones impuestas por este Plan General.
2. En sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los Estudios de Detalle deberán contener, además de la documentación señalada en los apartados precedentes, los siguientes documentos:
- a) Normativa reguladora de usos y tipologías edificatorias permitidas.
 - b) Estudio económico relativo a la programación, prioridades, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a las dotaciones urbanísticas públicas previstas.

Artículo 30. Limitaciones de los Estudios de Detalle

- 1. Las determinaciones de los Estudios de Detalle no podrán en ningún caso modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General.
- 2. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
- 3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Sección Tercera: Planes Parciales

Artículo 31. Objeto

- 1. Son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable.
- 2. Pueden tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) En sectores de suelo urbanizable delimitado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
 - b) En sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.
 - c) En sectores de suelo urbanizable no delimitado, establecer la delimitación y las determinaciones de ordenación detallada para los sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios

establecidos por el Plan General.

3. En la elaboración de Planes Parciales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.

Artículo 32. Ambito

1. Los Planes Parciales se referirán necesariamente a sectores completos, debiendo incluir los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias establecidas para el desarrollo de cada sector, de acuerdo con lo establecido en las Normas Particulares contenidas en el Título III del Libro Sexto de esta Normativa.
2. Los sectores podrán ser discontinuos sólo a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

Artículo 33. Contenido

1. El contenido de los Planes Parciales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 137 y siguientes del RUCyL., así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
2. Los Planes Parciales contendrán una Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos específicos y sus propuestas de ordenación, debiendo incorporar la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 34. Documentación

1. La documentación de los Planes Parciales deberá incluir como mínimo los documentos exigidos en la Legislación y normativa urbanística de aplicación. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 142 del R.U, los planos de información y ordenación deberán realizarse a una escala mínima de 1:1.000 e incluirán necesariamente la cartografía oficial. Previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá incorporarse un informe de viabilidad de la actuación, emitido por las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan. Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:
 - a) Plano de situación en el término municipal. Escala mínima 1:1.000.
 - b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes
 - c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan General.

- d) Planos actualizados de estado de los terrenos, de edificación, de vegetación y de usos existentes.
 - e) Planos debidamente acotados que reflejen las determinaciones de la ordenación detallada propuesta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General.
 - f) Estudio de Impacto Ambiental a que se refiere el artículo 47 de la Ley de Prevención Ambiental, en los supuestos establecidos en el artículo 157.b) del RUCyL
2. En sectores de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada y suelo urbanizable no delimitado, los Planes Parciales deberán contener, además de la documentación señalada en el apartado precedente, los siguientes documentos:
- a) Normativa reguladora de usos y tipologías edificatorias permitidas.
 - b) Estudio económico relativo a la programación, prioridades, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas, y en especial en cuanto a las dotaciones urbanísticas públicas previstas.
3. En suelo urbanizable no delimitado, además de las anteriores, se justificará la conveniencia del desarrollo del sector, definiéndose con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas obras de conexión, refuerzo o ampliación de las ya existentes; así como se incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente. La superficie mínima de sistemas generales que deben incluirse en el sector que se delimite no será inferior a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables del sector.
4. Junto con la documentación anterior, deberá aportarse al Ayuntamiento una copia informatizada en ficheros de intercambio normalizados, preferentemente en archivos DWG, DXF y doc., de la documentación gráfica y escrita del documento definitivo.

Artículo 35. Limitaciones de los Planes Parciales

- 1. Las determinaciones de los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General.
- 2. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
- 3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el

cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Sección Cuarta: Planes Especiales

- Artículo 36. Objeto
1. En desarrollo directo de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales sobre cualquier clase de suelo según la finalidad que les corresponda. La redacción de tales Planes será obligatoria cuando así lo exija el presente Plan General.
Los Planes Especiales podrán completar, desarrollar o, excepcionalmente, sustituir las determinaciones del Plan General, para cualquiera de las finalidades previstas en el artículo 143.2 del RUCyL
 2. Asimismo, podrán redactarse Planes Especiales para la ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a elementos determinantes del desarrollo urbano.
 3. Los Planes Especiales expresamente previstos en este Plan General son los relacionados en la Memoria y planos de ordenación.
 4. En la elaboración de Planes Especiales se estará a lo dispuesto en la Legislación y normativa urbanística de aplicación.
- Artículo 37. Contenido
1. El contenido de los Planes Especiales se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el artículo 9 de esta Normativa del Plan General y en los artículos 143 y siguientes del RUCyL, así como demás normativa urbanística de aplicación, debiendo justificarse debidamente que no se incurre en ninguna de las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan General.
 2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con la ordenación general del municipio y, en su caso, con los instrumentos de ordenación del territorio.
- Artículo 38. Planes Especiales de Protección
1. Tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos.

2. Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones establecidas para los Estudios de Detalle en el artículo 29 de esta Normativa del Plan General.
3. Cuando se trate de Planes Especiales destinados a la conservación o mejora de elementos naturales o construidos deberán contener cuantos estudios y planos sean necesarios para el mejor conocimiento y salvaguardia de los bienes a conservar o mejorar, incluyendo tanto normas referentes al estado final que se pretende alcanzar como a las medidas de protección que deben adoptarse durante la realización de cualquier clase de trabajos dentro del ámbito del Plan.
4. Cuando los Planes Especiales de Protección se refieran a Conjuntos Históricos, Sitios Históricos y Zonas Arqueológicas declarados Bien de Interés Cultural, deberán contener las determinaciones y documentación exigidas en la legislación sobre patrimonio histórico o cultural, y entre ellas un Catálogo de los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

Artículo 39. Planes Especiales de Reforma Interior

1. Tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos.
2. Cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentación establecidas para los Estudios de Detalle en esta Normativa del Plan General.
3. La formulación de Planes de Reforma Interior deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística, y en cualquier caso, para garantizar el adecuado detalle en la información y normativa que contengan deberán incluir los siguientes documentos:
 - a) Plano de situación en relación con la ciudad.
 - b) Plano parcelario que muestre la situación de las fincas en el momento de la elaboración del Plan. Escala mínima 1:1.000.
 - c) Plano de Ordenación vigente, extraído del presente Plan.
 - d) Planos actualizados de estado de los terrenos de edificación, vegetación, usos existentes y, en su caso, edificios de interés histórico-artístico. Escala mínima 1:1.000.

- e) Planos debidamente acotados que reflejen las reformas proyectadas. Los datos referentes a edificación y viario deberán reflejar en su integridad las alineaciones y rasantes. Escala mínima 1:1.000.
- f) Cuando puedan afectar a elementos naturales o construidos sujetos a la protección de alguna legislación sectorial deberá incluirse plano detallado en el que se muestre a escala mínima de 1:1.000 la delimitación exacta de los ámbitos protegidos por dichas legislaciones sectoriales.
- g) En los casos a los que se refiere el apartado anterior, los Planes Especiales deberán contener los estudios y normativa necesarios para justificar que se respetan los valores protegidos por la legislación sectorial de aplicación dentro de su ámbito.
- h) Determinación de plazos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios.
- i) En su caso, delimitación de sectores, unidades de actuación, áreas de rehabilitación integrada o áreas de tanteo y retracto.

- Artículo 40. Limitaciones de los Planes Especiales
- 1. Los Planes Especiales, sea cual sea su naturaleza, no podrán en ningún caso suprimir, modificar ni alterar la ordenación general establecida por el Plan General.
 - 2. La redacción de Planes Especiales deberá sujetarse, además, en su caso, a la normativa específica que sobre dicho tema contenga el Plan General en relación con las distintas zonas en que se divide el territorio municipal.
 - 3. En atención a lo establecido en el artículo 560.3 b) de esta normativa, cuando se permita la ocupación en planta de los Espacios libres públicos para usos compatibles, en todo caso deberá preverse una superficie suficiente para el cumplimiento de las exigencias legales de estándares de Espacios libres públicos.

Capítulo 3. Tramitación de los instrumentos de desarrollo

- Artículo 41. Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales
- 1. La redacción de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponde

- al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.
2. Su aprobación inicial corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro.
 3. Aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento de desarrollo, se abrirá un trámite de información pública por espacio de mínimo de un (1) mes y máximo de tres (3) meses mediante anuncio en los Boletines Oficiales de la Comunidad y de la provincia, y en un diario de mayor circulación de la provincia.
 4. A la vista del resultado de la información pública el Ayuntamiento aprobará inicialmente o denegará motivadamente el instrumento de planeamiento de desarrollo, introduciendo, en su caso, las modificaciones que resulten pertinentes. Si hubiera transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la presentación de su documentación completa y no se hubiera producido resolución sobre la aprobación inicial, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
 5. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumento de planeamiento de desarrollo determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 5/1999 (LUCyL) y en el artículo 156 del RUCyL. Concluida la información pública deberá recabarse Declaración de impacto ambiental del órgano ambiental competente en los casos previstos en el artículo 157 del RUCyL.
 6. Corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro la aprobación definitiva de Estudios de Detalle, Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado y Planes Especiales previstos en este Plan General, que deberá resolver sobre la misma en el plazo de doce (12) meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
 7. Corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Castilla y León la aprobación definitiva de los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado y de los Planes Especiales no previstos en este Plan General, que deberá resolver sobre la misma en el plazo de doce (12) meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente; si bien los primeros deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
 8. El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumento de planeamiento de desarrollo se publicará en los Boletines Oficiales de la Comunidad y de la provincia.

Artículo 42. Planes de iniciativa particular

Para la tramitación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular que establezcan la ordenación detallada de los terrenos, si no se acompaña del correspondiente Proyecto de Actuación, se exigirá que vengan acompañados al menos de la siguiente documentación:

- a) Nombre, apellidos o razón social y dirección de los promotores.
- b) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la actuación.
- c) Relación de fincas y propietarios afectados, indicando sus nombre, apellidos o razón social y direcciones.
- d) Justificación de la capacidad suficiente de terrenos de los promotores para promover el instrumento de planeamiento de desarrollo, mediante documento notarial o administrativo.
- e) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito de la actuación.
- f) Justificación de la capacidad financiera del promotor en relación con la evaluación de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.
- g) Plazo para la presentación del correspondiente Proyecto de Actuación.

Artículo 43. Informes municipales

1. Los servicios técnicos municipales emitirán informe relativo como mínimo a los siguientes extremos:
 - a) Contenido material del instrumento de planeamiento de desarrollo.
 - b) Contenido formal del documento.
 - c) Adecuación a las previsiones del Plan General.
2. El Ayuntamiento admitirá a trámite el documento presentado siempre que de los informes emitidos se deduzca la conformidad con los requisitos establecidos en este Plan General y la legislación aplicable sí como la viabilidad técnica, económica y jurídica del mismo, en caso contrario lo devolverá sin tramitar, indicando las deficiencias observadas.

Artículo 44. Notificaciones

1. Se notificará personalmente a los propietarios de terrenos comprendidos dentro del ámbito de los instrumentos de planeamiento de iniciativa particular tanto la aprobación inicial como el acto de aprobación definitiva de dichos instrumentos.
2. Las notificaciones se realizarán según el procedimiento administrativo previsto en la legislación.