

## TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

### Capítulo I. Determinaciones generales

#### Artículo 12. Competencias

El desarrollo del presente Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Miranda de Ebro, sin perjuicio de la colaboración de los particulares y de otras Administraciones para su desarrollo y ejecución, en los términos previstos por la legislación urbanística y el planeamiento.

#### Artículo 13. Plazos y Prioridades

1. La elaboración del planeamiento de desarrollo del presente Plan Especial se ajustará al orden de prioridades y a los plazos en el mismo establecidos.
2. El incumplimiento de los plazos previstos para el desarrollo del Plan Especial determinará la aplicación de las medidas previstas por la legislación urbanística para estos supuestos.

### Capítulo II. Instrumentos de Desarrollo

#### **Sección Primera: Estudios de Detalle**

#### Artículo 14. Objeto

1. En desarrollo del contenido de este Plan Especial se redactarán, cuando resulte conveniente o necesario, Estudios de Detalle limitados a las siguientes finalidades:
  - a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
  - b) En sectores de suelo urbano no consolidado, establecer, modificar o completar las determinaciones de ordenación detallada.
2. En la elaboración y tramitación de Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y Reglamentos de aplicación.

#### Artículo 15. Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se ajustará a los documentos y especificaciones establecidas en el legislación urbanística, debiendo justificarse su debidamente su conveniencia y la procedencia de las soluciones adoptadas, así como el cumplimiento de

las limitaciones impuestas por la legislación o por este Plan Especial. La Memoria de cada Estudio de Detalle deberá contener la relación actualizada de los nombres y direcciones de los propietarios afectados.

Artículo 16 Documentación

Entre la documentación a entregar deberán incluirse, como mínimo, los siguientes planos:

- a) Plano de situación.
- b) Plano parcelario ajustado a la actual delimitación de las fincas existentes. Escala mínima 1:500.
- c) Plano de ordenación vigente recogido del Plan Especial.
- 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 en detalle la ordenación propuesta, señalando como mínimo las alineaciones y rasantes correspondientes a la edificación y el viario. 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 Especial y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

Artículo 17. Plazos y Prioridades

Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento general, los Estudios de Detalle previstos en este Plan Especial se elaborarán y aprobarán dentro de los plazos señalados en el Programa de Actuación y en las Fichas correspondientes de este Plan.

Artículo 18. Limitaciones de los Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificar o completar la ordenación detallada si ya estuviera contenida en este Plan Especial.

Artículo 19. Formación y Aprobación de los Estudios de Detalle

1. Corresponde redactar los Estudios de Detalle al Ayuntamiento, los órganos urbanísticos actuantes o los particulares.
2. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial de los Estudios de Detalle.
3. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma, señalando los cambios pertinentes.

**Sección Segunda: Proyectos de Urbanización**

**Artículo 20. Objeto**

1. Para la ejecución material de las determinaciones de este Plan Especial deberán redactarse Proyectos de Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la L.U.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, sin que en ningún caso quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y la edificación, y sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

**Artículo 21. Ambito**

1. Los Proyectos de Urbanización se referirán como mínimo a los ámbitos completos que al efecto se señalan en este Plan o que posteriormente se delimiten con arreglo a los criterios establecidos en los mismos y en la legislación urbanística.
2. El Plan Especial delimita 13 proyectos de urbanización, según se establece en la Memoria y documentación gráfica del mismo.

**Artículo 22. Contenido**

El contenido de los Proyectos de Urbanización deberá ajustarse en todo caso a lo dispuesto en la legislación, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de este Plan.

**Artículo 23. Documentación**

1. Para la tramitación de los Proyectos de Urbanización será necesario presentar, como mínimo, la documentación exigida por la legislación urbanística, con capítulos específicos dedicados a los siguientes aspectos:
  - a) Memoria resumen.
  - b) Explanación y pavimentación viaria.
  - c) Distribución de agua y red de riego.
  - d) Saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - e) Distribución de energía eléctrica.
  - f) Instalaciones y distribución de gas.
  - g) Redes de telecomunicaciones y teléfono.
  - h) Alumbrado público.
  - i) Jardinería y mobiliario urbano.
  - j) Programa de realización de los trabajos.

- k) Estudio económico financiero, incluyendo cuadro de precios, presupuesto, plan de etapas y recursos disponibles o previstos.
  - l) Previsiones referentes a la recogida, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.
2. La memoria resumen recogerá las características de los proyectos específicos de todos los servicios proyectados, así como un resumen de los presupuestos parciales y totales de las obras de urbanización. Estudiará y resolverá el enlace con los sistemas generales o secundarios del municipio, garantizando su viabilidad mediante conformidad técnica de los responsables de las compañías suministradoras de cada servicio o del Ayuntamiento, en el caso de los que de él dependan.

**Artículo 24. Plazos y Prioridades**

Los proyectos de urbanización se elaborarán y aprobarán en los plazos que permitan dar cumplimiento a las obligaciones previstas por la legislación dentro de los términos fijados en este Plan Especial.

**Capítulo III. Instrumentos de Gestión**

**Artículo 25. Modalidades de gestión urbanística**

- 1. La gestión urbanística se realizará, en suelo urbano consolidado mediante actuaciones aisladas sobre parcelas existentes o previa normalización de sus linderos, y en suelo urbano no consolidado mediante actuaciones integradas.
- 2. Sin perjuicio de lo anterior, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos del suelo.

**Sección Primera: Actuaciones aisladas**

**Artículo 26. Procedimiento**

- 1. La gestión urbanística mediante actuaciones aisladas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la L.U. y demás legislación urbanística vigente. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido del citado artículo.
- 2. El Plan Especial define 19 Actuaciones Aisladas, según se establece en la Memoria y documentación gráfica del mismo.

Artículo 27. Normalización de fincas

La adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones de este Plan, podrá realizarse mediante la normalización de fincas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la L.U., no pudiendo afectar a construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación.

**Sección Segunda: Actuaciones integradas**

Artículo 28. Procedimiento

1. La gestión urbanística mediante actuaciones integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 de la L.U. y demás legislación urbanística vigente. Podrá ser pública o privada, de acuerdo con el contenido del citado artículo.
2. Se desarrollarán sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas Unidades de Actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación.
3. El Plan Especial define 4 Actuaciones Integradas coincidentes con cada uno de los sectores delimitados (S-1, S-2, S-3 y S-4), según se establece en la Memoria y documentación gráfica del mismo.
4. Las unidades de actuación del presente Plan Especial están contenidas en el mismo, pudiendo modificarse su delimitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la L.U.

Artículo 29. Determinación del sistema de actuación

1. Para la ejecución del Plan Especial mediante actuaciones integradas, y de acuerdo con las determinaciones del mismo, se actuará con arreglo a alguno de los sistemas de actuación establecidos en la legislación urbanística, y que contenga este Plan Especial.
2. La determinación del sistema, cuando no venga fijada por el Plan Especial, se realizará en el momento de la aprobación del Proyecto de Actuación, pudiendo modificarse en caso de incumplimiento de los plazos en éste señalados o bien por las condiciones establecidas en el artículo 74 de la L.U.
3. Los Proyectos de Actuación se realizarán de acuerdo con el contenido de los artículos 75, 76 y 77 de la L.U., y podrán abarcar una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

Artículo 30. Sistema de Concierto

1. Podrá ser de aplicación cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los uso y dominio público, en su caso, sean de un único propietario o cuando todos los propietarios garanticen solidariamente la actuación.
2. La aplicación del sistema de Concierto se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 31. Sistema de Compensación

1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del propietario o propietarios que representen al menos el 50 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación.
2. La aprobación de los Estatutos de la Junta de Compensación y del Proyecto de Actuación, así como el régimen de adhesiones a la Junta, su funcionamiento y sus relaciones con la Administración, se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 32. Sistema de Cooperación

1. Será de aplicación cuando se proponga a iniciativa del Ayuntamiento o del propietario o propietarios que representen al menos el 25 % del aprovechamiento correspondiente a la unidad de actuación.
2. En este sistema actuará como urbanizador el Ayuntamiento, que podrá elaborar el correspondiente Proyecto de Actuación.
3. La aplicación del sistema de Cooperación se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 33. Sistema de Expropiación

1. Será de aplicación a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria.
2. La aplicación del Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 34. Sistema de concurrencia

1. Será de aplicación a iniciativa de particular o del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la L.U.
2. La aplicación del Sistema de Concurrencia se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística.

**Sección Tercera:      Áreas de Rehabilitación Integrada**

Artículo 35.      Procedimiento

De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Plan Especial establece 5 Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) a los efectos de procurar la recuperación del tejido edificado degradado y de la mejora de sus condiciones de habitabilidad y salubridad.