

las N.S.P. para el desarrollo de sus determinaciones y de aquellos correspondientes a la ejecución directa de obras de infraestructura básica o elementos determinantes del desarrollo urbano contenidos en las N.S.P., podrán redactarse otros, siempre que incorporen un estudio justificativo en el que se demuestre su necesidad o conveniencia, su coherencia con las N.S.P. y la incidencia positiva sobre las mismas.

Art. 51.— Los Planes Especiales no podrán modificar la calificación del suelo, ni ninguna de las previsiones que establecen las presentes Normas.

Art. 52.— Los Planes Especiales podrán modificar las limitaciones de uso, sólo en el caso de imponer unas más restrictivas; y las dotaciones urbanísticas y equipamientos, sólo en el caso de aumentarlas.

1.5.1.3.— Estudios de Detalle

Art. 53.— En las zonas del suelo urbano no consolidadas, el Ayuntamiento podrá acordar la redacción de Estudios de Detalle, para señalar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes fijando asimismo el sistema de actuación para el reparto equitativo de cargas y beneficios. Estos Estudios de Detalle podrán señalarse también en suelo urbanizable una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, con el fin de precisar las determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

Art. 54.— Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.5.1.4.— Proyectos de Urbanización

Art. 55.— Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de preparar el suelo, de forma adecuada, para su edificación.

Art. 56.— Todos los Planes Parciales deberán ser desarrollados obligatoriamente en Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.

Art. 57.— Los Proyectos de Urbanización comprenderán las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y Red de alumbrado público.
- e) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- f) Las obras de enlace de estos servicios con los generales de la ciudad, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

Art. 58.— Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados, se ajustarán a las Normas Generales correspondientes, incluidas en el apartado III.5.

1.5.1.5.— Parcelaciones Urbanísticas.

Art. 59.— Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más bloques, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, tal como se le define en estas Normas.

Art. 60.— No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Para realizarlas en suelo urbanizable, es necesario que haya sido aprobado el Plan Parcial del sector correspondiente.

Art. 61.— Las presentes Normas fijan las condiciones mínimas para que una parcela sea edificable. Con relación a estas condiciones el artículo 95 del T.R. fija las parcelas que serán indivisibles.

Art. 62.— El artículo 96.4 del T.R. regula que en ningún caso se considerará solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación que infrinja las disposiciones anteriores.

Art. 63.— Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

1.5.1.6.— Reparcelaciones urbanísticas.

Art. 64.— Reparcelación es la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos y a la Administración parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan. Comprende la determinación de las indemnizaciones necesarias para que quede plenamente cumplido el principio de la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, distribución que será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad. Las reparcelaciones están reguladas por el Título III del Reglamento de Gestión.

Art. 65.— Además de las unidades de actuación que aparecen expresamente señaladas en las presentes Normas Subsidiarias, podrá el Ayuntamiento delimitar otras nuevas, siempre que considere que la ejecución de las determinaciones de planeamiento contenidas en dichas normas, lo haga necesario.

Podrán ser, asimismo, solicitadas reparcelaciones no previstas en suelo urbano por particulares que se sientan perjudicados en la distribución de las cargas urbanísticas, delimitándose las correspondientes unidades de actuación según el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

1.5.2.— UNIDAD DE PLANEAMIENTO.

Art. 66.— La unidad de planeamiento será, en suelo urbanizable, aquella que cubra la superficie completa de un sector, o varios sectores de los definidos en los planos de ordenación cuando las normas particulares no permitan, expresamente, su división.

La unidad de planeamiento será, en suelo urbano, la unidad de actuación delimitada.

Ap. 6.— Procedimiento

1.6.1.— TRAMITACION

1.6.1.1.— Normas generales de tramitación.

Art. 67.— En general, todos los proyectos urbanísticos, sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretenda realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente de R. de Soto y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala 1/2.000, que le será expedido con anterioridad al interesado a petición de éste.

f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

g) Conforme al artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los Organismos a que se refiere el citado artículo.

h) Cualquier modificación de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 49 del T.R.

1.6.1.2.— Trámites específicamente regulados.

Art. 68.— Los trámites para los que se fijan normas específicas se agrupan en:

- a) Información Urbanística.
- b) Tramitación de Planes Parciales.
- c) Tramitación de Planes Especiales.
- d) Tramitación de Estudios de Detalle.
- e) Tramitación de Proyectos de Urbanización.
- f) Expedientes de Reparcelación.
- g) Licencias de parcelación.
- h) Licencias de obras.
- i) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

1.6.1.3.— Licencias.

Art. 69.— Los actos sujetos a previa licencia son los enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística tanto de iniciativa pública como privada. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia será motivada.

Art. 70.— En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del T.R. y las figuras de planeamiento vigentes, según establecen los artículos 178.3 de la Ley del Suelo y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

1.6.1.4.— Tramitación de las figuras reguladas.

a) Información Urbanística.

Art. 71.— Conforme al artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 72.— Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán por escrito y serán facilitadas por la Corporación Municipal.

Art. 73.— La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, se solicitará por escrito, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos y resolverá la Alcaldía-Presidentencia en el plazo máximo señalado en el artículo 55.2 del T.R. Esta información urbanística no será vinculante, a los efectos de la obtención de la licencia.

Art. 74.— La contestación de la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tienden a individualizar el objeto sobre el que recae la información, señalará el tipo y categoría del suelo que corresponde a la finca, polígono o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos por las N.S.P. o por el Plan que las desarrolle y sea de aplicación.

b) Planes Parciales

Art. 75.— Las Entidades y Organismos y en general todo administrado podrá formular Avances de Plan, que sirvan de orientación a la redacción