

ORDENANZAS

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE CARDEÑADIJO. BURGOS.

CAPITULO I

I. NORMAS ADMINISTRATIVAS DE CARACTER GENERAL.

1.-CARÁCTER DE LAS NORMAS.

1.1.- Objeto.

Las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Contiene las siguientes determinaciones de la L.S.:

- a) Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16 de la Ley del Suelo de Castilla y León, según las características del territorio.
- b) Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- c) En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.
- d) Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.
- e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- f) En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.
- g) Delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo y demás parámetros, así como las dotaciones urbanísticas incluidas.
- h) Condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.
- i) Determinaciones de ordenación detallada en los sectores de suelo urbano no consolidado: calificación de las parcelas, condiciones de urbanización y edificación, delimitación de unidades de actuación y previsión de las vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos al servicio del sector, con las siguientes particularidades:

- a) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros construibles en el uso predominante, en suelo no consolidado.
- b) Se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público cada 100 metros cuadrados construibles en el uso Predominante.

1.2.-Obligatoriedad.

1.2.1.-Plazo.

Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Estado o de la Provincia.

Su vigencia es por plazo indefinido, ya que no se determina su sustitución por Planes Generales.

1.3.-Competencia urbanística del Ayuntamiento.

1.3.1.-Facultades generales.

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades que siendo de índole local no hayan sido expresamente atribuidas por la Ley del Suelo a otros organismos.

Artículo meramente orientativo, comprende la gestión urbanística en general, saneamiento, reforma interior y ensanche de los pueblos; formular el trazado de las vías públicas y alineaciones; orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas; intervenir en la construcción y uso de las fincas; adquirir terrenos y construcciones para constituir el patrimonio del suelo; dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de obras de urbanización, expropiación de terrenos y, en general, la intervención urbanística en cualquier obra y servicio que tengan por objeto el fomento de los intereses y la satisfacción de las necesidades de la comunidad municipal.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas.

1.3.2.- Policía urbana.

- 1.- El Ayuntamiento de oficio o instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público los terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles ya que todos ellos deben ser mantenidos en dichas condiciones por sus propietarios.

- 2.- A tal fin, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las obras, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado se procederá a la incoación del expediente sancionador con imposición de multa, en cuya resolución además se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.
- 3.- El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación.
- 4.- Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1 de este artículo o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene cuando se rebasaran estos límites para obtener mejoras de interés general.
- 5.- En caso de incumplimiento por parte de los propietarios se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de éste artículo.

1.4.- Competencia de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Las facultades de la Comisión Territorial de Urbanismo son de carácter informativo, gestor, resolutorio y de fiscalización y se dirigen especialmente a orientar, fomentar e inspeccionar el planeamiento y la realización de las obras necesarias para el desarrollo urbano.

Por lo tanto, como Organo superior urbanístico en la provincia, aparte de la aprobación de Planes y Proyectos, le compete fomentar la acción de las Corporaciones Locales, cooperar al ejercicio de la competencias cuando no se ejercieran adecuadamente, o su cometido exceda de sus posibilidades y realizar la inspección urbanística en general.

2.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

2.1.-Actos sujetos a la licencia

1.- Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones a todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y Vallados.
- l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- m) Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- ñ) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2.- No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

- 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 su propio término municipal.

3.- Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrá el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

2.2.- Régimen.

- 1.- Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la Legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.
- 2.- Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.
- 3.- El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

2.3.- Competencia y procedimiento.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:
 - a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.
 - b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
 - c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
 - d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

- e) Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.
- f) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2.- Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 97.1 de la Ley del Suelo, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

3.- Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la Legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

2.4.-Publicidad.

1.- Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

2.- Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

2.5.- Efectos.

La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto a esa ley en el planeamiento urbanístico producirá, además de los efectos previstos en la Legislación del Estado en cuanto a su

exigibilidad para la autorización o inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, los siguientes:

- a) El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la Legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.
- b) Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.
- c) Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

2.6.- Plazos de ejercicio.

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por sí sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

2.7.- Caducidad.

1.- Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos del uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

2.- Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrá realizar más obra que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

3.- Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de la caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

2.8.- Limitaciones a las licencias de parcelación.

1.- Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.- En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.

3.- No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2:

- a) En suelo rústico, en ningún caso.
- b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

4.- En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los totales resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo

2.9.- Supuestos de interés general

1.- En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:

- a) Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
- b) El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.
- c) El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el artículo 96 de la L.S.

2.- Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

2.10.- Documentación de los proyectos.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de un proyecto técnico, por triplicado, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El plano de situación deberá contener la información fidedigna necesaria para determinar con claridad la situación urbanística del terreno en que se sitúa el proyecto, en relación con lo dispuesto en estas Normas.

En particular deberá contener sobre plano a escala comprendida entre 1/500 y 1/2.000, con topografía al menos esquemática:

- a) Información relativa a parcelación, ocupación, uso y alturas de la edificación, de modo que pueda inferirse con claridad el grado de consolidación de la manzana o área de edificación en la que esté incluido el proyecto o de la que se encuentre próximo.
- b) Información relativa al grado de urbanización de la parcela de que se trata, con expresión de los servicios de pavimentación, saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado y

energía eléctrica en la vía a la que la parcela da frente. Cuando no esté dotado de todos los servicios se expresará la situación real de éstos.

Dicha Ficha Urbanística, de la que se adjunta modelo deberá ir firmada por el promotor y por el técnico autor del proyecto, con el sello colegial.

2.11.-Desarrollo de las Normas.

2.11.1- Planeamiento de desarrollo.

El desarrollo de las determinaciones previstas en estas Normas para el Suelo Urbano se realizará a través de Estudios de Detalle, o Planes Parciales.

1.- Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

* Los Estudios de Detalle no pueden modificar la ordenación general establecida por las N.N.S.S. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

* Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44 de la L.S., según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

2.- Los Planes Parciales pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbanizable o delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.
- b) Los Planes Parciales no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que

introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

- c) Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44 de la L.S.
- d) Además de las anteriores, los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

2.11.2.- Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico.

1.- Elaboración y avances.

- 1.-El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.
- 2.- Las entidades de Derecho público y los concesionarios de servicios públicos colaboraran en la elaboración del planeamiento facilitando la información necesaria.
- 3.-Para la elaboración del planeamiento podrán ejecutarse ocupaciones temporales de fincas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.
- 4.-Durante la elaboración del planeamiento al Ayuntamiento podrá disponer la exposición al público de Avances expresivos de sus objetivos y propuestas generales.

2.- Documentación.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, que se especificarán reglamentariamente. En todo caso, la documentación incluirá una Memoria de carácter vinculante, comprensiva de los objetivos y propuestas generales del instrumento.

3.- Aprobación inicial e información pública.

- 1.- Correspondiente al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el art. 142 de la L.S.
- 2.- A tal efecto el Ayuntamiento publicará anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia y en al menos uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. La duración mínima del periodo será de un mes, y la máxima de tres meses.
- 3.- Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
- 4.- Además de lo prescrito en la legislación del Estado, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico se remitirán a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la diputación Provincial y al Registro de la Propiedad para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.
- 5.- Concluida la información pública, cuando los cambios que procedan signifiquen una alteración sustancial de la ordenación general, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias determinaciones de la misma, se abrirá un nuevo periodo de información pública de un mes de duración, en el que nos aplicará lo dispuesto en el número anterior. En otro caso, bastará la simple notificación a los afectados por los cambios.

4.- Suspensión de licencias.

- 1.- El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas señaladas en los apartados a) b) c) y j) del artículo 97.1. de la L.S. y de las demás que se estime procedente, en las áreas donde se proponga la modificación del régimen urbanístico vigente, y que deberán indicarse expresamente. Dicho acuerdo se notificará a quienes hubieran

solicitado licencias con anterioridad al mismo, indicando su derecho a indemnización por los gastos realizados en concepto de proyectos y tasas.

- 2.- La suspensión de licencias se mantendrá hasta la aprobación definitiva del instrumento, o como máximo durante uno o dos años, según se trate de planeamiento de desarrollo o general, y una vez finalizada no se repetirá por el mismo motivo hasta pasados cuatro años.

5.- Aprobación del planeamiento general.

- 1.- A la vista del resultado de la información pública, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales, el Ayuntamiento acordará su aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
- 2.- El Ayuntamiento elevará las Normas a la Administración de la Comunidad Autónoma, la cual examinará tanto su legalidad como los aspectos relacionados con su ámbito competencial, y resolverá sobre su aprobación definitiva antes de tres meses desde la recepción del instrumento, transcurridos los cuales podrá entenderse aprobado conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo. Cuando se observen deficiencias, según su naturaleza y gravedad se optará entre:
 - a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o innovaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación.
 - b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo.
 - c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

6.- Aprobación del planeamiento de desarrollo.

- 1.- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, que deberá resolver sobre la misma antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente.
- 2.- La aprobación definitiva de los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable delimitado corresponde:

A la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior.

- 3.-La aprobación definitiva de los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme al procedimiento regulado en el artículo anterior, si bien:
 - a) Los Planes Parciales en suelo urbanizable no delimitado deberán someterse, previamente a su aprobación definitiva, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
- 4.-Los instrumentos de planeamiento de desarrollo elaborados por particulares o por otras Administraciones públicas podrán entenderse aprobados definitivamente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, una vez transcurridos doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, siempre que se haya realizado la información pública.

7.- Vigencia.

- 1.- El planeamiento urbanístico tendrá vigencia indefinida. No obstante, la Administración pública competente podrá proceder en cualquier momento a alterar sus determinaciones mediante los procedimientos de revisión o modificación regulados en los artículos siguientes.
- 2.- En casos excepcionales, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo informe del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, podrá suspender total o parcialmente la vigencia de los instrumentos de planeamiento, previa audiencia a los municipios afectados, para su revisión o modificación en los plazos que se señalen al efecto, indicando la normativa que haya de aplicarse transitoriamente.

8.- Revisión.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la total reconsideración de la ordenación general en ellos establecida. Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado. En cuanto a determinaciones y procedimiento, se ajustará a lo dispuesto en los artículos anteriores para las Normas.

9.- Modificaciones.

- 1.- Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
- 2.- Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
- 3.- Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
 - a) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la L.S.
 - b) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.
 - c) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

10.- Subrogación.

Procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias municipales de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad administrativa, una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 52, 54, 55 y 56 de la L.S., así como los que la Consejería competente en materia de urbanismo resuelva otorgar para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la L.S.

11.- Efectos.

1.- Ejecutividad.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el artículo siguiente.

2.- Publicación.

a) El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública. Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, éste notificará el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma adjuntando un ejemplar del instrumento aprobado.

b) El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia, correspondiendo esta obligación a la Administración competente para dicha aprobación. Como anexo al acuerdo, en el Boletín Oficial de la Provincia se publicarán la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.

3.- Vinculación.

a) El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

b) Las determinaciones del planeamiento urbanístico servirán de base para los trabajos catastrales, para la planificación sectorial y, en general, para la programación de los recursos económicos de las Administraciones públicas.

c) Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieran en el planeamiento urbanístico, así como las que se concedieran con independencia del mismo, en lo relativo a las materias reguladas en esta Ley.

d) Declaración de utilidad pública. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implicará la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en ellos y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos

necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres. Entre dichos bienes se entenderán incluidos tanto los que deban ser materialmente ocupados por las obras, como los necesarios para asegurar su pleno valor y rendimiento y la protección del medio ambiente, y en concreto las zonas laterales de influencia y los enlaces y conexiones con las infraestructuras previstas en el planeamiento sectorial.

d) Declaración de fuera de ordenación.

1.- Los usos del suelo incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaron disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

2.- En los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, y ni ellas ni las autorizadas podrán producir incremento del valor de la expropiación.

3.- Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

2.11.3.- Gestión Urbanística de estas NUM.

1.- Concepto y modalidad de gestión urbanística.

- a) La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento urbanístico.

- b) En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.
- c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley del Suelo.
- d) No obstante lo dispuesto en los números anteriores, la iniciativa pública podrá efectuar actuaciones aisladas en cualquier clase de suelo, para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo. Conforme al art. 66 de la L.S. de Castilla y León.

2.11.4.- Gestión de Actuaciones Aisladas.

1.- Actuaciones aisladas.

- 1.- Las actuaciones aisladas pueden tener por objeto:
 - a) Completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.
 - b) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, así como ampliar los patrimonios públicos de suelo, en cualquier clase de suelo.
- 2.- La gestión de las actuaciones aisladas puede ser:
 - a) Pública, con cualquiera de las finalidades previstas en el número anterior, mediante los sistemas de expropiación o de contribuciones especiales previstos en su legislación específica.
 - b) Privada, con la finalidad prevista en el apartado a) del número anterior, directamente sobre las parcelas de suelo urbano consolidado o previa normalización de fincas.

2.- Actuación sobre la propia parcela.

Las actuaciones aisladas privadas pueden ejecutar por los propietarios de suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán las condiciones necesarias para asegurar que las parcelas alcancen la condición de solar, de entre las siguientes:

- a) Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes.
- b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- c) Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

3.- Normalización de fincas.

- a) La normalización de fincas tiene por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- b) La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, y no podrá afectar a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán en metálico. De forma complementaria se aplicarán las normas sobre reparcelación establecidas en el artículo 75 de la L. S.
- c) La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos los afectados otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y se hará constar en el registro de la Propiedad.

2.11.5.- Actuaciones Integradas.

1.- Actuaciones integradas.

- 1.- Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos en la Ley del Suelo.
- 2.- La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada. La aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, habilita la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo.

- 3.- La gestión de las actuaciones integradas se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, según se define en el art. 75 de la L.S.
- 4.- Con la especialidades señaladas para cada sistema de actuación, el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos.

2.11.6.- Sistema de Actuación.

El desarrollo de las Unidades de actuación se realizarán por los sistemas de concierto, compensación o cooperación, según se definirá para cada una de las unidades propuestas.

2.11.7.- Proyectos de Reparcelación.

La reparcelación de las Unidades de Actuación se realizará conforme a las siguientes Reglas:
Art. 75 L.S.

- 1.- Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.
- 2.- Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.
- 3.- No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.
- 4.- No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.

2.11.8.- Proyectos de Urbanización.

1.- Proyecto de Urbanización.

- a) Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarios para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.
- b) Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
- c) Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

2.- Canon y garantía de urbanización.

- a) Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinadas obras de Urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de, respectivamente, un canon o una garantía que asegure la ejecución de dichas obras.
- b) El canon o la garantía de urbanización se afectarán a la ejecución de las obras que justifiquen su imposición, y se establecerán sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística. Si estuviera aprobada la ordenación detallada, se devengarán en proporción al aprovechamiento que corresponda a los afectados, y en caso contrario, en proporción a la superficie de los terrenos. La garantía podrá prestarse mediante las formas admitidas en Derecho, y se cancelará una vez efectuadas las obras.

CAPITULO II.

II. NORMAS DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION.

1.- CARACTERÍSTICAS Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.

1.1. Características.

- 1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de estas Normas Urbanísticas Municipales, y en suelo urbanizable la realización material de las propias de los Planes Parciales.
- 2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que las Normas o el Plan prevean en cuanto a obras de urbanización, tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.
- 3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a ésta normativa, Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.
- 4.- En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- 5.- Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del técnico autor del proyecto.
- 6.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
- 7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los precios afectados por el proyecto, de modificación del Plan.

1.2.-Documentación.

1.- Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

El Proyecto estará firmado por técnico competente y llevará el visado colegial correspondiente.

2.- No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un sólo propietario.

3.-Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del pueblo y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, o acreditarán que dichos servicios resultan suficientemente atendidos con autonomía en la Unidad de Actuación.

2.- NIVELES DE DOTACIONES DE SERVICIOS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD.

2.1.-Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- 2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tener de las características de la ordenación.
- 3.- Por cada industria: 20 m³ /día como mínimo.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres, para tener en cuenta las variaciones de consumo.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, procedente de una red municipal o particular existente o de mana propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Se prohíbe el uso de las tuberías de fibrocemento.

2.2.-Evacuación de aguas residuales y pluviales.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del alcantarillado será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Las conducciones serán subterráneas (seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público), y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines. La documentación requerida, acreditará la disponibilidad de diámetro, en la red, para evacuar el vertido considerado.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga el mismo.

Para verter al subsuelo, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente las condiciones de permeabilidad, mediante informe técnico.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación.

Jamás el afluente de la estación depuradora podrá ser empleado para el riego, por sus posibles repercusiones en la salud pública.

No se admite el uso de fosas sépticas, salvo para edificaciones aisladas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua o sección llena: 0,50 ~ 3,00 m/s.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m² para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Arquetas en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

2.3.-Energía eléctrica y alumbrado público.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno, de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1 metro del pavimento) será:

- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias y peatonales. 5 lux

2.4.-Red viaria.

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 7 metros.

- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 5 metros.

Se completarán con aceras a ambos lados de ancho mínimo 1,5 m.

- Aceras para peatones, ancho mínimo 1,50 metros
- Sendas para peatones 2 metros

La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes. En la red viaria de circulación rodada, la distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la consignada en el apartado de carreteras.

Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas. Su número y superficie mínimos se ajustarán a lo siguiente:

- 1 aparcamiento público por cada 100 m² construidos.
- Superficie mínima de la plaza de aparcamiento, incluso parte proporcional de acceso: 10 m².
- Dimensiones mínimas de la plaza: 2.40 m. x 4.80 m.

3.- COSTES DE URBANIZACIÓN.

1.- Gastos de urbanización.

Se entienden como gastos de urbanización todos aquellos gastos que precise la gestión urbanística, y al menos los siguientes:

- a) La ejecución o regularización de las vías públicas, incluidas la pavimentación de calzadas y aceras y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- b) La ejecución o compleción de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico, y al menos los siguientes:

- 1.- Abastecimiento de agua potable, incluidos su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.
- 2.- Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.
- 3.- Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, distribución y alumbrado público.
- 4.- Canalización e instalación de los demás servicios exigidos por el planeamiento.

- c) La ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- d) La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos.

e) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, conforme a la Disposición Adicional de la Ley del Suelo de Castilla y León.

2.- Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la L.S., a excepción de los gastos de instalación de servicios públicos que no sean exigibles a los usuarios, y que corresponderán a sus entidades titulares o concesionarias.

3.- Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.