

hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, Centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 KVA, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía un local capaz de acoger el Centro de Transformación en las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho Centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

E.— La Red Telefónica.

El Proyecto se ejecutará de acuerdo con el servicio de Proyectos de la Compañía Telefónica Nacional de España, actual adjudicataria o por el Servicio que eventualmente pudiera sustituirla.

La Red de Distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes de manera que cualquier sustitución o reparación pueda hacerse sin cortar el pavimento.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

F.— Criterios de diseño sobre plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efectos dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público, siempre que lo permitan sus dimensiones.

Se deberán plantar especies preferentemente autóctonas que refuercen el carácter de la zona.

Sección Cuarta: Ejecución del planeamiento.

Art. 1.1.16.— Administración actuante.

La ejecución de estas Normas y de los Planes que en desarrollo de las mismas se aprueben, se realizarán por la administración actuante que es el Ayuntamiento.

Las actuaciones, obras y servicios que lleve a cabo el Estado o la Comunidad Autónoma para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de estas Normas, son operaciones de ejecución de las mismas.

El Ayuntamiento podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de estas Normas.

Art. 1.1.17.— Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho civil o administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en las Normas. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Art. 1.1.18.— Sistemas de ejecución.

Para la realización de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano y suelo urbanizable se considera sistema preferente el de compensación sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo.

La delimitación de polígonos se ajustará a la definida, en su caso, en estas Normas, y en su defecto a lo establecido por el art. 117 de la Ley del Suelo.

CAPITULO II.— REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Sección Primera: Clasificación del suelo.

Art. 1.2.1.— Definición de límites.

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:5.000, desarrollándose el suelo clasificado como urbano en juego aparte a escalas 1:1.000 y 1:500.

Los límites entre las distintas clasificaciones coinciden en la mayoría de los casos con:

1.— Elementos físicos concretos (Ejes o bordes de viales existentes, caminos, acequias, etc.).

2.— Infraestructura viaria por ejecutar.

En este último caso el límite quedará condicionado por las variaciones que sufrieran el proyecto y la ejecución de la infraestructura propuesta, debiéndose definir el límite definitivo cuando la traza de la infraestructura-límite quede suficientemente consolidada.

Art. 1.2.2.— Conversión en suelo urbano.

La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial, a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo.

A efectos de la determinación de un momento concreto en que un suelo urbanizable pasa a convertirse en suelo urbano, se deberá extender acta de recepción de acuerdo con lo establecido en el art. 180.3 del Reglamento de Gestión, sin perjuicio de que sea conveniente dilatar la ejecución de algunos acabados o terminaciones, en cuyo caso se garantizará su ejecución mediante plazos fijados en el acta de recepción citada, y aval bancario por un importe igual al total del coste de las obras por ejecutar.

La fecha del acta de recepción, será la que servirá para la determinación de las obligaciones fiscales derivadas de su consideración de suelo urbano.

No podrá obtenerse licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad antes de que se extienda la mencionada acta.

Art. 1.2.3.— Suelo urbano.

Las Normas clasifican como suelo urbano el que por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano.

Art. 1.2.4.— Suelo urbanizable.

1.— Estas Normas clasifican como suelo urbanizable el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización con sujeción a las Normas.

2.— En el suelo urbanizable estas Normas contienen las siguientes determinaciones:

a) Sistemas generales y equipamientos comunitarios.

b) Delimitación de zonas y régimen general de cada una de ellas.

c) División del territorio en sectores para el desarrollo de estas Normas en Planes Parciales.

d) Densidad máxima permitida de viviendas en función del equipamiento comunitario.

e) Estándares a los que se condicionan los Planes Parciales.

f) Otras determinaciones.

Art. 1.2.5.— Suelo no urbanizable.

1.— Estas Normas clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que por sus valores de orden agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, o por exigencias de limitar la dinámica urbana, deben ser objeto de conservación y protección a fin de impedir su incorporación a las áreas edificadas y evitar su degradación.

2.— Los Planes especiales que se elaboren para el desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas respecto al suelo no urbanizable respetarán las determinaciones contenidas en las mismas. No podrán ampliarse las posibilidades de edificación o admitirse usos en oposición a lo previsto en estas Normas.

Art. 1.2.6.— Sistema general viario.

1.— El sistema general viario comprende las instalaciones y espacios reservados en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal.

2.— Su régimen será el que corresponde, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

3.— Los grafismos que figuran en los planos de Usos del Suelo y Clasificación como Reservas, tienen la finalidad de destinar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos que se formen y aprueben posteriormente y, en su caso, los sobrantes que no se utilicen a tales efectos se destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas a dotaciones escolares y deportivas públicas.

4.— Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por estas Normas y por razones de ordenación urbana una franja señalada en los planos de Clasificación del Suelo como "protección de vías de comunicación" en la que se prohíbe la edificación, salvo para los casos que especifica la Ley de Carreteras.

Art. 1.2.7.— Sistema general de espacios libres.

1.— En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias que no rebasen la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque en servicio en el momento en que se proyecten aquellas. Su altura máxima será de diez metros (10 m.). Se admitirá un cuerpo singular de hasta quince metros (15 m.).

Sección Segunda: Afinidad e incompatibilidad de usos.

Art. 1.2.8.— Alcance.

La regulación de la afinidad e incompatibilidad de usos se produce en el marco de la asignación global de usos que las Normas establecen. No obstante, en el caso del suelo no urbanizable, en que no se da esta asignación, se establece la afinidad e incompatibilidad sobre las distintas "sub-clases" de suelo no urbanizable.

Si en algunos supuestos se puede establecer un único uso dominante (residencial, industrial, etc...) en otros casos existen varios usos que podrían calificarse como dominantes y en el suelo urbano su carácter depende precisamente de la inexistencia de un uso dominante y exclusivo.