

diente 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 al 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 aquéllas. 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 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.

Art. 1.2.9. Cuadro de afinidad e incompatibilidad. Se ha establecido un cuadro de afinidad e incompatibilidad en el que sobre cada clase o uso global de suelo se aplica un listado de los usos más frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es permitido, prohibido, o condicionado a unas determinadas características.

Art. 1.2.10. Limitaciones del cuadro. 1. Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo imposible de lograr en el marco de las Normas Subsidiarias. Ha de entenderse pues como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos.

2. Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo establecen las Normas y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente se redactará un Plan Especial de los previstos en el Art. 17 de la Ley del Suelo, en el que se atenderá a determinar en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Art. 1.2.11. Regulación detallada en cada clase de suelo. 1. Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentran en los capítulos de las Normas que desarrollan cada clase de suelo. En caso de contradicción prevalecerá lo dispuesto en la Norma específica de cada clase de suelo sobre lo dispuesto en la Tabla.

2. Igualmente se regulará en ellas la intensidad de los usos compatibles con el dominante, y en las Normas de Uso las condiciones que deben darse para que sea posible la coexistencia de usos distintos en una determinada situación.