

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.

Artº 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.

Artº 1.1.18 - Sistemas de ejecución

Para la ejecución de estas Normas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, se estará a lo dispuesto en el Art. 149 del T.R.L.S./92.

La delimitación de Unidades de Ejecución o Polígonos se ajustará a lo recogido en estas Normas y, en su defecto, a lo establecido en el 144 y ss. del mencionado texto.

## CAPITULO II - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Sección Primera: Clasificación del Suelo

Artº 1.2.01.— Definición de límites

La clasificación de suelo se establece en planos a escala 1:10.000 y 2.000, desarrollándose el suelo clasificado como urbano en juego aparte, a escala 1:1.000.

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 la 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.

Artº 1.2.02.— 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 para a convertirse en suelo urbano, se deberá extender acta de recepción, de acuerdo con lo establecido en el Artº 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 ciento cincuenta por cien (150 %) 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.

Artº 1.2.03.— 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.

Artº 1.2.04.— 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.

Artº 1.2.05.— 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.

3) En cualquier caso, en este suelo será de aplicación lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del medio Ambiente Natural de La Rioja.

Artº 1.2.06.— 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.

Artº 1.2.07.— 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

Artº 1.2.08.— 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.

Artº 1.2.09.— 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.

Artº 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 Artº 84 del T.R.L.S./92, 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.

Artº 1.2.11.— Regulación detallada en cada clase de suelo

1) Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentra 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.