

CAPITULO QUINTO REGIMEN DEL SUELO

Art. 19. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 19 del Reglamento, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas.

Art. 20. Clasificación del Suelo en tipos según su régimen jurídico.

1. El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, y los artículos 91 y 93 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
2. El suelo urbanizable estará integrado por las Áreas aptas para la Urbanización.

Art. 21. Alcance de las determinaciones de las Normas.

1. En el suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma detallada, tal como establece la Ley y a través de la delimitación de los suelos según sea su destino: a) viales y aparcamientos; b) suelo público para jardines, parques urbanos y zonas deportivas; c) suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos; y d) suelos privados y edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 en los planos de la serie 400.

2. En las áreas aptas para la urbanización, las Normas Subsidiarias determinan los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales) y establecen, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición detallada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas, si bien las Normas fijan en algunos casos de forma indicativa la distribución de la red viaria y los servicios técnicos.

Los Planes Parciales deberán respetar las "servidumbres" de paso existentes para el acceso en zonas agrícolas adyacentes.

3. El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

Art. 22. Sistemas.

1. A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas Subsidiarias y su desarrollo en Planes Parciales o Espaciales asigna o deberá asignar algunos suelos para: 1.- Sistema general viario, 2.- Sistema de espacios libres, 3.- Sistema de equipamientos comunitarios, 4.- Sistema de infraestructura de servicios técnicos, 5.- Sistema de ríos y riberas.
2. La consideración de sistema implicará normalmente la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos, según dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Art. 23. Cesiones Gratuitas.

1. En suelo urbano los suelos destinados a los sistemas locales siguientes: viales, parques y jardines y centros de EGB, serán de cesión gratuita y obligatoria en los términos y con las modalidades previstas en el artículo 83 de la Ley del Suelo. También serán de cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios los sistemas locales la cesión de los cuales resulte de un Plan Especial de Reforma Interior, de un Estudio de Detalle o de una Unidad de Actuación. Sin perjuicio de esto, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados. No obstante, los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de estas Normas Subsidiarias sean de dominio privado y se destinen al uso previsto por las Normas continuarán en régimen de propiedad privada mientras no varíe su actual función. De variar ésta, las presentes Normas Subsidiarias constituyen título suficiente para su incorporación a través de los medios legales al dominio público.
2. En las áreas aptas para la urbanización los sistemas locales serán de cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios.

Art. 24. Sistemas locales y proporcionalidad.

1. La superficie de los terrenos ordenados por Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle destinada a sistemas locales queda determinada, de conformidad con la Ley y con el Reglamento, por los estándares específicos que para cada zona establecen estas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición en urbana.
2. Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares por sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante la vigencia de las presentes Normas, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que se hayan alterado los estándares citados.