

CAPITULO II
REGIMEN DEL SUELO

Art. 027 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 usos globales.

Art. 028 Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico

1. El territorio ordenado por esta Plan General se clasifica, a los 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 20, 21, 22, 23 y 24 de su Reglamento, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.
3. El suelo no urbanizable sólo puede transformarse en urbanizable a través de una revisión global del Plan General de acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de estas Normas.

Art. 029 Alcance de las determinaciones del Plan

1. En el suelo urbano, el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para: a) viales y aparcamientos; b) suelo público para jardines y parques urbanos; c) suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos y d) suelos privados y edificables. Asimismo, prevé las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 en los planos de ordenación.

2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo por Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales) y establece 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 pormenorizada 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 el Plan puede fijar de modo indicativo la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones comunitarias para cada sector.

3. En el suelo urbanizable no programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con lo previsto en el artículo 34

del Reglamento y las magnitudes mínimas de cada actuación.

4. El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, con las determinaciones que se indican en el artículo 36 del Reglamento.

Art. 030 Sistemas

1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General y su desarrollo por Planes Parciales o Especiales, asigna o deberá asignar suelos para: 1. Sistema general viario; 2. Sistema ferroviario; 3. Sistema de espacios libres; 4. Sistema costero y portuario; 5. Sistema de equipamientos comunitarios; y 6. Sistema de infraestructura de servicios técnicos.
2. Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.
3. La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas y en los supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Art. 031 Sistemas generales y sistemas locales

El Plan asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales. Respecto de los sistemas locales, su regulación está contenida en estas Normas, quedando postpuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del Plan Parcial o Especial, excepto en el supuesto del suelo urbano en el que normalmente el propio Plan General concreta los distintos sistemas locales.

Art. 032 Sistemas locales y proporcionalidad

1. La superficie de los terrenos ordenados por Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones 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 urbana.
2. Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares para sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante la vigencia del presente Plan, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que se hubieran alterado los referidos estándares.

Art. 033 Cesiones gratuitas

1. En suelo urbano los suelos destinados a los siguientes sistemas locales: 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 obligatoria y gratuita por parte de los propietarios los sistemas locales cuya concreción resulte de un Plan Especial de Reforma Interior de un Plan Especial de Concreción de Alieneaciones y Creación de Dotaciones. Sin perjuicio de ello, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados.

2. En suelo urbanizable los sistemas locales serán de cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios.