

8.- LA CLASIFICACION DEL SUELO

8.1.- INTRODUCCION. LA CLASIFICACION DEL SUELO Y EL REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION. DEFINICION DE CONCEPTOS

Se debe entender por clasificación del suelo la división del territorio objeto de planeamiento general en los tipos y categorías de suelo definidas por la vigente Ley del Suelo -Urbano, Urbanizable, y No Urbanizable- a cada uno de los cuales corresponde un régimen determinado de planeamiento -planeamiento subordinado para el desarrollo de las directrices generales de ordenación establecidas por el planeamiento general- y actuación, que la propia Ley define y tipifica. Esta definición es, con algunas salvedades, independiente de la "calificación general", es decir de la asignación de los usos a desarrollar en cada una de las zonas del territorio, y se refiere exclusivamente a los mecanismos jurídico-administrativos a instrumentar para llevar a efecto estos usos, para construir los edificios e infraestructuras que le sirve de sustrato físico.

Las salvedades a las que hacíamos referencia, están constituidas fundamentalmente por la incompatibilidad entre usos urbanos y suelo No Urbanizable, y por el régimen específico de ejecución de los sistemas generales, que resulta o al menos puede resultar por completo independiente de su clasificación.

La clasificación del suelo, constituye, de todas formas, el primer paso en la definición del régimen de planeamiento y actuación para el desarrollo del contenido del planeamiento general. Los pasos siguientes que, se van dando según los casos en distintos momentos del proceso de desarrollo urbanístico, son la definición -en las condiciones establecidas para cada uno de los tipos de suelo por la legislación urbanística- de los ámbitos en los que es posible la actuación sin planeamiento previo, del tipo de planeamiento a realizar en cada uno de esos ámbitos, de los ámbitos unitarios para el reparto entre los particulares de las cargas y beneficios resultantes del planeamiento, de los sistemas de actuación aplicables para ese reparto, y por último, y asimismo por defecto, de las áreas excluidas de esas operaciones de reparto de cargas y beneficios.

Estas determinaciones constituyen un complejo entramado de divisiones y subdivisiones del territorio -sobre todo en el suelo urbano en el que, en principio, se debe llegar al último eslabón de la definición de condiciones de planeamiento y actuación- de contenido heterogéneo y nomenclaturas dispares ya que algunos de estos ámbitos se les asigna en la Ley una denominación específica y otros carecen de ella.

Con el fin de facilitar la comprensión del documento y de evitar al máximo la utilización generalizada de la compleja terminología jurídico-urbanística, se ha considerado conveniente la definición de un concepto de subdivisión que permita una división homogénea y universal del territorio objeto de planeamiento general y en consecuencia una expresión ordenada y legible de las condiciones de planeamiento y actuación aplicables en cada punto del mismo.

El concepto de división empleado es el de diferenciar todas aquellas áreas en las que a nivel del planeamiento general se establecen unas condiciones de planeamiento/actuación homogéneas, aplicando a los ámbitos resultantes una denominación común con

independencia de cuales sean dichas condiciones. La denominación empleada es la de "Áreas Urbanísticas" y su significado es simplemente el de "ámbitos con unas condiciones, objetivos, normativas o usos homogéneos". Evidentemente las Áreas Urbanísticas coincidirán en bastantes casos con ámbitos a los que la Ley asigna una denominación específica que, como es obvio, les será asimismo aplicable (sectores en suelo Urbanizable, etc.).

8.2.- EL SUELO URBANO. DELIMITACION

Se ha definido como Suelo Urbano, los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es decir aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que exista o que se permite sobre ellos, o en su defecto los que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

Asimismo, el Suelo Urbano se encuentra sometido a una diversa casuística ya iniciada y expuesta en el vigente marco de planeamiento municipal, que exige modos de regulación específicos para cada una de ellas, a saber:

- Suelo Urbano Consolidado regulado por aplicación directa de la Ordenanza

El suelo incluido en esta categoría de Suelo Urbano es todo aquel que por su condición de estar ya consolidada la urbanización y la edificación, y no estar sometido por previsión de las Normas Subsidiarias a ningún tipo de planeamiento especial o de otro tipo, puede regularse directamente por aplicación del régimen del suelo urbano mediante el otorgamiento de licencias acordes con lo previsto en la Normativa de este planeamiento general y en su regulación por Ordenanzas.

Esta categoría de suelo está constituido por áreas de ciudad terminadas en las que el planeamiento general no debe plantear aprovechamientos ni uso distintos a los que hoy existen, y de las que se espera en todo caso, un proceso de renovación urbana a largo plazo, a medida que la edificación necesite ser sustituida, o bien la complementación del aprovechamiento en los escasos solares o edificaciones aisladas que tienen un volumen construido inferior al de la tipología colindante y deficitario por tanto con respecto al previsto en las Normas.

En esta categoría de suelo se producirá una aplicación directa de la normativa urbanística, de manera que el aprovechamiento real será en cada parcela el que se deduzca de la aplicación completa y particularizada de la ordenanza correspondiente, una vez tenidos en cuenta los condicionantes y limitaciones que se deriven de las específicas condiciones de la parcela y de las edificaciones del entorno, que pudieran reducir o limitar la aplicación de los aprovechamientos y otros parámetros definidos genéricamente en la Ordenanza.

- Suelo Urbano regulado mediante planeamientos ya definidos por las Normas Subsidiarias en Revisión.

Dentro del Suelo Urbano definido en las Normas Subsidiarias ahora en revisión, se han venido desarrollando una serie de áreas mediante Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Modificaciones de Normas, o Planes Parciales en Suelos Aptos para la Urbanización que ya hoy son urbanos, que habiendo sido tramitados correctamente, están todos ellos ejecutados o en fase de ejecución, estando por lo tanto sometidos a las especificaciones, ya aprobadas, de sus respectivos documentos de planeamiento, por lo que una regulación suplementaria por parte de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias sería redundante.

Así esta categoría de Suelo Urbano supone una remisión al instrumento de planeamiento de desarrollo concreto. No obstante, en esta Revisión, se recogen dentro de sus determinaciones aquellas que son vinculantes y los parámetros máximos, que en ningún caso será posible superar, pero sin entrar en el detalle pormenorizado del desarrollo concreto de cada área.

Una de las principales consecuencias de esta regulación de determinaciones mínimas vinculantes, es que cualquier modificación posterior de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes a algunas de estas áreas, podría tramitarse sin necesidad de modificar las Normas Subsidiarias, siempre que evidentemente no se modificase aquello que el planeamiento general definió y considera vinculante.

- Suelo Urbano regulado mediante planeamientos a desarrollar

El Suelo Urbano que aún no ha adquirido un grado total de consolidación o que va a estar sometido a operaciones de remodelación, y donde será necesario efectuar ciertas operaciones reparcelatorias, de definición de alineaciones, rasantes, volúmenes y aprovechamientos, obtención de sistemas locales, etc., deberá pasar a regularse mediante ámbitos de planeamiento independientes.

Estos ámbitos situados en áreas urbanas, serán generalmente de delimitación continua, y se plantean como paquetes con la intención de facilitar el conjunto de la gestión, y además de necesitar ser ordenados mediante un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, contienen suelos necesarios para usos dotacionales o infraestructuras del sistema local, haciendo necesaria la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución.

En el presente documento queda clasificado como **Suelo Urbano** un total de **1.818.473 m²**.

8.3.- EL SUELO URBANIZABLE

Constituyen este suelo los terrenos que no reuniendo aún las condiciones necesarias para su consideración como urbanos, son afectados en cambio por las previsiones de desarrollo urbanístico definidas en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias. Se recogen

asimismo, los sectores que por su escaso grado de consolidación y la indefinición respecto a sus perspectivas de desarrollo, no es procedente incluir como Suelo Urbano.

En todos casos, los terrenos clasificados como “Urbanizables” precisan de una acción urbanizadora previa a la edificación, que comprenderá la construcción de sistemas locales e infraestructuras de servicio para las nuevas edificaciones.

En el presente documento queda clasificado como **Suelo Urbanizable** un total de **510.886 m²**.

8.4.- EL SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal no comprendidos en ninguna de las dos clases anteriores, y estarán destinados a usos de carácter no urbano, de conformidad con la legislación vigente, estando prohibidos por tanto en ellos la parcelación, urbanización y edificación, tal como se definen y regulan para los Suelos Urbano y Urbanizable.

Por lo tanto, se clasifica como Suelo No Urbanizable un total de 10.589,065 hectáreas de suelo, que suponen el 97,84% del término municipal. El reparto por clasificaciones de suelo en el término municipal de Oñati es el siguiente:

- Suelo Urbano	181,847 Has.
- Suelo Urbanizable.....	51,088 Has.
- Suelo No Urbanizable.....	10.589,065 Has.
- TOTAL.....	10.822,000 Has.