

## DISPONEMOS DE DISTINTOS TIPOS Y SUELOS EN ARAGÓN

### CALIFICACIÓN Suelo

URBANIZABLE PROGRAMADO  
URBANO NO CONSOLIDADO  
URBANO CONSOLIDADO  
URBANIZABLE NO PROGRAMADO  
NO URBANIZABLE

### USO Suelo

RESIDENCIAL  
TERCIARIO  
RÚSTICO

### Tipo USO

VIVIENDA UNIFAMILIAR  
VIVIENDA COLECTIVA  
OFICINAS  
INDUSTRIAL  
HOTELERO  
EQUIPAMIENTO  
COMERCIAL  
INST. SINGULARES  
EXPLOTACIÓN GANADERA  
CULTIVO REGADÍO  
CULTIVO SECANO  
PASTOS  
TRANSFORMADOR  
INDUSTRIAL LOGÍSTICO

**Bretón**  
Expertos Inmobiliarios

[www.inmobreton.com](http://www.inmobreton.com)

**BLANCO LANUZA, S.L.**

**SUELO:**

**CLASES Y**  
**CATEGORIAS.**

**Bretón**  
Expertos Inmobiliarios  
[www.inmobreton.com](http://www.inmobreton.com)

**BLANCO LANUZA, S.L.**

## **CLASES DE SUELO**

La denominación de las tres clases de suelo que la ley del suelo de 1956 llamó urbano, reserva urbana y rústico, y desde 1975 se llaman **urbano, urbanizable y no urbanizable**, clasificación que se establece según su situación en relación con el proceso urbanizador.

## SUELO URBANO.

Es el suelo que ya ha sido urbanizado. Su clasificación tiene carácter teóricamente reglado, y define así a todos los suelos, y sólo ellos, que:

a) *Cuenten con servicios urbanísticos suficientes*, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

## SUELO URBANIZABLE.

El plan general clasificará así los terrenos rurales cuya posible transformación prevea, a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

## SUELO NO URBANIZABLE.

Se determina que se dará esta clasificación a aquellos suelos rurales;

a) cuya *transformación urbanística* prohíban leyes e instrumentos de planificación de rango superior al plan general,...

b) que no puedan *urbanizarse por* los riesgos que ello implicaría,...

c) que tengan valores intrínsecos de naturaleza ecológica, agropecuaria, forestal o paisajística, o

d) que no deban urbanizarse *por* no atenerse al modelo de evolución urbana contemplado por el propio plan general.

De las tres clases citadas, el suelo urbano y el no urbanizable son **estáticos**.

Exceptuadas áreas singulares donde requiera planes especiales, el plan general contiene en ellas la ordenación directa, completa y detallada de las actuaciones que cada propietario particular, independientemente de los demás, puede llevar a cabo.



El suelo urbanizable es una categoría **dinámica**, que durante la vigencia del plan podrá convertirse en urbano si se realizan ciertas operaciones de transformación jurídica y material.

Aquí, el plan general regula el complejo proceso de su transformación, mediante instrumentos intermedios que afectarán solidariamente a todos los propietarios de los sectores que se delimiten (planes parciales, proyectos de reparcelación, de urbanización...)

## **CATEGORIAS DE SUELO**

Dentro del SUELO URBANO, Se distinguen las dos categorías necesarias y constitutivas del suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

Son no consolidados los suelos urbanos que han de someterse a actuaciones urbanísticas integradas de reforma o de nueva urbanización, es decir, que requieren una reparcelación para reordenar la estructura de propiedad y repartir entre las nuevas parcelas los aprovechamientos y las cargas de urbanización que conlleve la ejecución del plan. El resto del suelo urbano se considerará consolidado.

Dentro del SUELO URBANIZABLE,

Se deben distinguir el **suelo urbanizable delimitado** y el **no delimitado**, según delimiten sectores con cuyo desarrollo mediante planes parciales.

Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el plan general. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

Dentro del SUELO NO URBANIZABLE, se trata de áreas que tienen condiciones especiales de protección, o, lo que es igual, una protección positiva añadida a la mera prohibición de construcciones y actividades urbanas.

El suelo no urbanizable se subdivide en dos categorías de nuevo necesarias y constitutivas: el suelo no urbanizable **genérico** y el suelo no urbanizable **especial**.