

# EL SUELO EDIFICABLE. VISIÓN LEGAL, URBANÍSTICA Y REGISTRAL

## EDIFICABILIDAD – I



### CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2014/04a

Edición 3ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*



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

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE – PARTE I

## 4.1.- EL SUELO EDIFICABLE EN EL PLANEAMIENTO

4.1.1.- SITUACIONES DE SUELO SEGÚN LA LEY DEL SUELO ESTATAL

4.1.2.- MARCO JURÍDICO AUTONÓMICO DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO

4.1.3.- ÁMBITOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

4.1.3.1. ÁREAS DE REPARTO

4.1.3.2.- SECTORES

4.1.3.3.- ZONAS

4.1.3.4.- UNIDADES DE ACTUACIÓN O DE EJECUCIÓN

4.1.3.5.- POLÍGONO

4.1.4.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

4.1.4.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

4.1.4.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

4.1.4.3.- TIPOLOGÍA DEL USO

4.1.5.- TIPOLOGÍA DE USO OBLIGATORIO EN SUELOS DE USO RESIDENCIAL

4.1.5.1.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

4.1.5.2.- USO COMERCIAL MÍNIMO

4.1.5.2.- OTROS USOS IMPUESTOS POR LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE URBANISMO

4.1.6.- REDES DOTACIONALES PÚBLICAS

## 4.2.- INFORMACIÓN SOBRE LA SUPERFICIE DE UN TERRENO

4.2.1.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.2.1.1.- FUNCIÓN Y CARACTERÍSTICAS

4.2.1.2.- EXPEDIENTE DE DOMINIO

4.2.1.3.- RENOVACIÓN DE TRACTO

4.2.1.4.- PETICIÓN DE EXCESO DE CABIDA

4.2.1.5.- INFORMACIÓN A SOLICITAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4.2.2.- CATASTRO INMOBILIARIO

4.2.3.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y DIGITALIZACIÓN DE PLANOS

4.2.3.1.- INFORMACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS: PLANOS

4.2.3.2.- INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA DE LAS FINCAS

4.2.3.3.- LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO

4.2.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DIGITALIZADA

4.3.- FINCAS Y PARCELAS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

4.3.1.- CONCEPTO DE FINCAS Y PARCELAS

4.3.2.- OPERACIONES FÍSICAS EN LAS FINCAS Y/O PARCELAS

## **ÍNDICE (Resumido) - PARTE II**

4.4.- CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD

4.5.- LA EDIFICABILIDAD Y LA DENSIDAD

4.6.- EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

4.7.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS Y CONSUMO DE SUELO

4.8.- CASO ESPECÍFICO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES

4.9.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA SOBRE UN TERRENO

4.10.- PRECIO DE REPERCUSIÓN DE UN SUELO

### **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Nº 4B.- EDIFICABILIDAD Y PRECIO DE REPERCUSIÓN DE UN SUELO**

**6.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE UN SUELO**

**7.- CESIÓN DE APROVECHAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA ESPAÑOLA**

**66.- Encaje de la edificabilidad en un sector urbanístico**

## **CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-**

- Edificabilidad, Suelo
- Urbanismo: Área de Reparto, Unidades de Ejecución, Legislación Autonómica
- Calificación de Suelo, Clasificación, Tipologías
- Registro de la Propiedad: Expedientes de Dominio, Exceso de cabida
- Catastro: Información Topografía, Digitalización
- Planeamiento: Fincas, parcelas, Segregación, Agrupación

### **SINOPSIS**

Se trata de fijar el concepto de edificabilidad para una vez asumido en su totalidad incardinarlo con el de aprovechamiento urbanístico del que es uno de sus componentes, operación que se llevara a cabo en un Cuaderno de próxima aparición.

Por su tamaño, este Cuaderno se divide en 2 partes:

En la primera introduciremos al lector en unas breves ideas sobre el urbanismo, señalando las diversas situaciones en las que se puede encontrar un suelo según el marco legal de la ley del suelo estatal, que ha sido reformada en el 2013, los ámbitos de actuación urbanística existentes, la legislación autonómica sobre suelo y urbanismo y la clasificación y calificación de un suelo y también sobre la visión del suelo desde el punto de vista registral y catastral

En la segunda parte, ya centradas estas ideas, se desarrollará el concepto de edificabilidad y su relación con la densidad de viviendas y con la ocupación máxima de suelo por la planta baja de una edificación.

Se señalan especialmente las superficies computables que se manejan como complemento al Cuaderno nº 3, tanto en lo que respecta a la edificación como al suelo de un determinado sector urbanístico.

Todos estos temas se aclaran con numerosos ejemplos prácticos.

El texto se cierra con el desarrollo del concepto de Precio de Repercusión de un suelo y su utilización en el mercado inmobiliario de suelo.

Dejamos para un próximo Cuaderno la relación entre la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico que es el parámetro esencial del valor de un suelo.

## 4.1.- EL SUELO EDIFICABLE EN EL PLANEAMIENTO

Cuando una ciudad necesita expandirse a lo largo y ancho de su ámbito territorial municipal acude, a iniciativa de los órganos de gobierno del municipio, al mecanismo de un **Avance de Plan General** que somete a consulta ciudadana y que, **al final del proceso** y tras la aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma correspondiente y su publicación en el Boletín Oficial de la misma y en el de la Provincia correspondiente, se convierte en un **documento urbanístico que tiene el nombre de Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGOU)** que, durante la vigencia temporal que se tenga prevista en el documento (normalmente de cuatro a ocho años), define la situación de todos los terrenos incluidos en el municipio

**De acuerdo con el PGOU.**, y en aplicación de los principios generales de sostenibilidad económica y medio ambiental y al interés general, **se definen suelos** que quedan **protegidos** de la actuación urbanística, otros que quedan como **suelos rústicos**, en su estado y con las explotaciones características del medio rural, patrimonio que también debe ser protegido, en el convencimiento de que tampoco son necesarios para lograr el desarrollo de la ciudad que se ha marcado como objetivo, por lo menos en el horizonte temporal del plan general.

**Otros** suelos se destinan a cubrir las necesidades de los **Sistemas Supramunicipales o**

**de los Sistemas Generales** y también, en su caso, cuando el PGOU defina ordenación pormenorizada, los espacios necesarios para **Sistemas Locales.**

Estos sistemas se caracterizan por su destino de espacios de dominio y uso público. Su destino es para **Parques, jardines y zonas verdes, todas ellas públicas y también para equipamientos públicos** tales como educacionales, sanitarios, administrativos y deportivos con los que quiera dotarse el nuevo desarrollo programado para la ciudad.

**La cesión de estos suelos** al municipio, por los propietarios de suelo afectados, **de una forma gratuita** y, en consecuencia, menos onerosa para las arcas municipales que obtenerlos por aplicación de la expropiación a los propietarios afectados, **es una de las cargas urbanísticas que deben soportar los propietarios.**

**Como contrapartida, los propietarios tienen derecho a suelos edificables que, llevan implícita una cierta revalorización por este hecho: la posibilidad de edificar sobre ellos.**

Se forma así un **sistema de equidistribución de beneficios y cargas** que se realiza, como veremos en la ejecución del planeamiento por algunos de los sistemas previstos en la ley.

El nuevo PGOU aprobado también contempla, como es lógico, ya que su punto de partida es otro u otros anteriores que ya han conformado, en parte la ciudad,

como quedan los terrenos de su zona urbana ya consolidada y como plantean la rehabilitación o renovación urbana de los cascos antiguos y demás zonas consolidadas en los que pueden haber quedado terrenos que estaban ya tenían un planeamiento aprobado o que este estaba en ejecución, por lo que debe ser regulada su continuidad o no, en los casos de incompatibilidad manifiesta con los nuevos desarrollos urbanísticos vigentes con el nuevo planeamiento.

#### 4.1.1.- SITUACIONES DE SUELO SEGÚN LA LEY DEL SUELO ESTATAL

La vigente Ley del Suelo estatal se publica y, posteriormente por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se publica su **Texto Refundido** de la Ley del Suelo, que se modifica por Real Decreto /2011 y en su última reforma por la **Ley 8/2013 de 26 de junio de Rehabilitación de Edificios, Regeneración y Renovación Urbanas**. Que en su Disposición Final Duodécima contempla la modificación de diversos artículos del texto refundido como el artículo 12 en su apartado 3 y al que se le añade un nuevo apartado, 4, por lo que pasa a tener la siguiente redacción: que queda con la siguiente redacción:

#### Artículo 12. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de **suelo rural o de suelo urbanizado**.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, **el suelo preservado** por la ordenación territorial y urbanística de su **transformación** mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar **sujetos a tal protección** conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) **El suelo para** el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan **su paso a la situación de suelo urbanizado**, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente **integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población** del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

**Sigue hasta 47 pag.**

## **Autores**

### **Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)”
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)”
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

### **Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

**CUADERNOS PRÁCTICOS 2014/04a EL SUELO EDIFICABLE . EDIF-I**