



# Transformación de un suelo rural a urbanizable



## CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2021/78

Edición 1ª

*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

78.1.- CONCEPTO DE SUELO RURAL .....	5
78.2.- LEGISLACION APLICABLE AL SUELO RURAL O NO URBANIZADO .....	6
78.2.1.- LEGISLACION ESTATAL .....	6
78.2.1.1.- LEY DEL SUELO .....	6
78.2.1.2.- REGLAMENTO DE VALORACIONES .....	9
78.2.2.- LEGISLACION AUTONOMICA .....	20
78.3.- PROCESOS PARA LA TRANSFORMACION DE UN SUELO RURAL .....	24
78.3.1- SITUACION DE PARTIDA .....	24
78.3.2- MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EXISTENTE.....	25
78.3.3- NUEVO PGOU.....	27
78.4.- DOCUMENTACION ESPECIFICA A APORTAR, PARA LA TRANSFORMACION DE UN SUELO RURAL .....	28
78.4.1- CONVENIOS URBANISTICOS .....	28
78.4.2.- PLAN DE SECTORIZACION .....	29
78.4.3.- PROYECTO DE URBANIZACION AMPLIADO A TERRENOS AJENOS.....	30
78.4.4.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES .....	31
78.5.- FIJACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.....	31
78.6.- ENCAJE DE LA EDIFICABILIDAD EN UN PLAN PARCIAL O ESPECIAL.....	32
78.6.1.- APROXIMACION AL ENCAJE EDIFICATORIO .....	32
78.6.2.- RESERVA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS .....	33
78.6.3.- EJEMPLO PRÁCTICO DE PROPUESTA DE CONVENIO .....	34
78.6.3.1.- PARAMETROS URBANISTICOS .....	34
78.6.3.2.- CESIONES PROPUESTAS. REDES PUBLICAS, ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURAS .....	34
78.6.3.3.- CALCULO DE LA PARCELA EDIFICABLE.....	36
78.6.3.4.- APROVECHAMIENTO Y COEFICIENTES DE PONDERACION .....	38
78.6.3.5.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO .....	40
78.6.3.6.- CESION DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....	40
78.7.- VALORACION ECONOMICA Y VIABILIDAD .....	41

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.**

- Tipos de suelo: rural, urbanizable, protegido
- Usos
- Aprovechamiento urbanístico
- Edificabilidad teórica Máxima
- Ley del Suelo
- Legislación Autonómica
- PGOU
- Convenio urbanístico
- Plan de sectorización
- Proyecto de parcelación
- Proyecto de urbanización
- Afecciones y servidumbres
- Encaje edificatorio
- Cesiones
- Diarios
- Conexiones a servicios
- Unidad de aprovechamiento

**SINOPSIS. -**

La **transformación del suelo rural en urbanizable** es, a nuestro entender, **uno de los trabajos más complicados que puede llevar a cabo un profesional inmobiliario**

Se trata, en este CPI, de **explicitar al promotor de desarrollo de suelo los temas que tiene que tratar, lo que tiene que tener en cuenta y los problemas que se puede encontrar, y darle una vía para solucionarlos**

**Haremos referencia otros CPI ya publicados** en los que se profundiza más en ciertos temas concretos, cómo los **conceptos básicos de urbanismo, las servidumbres, el encaje de la edificabilidad**

**Veremos casos concretos y algún ejemplo numérico**

Nuestra visión, como siempre, es la del promotor inmobiliario y no pretendemos entrar en terrenos de diseño arquitectónico o urbanístico

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 87.- Agregación, agrupación, división y segregación de fincas**

**Cuaderno N.º 89.- Incumplimiento de plazos urbanísticos para edificar en las leyes de CCAA**

**[Índice de los CPI, por Temas](#)**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

La **transformación del suelo rural en urbanizable** es, a nuestro entender, **uno de los trabajos más complicados que puede llevar a cabo un profesional inmobiliario**, por su complejidad, por la necesaria negociación que hay que tener con muchos interlocutores diversos, porque la propuesta chocará con susceptibilidades diversas, y por el tiempo que requiere su desarrollo

No es nuestra intención, ni sabríamos, dar una solución “matemática” a este problema. Ni siquiera proponer una lista de actividades con la que, una vez marcadas una serie de X en una planilla, ya tengamos concluido el trabajo. ¡Ojalá fuera tan sencillo!

Más bien, se trata de **explicitar al promotor de desarrollo de suelo los temas que tiene que tratar, lo que tiene que tener en cuenta y los problemas que se puede encontrar, y darle una vía para solucionarlos**

Este proceso requiere de más información de la que vertemos en este documento, y dentro de él **haremos referencia otros CPI ya publicados en los que se profundiza más en ciertos temas concretos, cómo los conceptos básicos de urbanismo, las servidumbres, el encaje de la edificabilidad etc.**

## 78.1.- CONCEPTO DE SUELO RURAL

El suelo rural es, por su propia naturaleza, no urbanizable y puede estar **ligado a diversos usos y explotaciones**

- agrícolas
- ganaderas
- forestales

Y también, debido a las características naturales de ese suelo, **puede no estar ligado**

**a ningún tipo de explotación** (los llamados “suelos baldíos”)

Por otra parte, estos suelos rurales también **pueden estar asociados con**

- **Parajes naturales**
- Bienes de interés cultural
- Sierras y valles de especial protección
- Suelos protegidos de cualquier naturaleza

**La primera clasificación de suelo, asociada a una explotación agrícola, ganadera o forestal tiene, o puede tener también, asignadas las edificaciones necesarias para realizar tales explotaciones**

A los efectos de la **Ley del Suelo**, el **suelo rural** es no solamente **aquel protegido por valores paisajísticos o de policía** o por tener riesgos de inundaciones o catástrofes sino también el **suelo que va a ser urbanizado, pero que aún no lo ha sido en su totalidad**

A nivel municipal, el **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** clasifica el suelo rural del municipio y plantea dos tipos

- a) **Suelo rural común**, que es el que no goza de protección especial
- b) **Suelo rural protegido**, que tiene alguna especial protección que, **hasta que no se revoque, no puede ser urbanizado**

Esta protección especial se señala por condiciones objetivas o prohibiciones legales legisladas por la Comunidad Autónoma, por España o por la Unión Europea, o fijadas en la Red Natura, de carácter universal

## 78.2.- LEGISLACION APLICABLE AL SUELO RURAL O NO URBANIZADO

Tenemos una legislación nacional y otra autonómica que veremos a continuación

### 78.2.1.- LEGISLACION ESTATAL

En cuanto a la **definición legal de suelo rural**, según el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** tenemos definiciones que nos interesan especialmente en este CPI

#### 78.2.1.1.- LEY DEL SUELO

##### Artículo 21. 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:

a) **Haber sido urbanizado** en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) **Tener instaladas y operativas**, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, **las infraestructuras y los servicios** necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) **Estar ocupado por la edificación**, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación

**SIGUE HASTA 44 PAGS**

## 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

**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

## Índice de los CPI, por Temas

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos