

### 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Lo primero que debemos aprender es el concepto de calificación.

La calificación o zonificación permite introducir mayores precisiones que la clasificación -urbano, urbanizable y no urbanizable, rural o rústico- y la categorización - consolidado y no consolidado, sectorizado y no sectorizado, especialmente protegido y protegido por el planeamiento o genérico- en cuanto al destino final del suelo. Se aborda en diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico en función de la clase y categoría de suelo, ya sea el Plan General o el planeamiento de desarrollo.

De manera simplificada, puede decirse que la calificación del suelo es la operación asigna al suelo sus usos, tipologías e intensidades edificatorias posibles.

Puede decirse, por tanto, que la calificación condiciona muy directamente el aprovechamiento urbanístico que podrá materializar el titular del suelo. Lógicamente, se entiende que, sobre la base de la clasificación del suelo y su inclusión en las categorías definidas legalmente, la calificación sea el más importante factor de desigualdad entre los propietarios. Las distintas zonas en las cuales se fragmenta cada clase de suelo en función de los usos y tipologías edificatorias implican enormes desigualdades en cuanto al valor que puede alcanzar el mismo en el mercado. Evidentemente, ese precio será mucho mayor cuando el suelo se destine a uso residencial en manzana, en sus diferentes modalidades, con elevada densidad, que cuando la calificación determine que el suelo será destinado a un uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas con parcela mínima, usos industriales, educativos o, en uno de los posibles supuestos de exclusión de aprovechamiento lucrativo, zona verde.

Precisamente esta desigualdad llevó a cuestionar en distintos países la posibilidad de que una decisión pública, cual es el planeamiento, pudiera discriminar de forma tan clara a unos y otros propietarios. En nuestro Ordenamiento urbanístico, dicha problemática se abordó a través del establecimiento de técnicas de equidistribución de beneficios y cargas, que veremos más adelante.

La calificación supone la división del suelo en zonas de ordenación, atribuyendo a las mismas usos, edificabilidad y condiciones de ordenación comporta la calificación de los suelos. Su grado de detalle es diferente según las zonas y la clase de suelo de que se trate.

En el suelo urbano, la calificación urbanística debe establecer los usos pormenorizados que incluirán la definición de los usos de cada parcela, así como su edificabilidad y tipología edificatoria, salvo aquellos terrenos que se delimiten como sujetos a un planeamiento especial, en donde se fijarán usos globales correspondiendo su pormenorización a los planes especiales de reforma interior.

En los suelos urbanizables se establecen usos globales y la definición de los usos pormenorizados es una función de los Planes Parciales, que desarrollan esta clase de suelo, en tanto que para el suelo no urbanizable suelen determinarse los usos incompatibles y prohibidos.

Dentro de los usos, los clasificamos según los siguientes aspectos:

- a) Por el grado de detalle de su aplicación
- b) Por su relación con otros usos de la misma zona o área
- c) Usos más frecuentes

Los desarrollamos a continuación.

- a) Por el grado de detalle de su aplicación

Se distinguen los siguientes usos:

Usos globales: los que el planeamiento general asigna a las unidades de planeamiento en suelo urbano y a los distintos sectores de suelo urbanizable, y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

Usos pormenorizados: los que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan a través de su localización en los planos, y que no pueden ser alterados por ninguna otra figura de planeamiento.

Usos básicos: abarcan el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados por la consideración de las actividades y de su situación en el interior de la edificación (dentro de una parcela o edificio podrán coexistir varios usos básicos, siempre que sean compatibles).

- b) Por su relación con otros usos de la misma zona o área

Usos característicos: el que tiene asignada más superficie edificable en el área de reparto o sector correspondiente.

Usos compatibles: los que puedan implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o los efectos que le son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico implica la posible implantación en un mismo ámbito territorial, con las condiciones a determinar.

Usos prohibidos: son los que se impiden en el planeamiento territorial y urbanístico, por hacer imposible el logro de objetivos de ordenación en un concreto ámbito territorial. Y aquellos otros que, aun no estando específicamente prohibidos, sean incompatibles con los usos permitidos, aunque sometidos a restricciones en la intensidad o forma de uso.

- c) Usos más frecuentes

A continuación, se exponen los usos más frecuentes en los planes municipales (a título orientativo, al no existir una estandarización legal de carácter genérico):

El uso residencial corresponde al alojamiento de personas, que puede ser, a su vez:

- Uso de vivienda, que comprende como uso pormenorizado la vivienda unifamiliar y la vivienda colectiva o plurifamiliar.

- Uso de alojamiento, distinguiéndose la residencia comunitaria (edificios o locales destinados al alojamiento permanente de personas en régimen de comunidad -residencias, conventos...- y que incorporan los espacios destinados a habitación de los residentes, y las instalaciones comunes complementarias) de los alojamientos turísticos (edificios destinados a alojar temporalmente a las personas).

El uso de actividad económica corresponde a establecimientos dedicados a: industria y almacenes; comercio y prestación de servicios de carácter administrativo, gestor, financiero o de profesión liberal no comprendido en el uso de vivienda (servicios terciarios).

- Industrias y almacenes. Los Planes Generales suelen enumerar las actividades prohibidas en todo o alguna parte del término municipal; las actividades no compatibles con el medio urbano; actividades no compatibles con zonas residenciales; actividades compatibles con zonas residenciales; y actividades compatibles con el uso de vivienda en el mismo edificio, en función de lo que se establezca en la normativa u ordenanza de zona de aplicación.

- Comercio.

- Usos terciarios. Tienen por finalidad la prestación de servicios tales como información, administración, gestión, intermediación financiera o análogas, seguros, entretenimiento y similares. Habitualmente se incluyen en este uso los siguientes:

- Oficinas.

- Establecimientos destinados a espectáculos públicos y actividades recreativas, y salas de reunión.

- Aparcamientos y garajes.

El uso dotacional, que puede ser a su vez público o privado. Comprende los terrenos en los que el planeamiento haya previsto una reserva de espacio para el establecimiento de usos colectivos y servicios públicos, con la finalidad de asegurar el derecho de la población a una mejor calidad de vida en los núcleos urbanos, así como el conjunto de instalaciones y redes de servicios públicos (en suelo urbanizado y rural).

Las dotaciones admiten diversas clasificaciones (públicas o privadas, correspondientes a sistemas generales o locales).

Por la asignación de usos pueden distinguirse diversos tipos de usos dotacionales, son los siguientes: equipamientos, espacios libres, comunicaciones, instalaciones y redes de servicios:

- Uso dotacional de equipamientos comunitarios de servicios públicos y sociales: con el uso dotacional se provee a los ciudadanos del equipamiento que hace posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, y proporciona los servicios de

carácter administrativo y de abastecimiento, propios de la vida en el Municipio. Comprende los usos pormenorizados docente, deportivo, servicios de interés público y social, etc.

- Uso dotacional de espacios libres: comprende los terrenos destinados al esparcimiento de la población, acondicionar y proteger el sistema viario y mejora de las condiciones estéticas del Municipio. Comprende las zonas verdes o jardines, parques, áreas de ocio, etc.

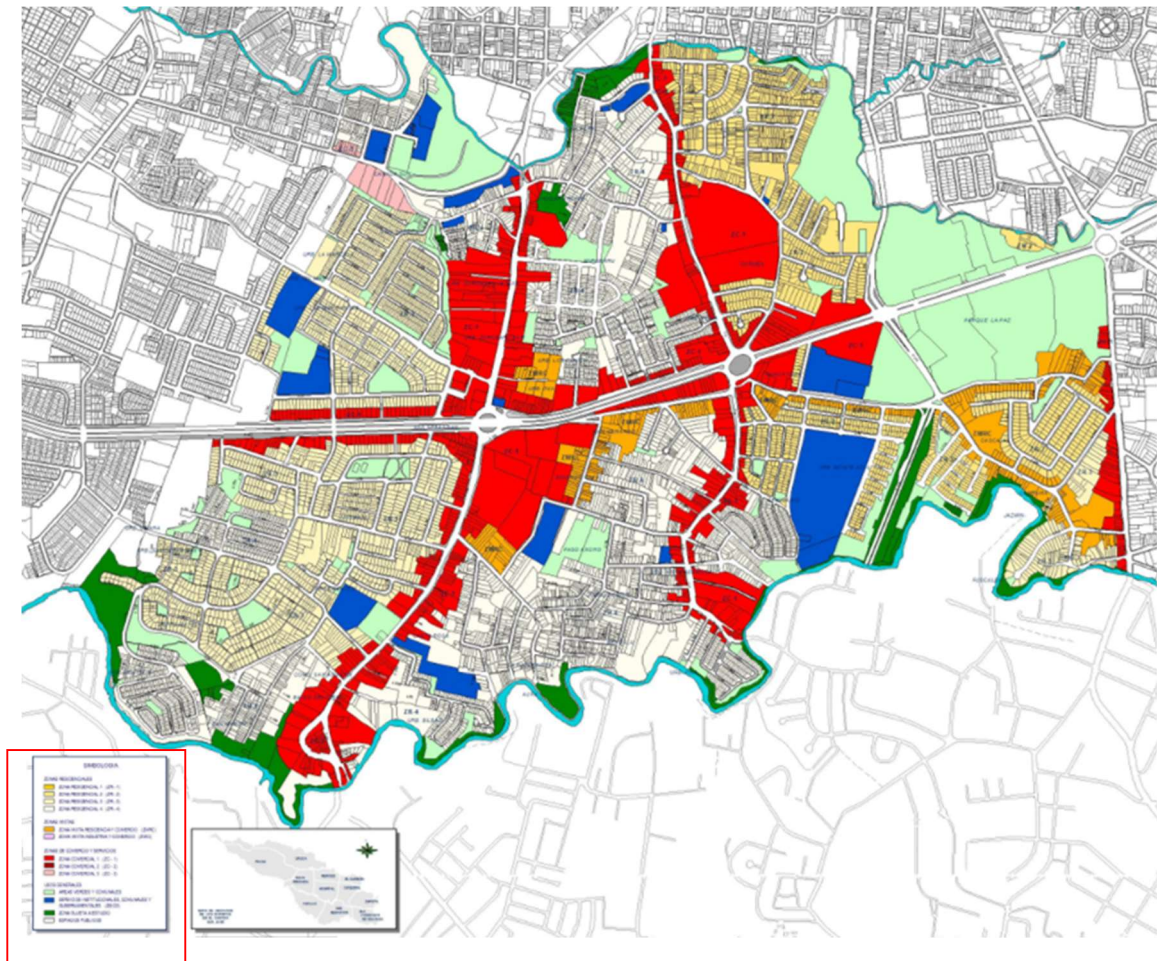
- Uso dotacional de comunicaciones: comprende las redes viarias y sistema de comunicaciones.

- Uso dotacional de instalaciones y redes de servicios: dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas. Son las instalaciones de redes de servicios de suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telecomunicaciones, etc.).

#### Usos relacionados con la utilización y aprovechamiento del suelo rural.

Los usos del suelo rural que puedan prever los planes territoriales y urbanísticos, vienen determinados por la utilización ordinaria o primaria del suelo rural (aprovechamiento de los recursos naturales: agrícola, ganadero, forestal, cinegético...), sin perjuicio de la posibilidad de usos y aprovechamientos extraordinarios o excepcionales, y de las previsiones específicas determinadas por el suelo rural protegido, según preceptúa el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo de 2008.

A continuación, vamos a adjuntar un ejemplo de la imagen de un plano de usos del suelo de un sector de una ciudad, que siempre quedan identificados con colores.



Ampliando los usos tendremos lo siguiente:

