

## URBANISMO

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

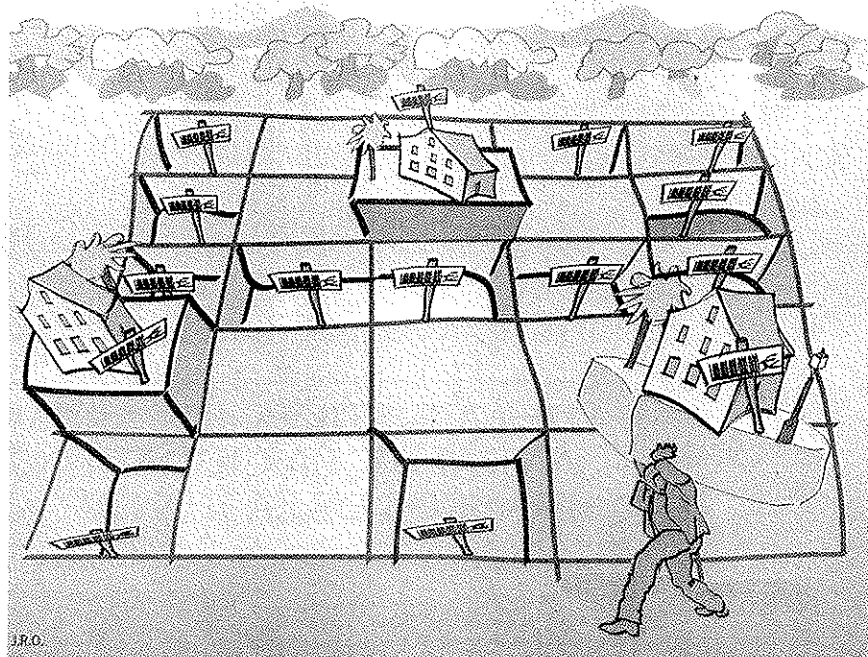
LEÓN &amp; CLARTE FIRMA DE ABOGADOS

## ¿QUÉ ES LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO? ¿Y SU RECALIFICACIÓN Y RECLASIFICACIÓN?

Diariamente, la prensa nacional y local se hacen eco de importantes operaciones urbanísticas sobre suelos situados tanto en el interior como en la periferia de nuestras ciudades, operaciones que atraen la atención del ciudadano por las impresionantes sumas que se manejan en relación con plusvalías generadas, comisiones de intermediarios, etc., y que en última instancia nos llevan a expresiones como «recalificación» o «reclasificación», términos estos de los que la opinión pública, por razón de lo reiterado de la información, ha alcanzado una idea general bastante aproximada al contenido real de los mismos. No obstante, en este artículo, y con ánimo exclusivamente divulgativo, pretendemos acercarnos un poco más al contenido legal de estas expresiones con el interés de aportar nuevos datos al ciudadano de a pie, huyendo por tanto de profundizar en conceptos técnico-jurídicos que quedan reservados para los especialistas en la materia.

La Administración, a través de los planes urbanísticos, es decir, mediante un conjunto de instrumentos técnicos y jurídicos vinculados entre sí y ordenados en base a principios jerárquicos, regula el uso del suelo y de la construcción prevista en propio plan, definiendo el estatuto del derecho de propiedad y diseñando el desarrollo urbanístico del territorio planeado. De esta forma, los planes, a través de la ordenación integral del territorio municipal y el establecimiento del régimen urbanístico del suelo, anticipan y prevén el futuro desarrollo urbanístico de la ciudad.

Congruente con lo anterior, el denominado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Plan General de Ordenación Urbanística, como instrumento de ordenación integral del territorio municipal, tiene como principal función la de dividir el territorio a planificar en distintas clases de suelo con el fin de señalar las posibilidades de desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos en cada uno de ellos para así aplicar a cada uno de ellos un régimen urbanístico diferente. Dicha actividad es conocida como clasificación del suelo, la cual se desarrolla dentro del marco previsto en la Ley del Suelo estatal que clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, por lo que el planificador, a la hora de clasificar el territorio municipal, deberá obligatoriamente describir el mismo a alguna de dichas clases de suelo establecidas como numerus clau-



sus por la legislación estatal. Una vez clasificado el suelo en suelo urbano (suelo dotado de las infraestructuras de servicios indispensables para su edificación) urbanizable (suelo adecuado para acoger el crecimiento de la ciudad o el municipio) y no urbanizable (suelo excluido del proceso urbanizador por razones vinculadas a sus valores intrínsecos merecedores de protección o por no ser necesaria su incorporación a dicho

**«Son precisamente algunas actuaciones poco ortodoxas por todos conocidas que han dado origen a reclasificaciones y, en mayor medida, recalificaciones las que han motivado y extendido una opinión pública que identifica la recalificación y recalificación de suelos con una actividad abusiva, contraria al interés general, e íntimamente vinculada con la generación de plusvalías no merecidas»**

proceso) éste adquiere un determinado régimen urbanístico que es el que regula el conjunto de los derechos y deberes de los propietarios del suelo.

Una vez realizada la clasificación del suelo, la definición del modelo territorial previsto en el planeamiento requiere el establecimiento de los usos a los que se dedicará cada suelo ya clasificado, lo que conduce a la necesidad de dividir el suelo en zonas de ordenación a las que se aplican unas determinadas condiciones urbanísticas homogéneas, destinándose cada una de ellas a unos usos, niveles de intensidad y, en su caso, tipologías edificatorias específicas. Dicha técnica urbanística por la que se expresa el destino urbanístico específico atribuido a un terreno es conocida como calificación urbanística.

Por lo tanto, la ordenación urbanística queda definida, primero, a través de la clasificación del suelo, es decir, mediante la técnica consistente en categorizar el suelo según su destino básico (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) para posteriormente, mediante la técnica de la calificación de suelo, subdividir dichas clases de suelo en zonas y asignándoles a las mismas un destino urbanístico específico que viene representado por el uso (por ejemplo, usos lucrativos como residencial, comercial, industrial, etc., o no lucrativos como sistemas o dotaciones públicas que dan lugar a zonas verdes, infraestructuras, equipamientos, etc.), intensidad (medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, por ejemplo  $x$  m<sup>2</sup> de techo por 1 m<sup>2</sup> de suelo) la tipo-

logía edificatoria (tipos arquitectónicos tales como edificación colectiva en manzana cerrada, unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, etc.) y otras determinaciones establecidas en las ordenanzas urbanísticas.

Una vez aprobado el planeamiento general, y por tanto establecida la ordenación urbanística del territorio, el suelo ordenado puede recalificarse (lo que supone una nueva clasificación del mismo suelo) o recalificarse (la modificación de alguna o algunas de las determinaciones objetivas del planeamiento a través de una modificación o revisión del instrumento de planeamiento. Son precisamente algunas actuaciones poco ortodoxas por todos conocidas que han dado origen a recalificaciones, y en mayor medida, recalificaciones, las que han motivado y extendido una opinión pública que identifica la recalificación y recalificación de suelos con una actividad abusiva, contraria al interés general, e íntimamente vinculada con la generación de plusvalías no merecidas.

Sin embargo, si bien es lógico entender que todo propietario de suelo aspira a que su terreno sea clasificado y calificado de la mejor forma (precisamente por el contenido económico que otorga el contenido urbanístico atribuido) el urbanismo, a través del empleo de técnicas correctoras y otros instrumentos, pretende garantizar que dichas modificaciones produzcan el mayor beneficio para el interés público, y en definitiva para el correcto crecimiento y desarrollo urbanístico de nuestras ciudades y municipios.