

TIPOS DE SUELOS

Suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable (según el art. 56 de la LOUA) se permite la conservación, rehabilitación o reforma de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Este suelo tiene **carácter rural** por su destino agrícola, ganadero o forestal. Pero, también se aplica esta clasificación para preservar el patrimonio o el medio ambiente y para la protección del litoral y para evitar asentamientos en zonas en las que existen riesgos naturales (inundaciones, deslizamientos, etc.)

Suelo urbanizable

El suelo urbanizable (según el art. 47 de la LOUA) puede dividirse en **tres categorías** en función del nivel de ordenación que el planeamiento establece:

- Urbanizable ordenado.
- Urbanizable sectorizado.
- Urbanizable no sectorizado.

En los tres casos se puede transformar en suelo urbano con una ordenación pormenorizada. Para ello, los propietarios pueden tramitar un **Plan Parcial de Ordenación** del sector en el que se determine el trazado de las calles, las instalaciones, las parcelas, los equipamientos, etc....

Mientras tanto, en estos terrenos sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

Suelo urbano

El suelo urbano (según el art. 45 de la LOUA) es el que forma parte de un núcleo de población y está dotado, como mínimo, de:

- ✓ Acceso rodado por vía urbana.
- ✓ Abastecimiento de agua.
- ✓ Saneamiento.
- ✓ Suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Puede dividirse en **dos categorías** en función del nivel de ordenación que el planeamiento establece:

- ✚ **Urbano consolidado.**
- ✚ **Urbano no consolidado.**

En el primer caso se puede edificar respetando los usos y normas establecidas.

En el caso del suelo urbano no consolidado, se necesita la tramitación de un **Estudio de Detalle** (documento para establecer y concretar aspectos como el trazado de calles, la localización de cesiones, etc.)