

TERMINOLOGÍA URBANÍSTICA BÁSICA

El listado de términos urbanísticos que sigue no es sino una recopilación de los que se utilizan más habitualmente por la legislación urbanística aplicable en Andalucía, tanto en lo que se refiere al planeamiento como al régimen urbanístico del suelo, y en cuyas definiciones se ha intentado explicar, de la manera más sintética posible, el significado de cada uno y su relación principal con los demás.

No se ha ordenado alfabéticamente, puesto que se ha pretendido hacerlo de forma temática, comenzando por los conceptos primarios del régimen urbanístico, para seguir con los del planeamiento, y terminando con los que resultan de su ejecución.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que muchas de las manifestaciones que se realizan son interpretaciones propias, por lo que son opinables, y en todo caso han de quedar sujetas a ser revisadas, en caso de duda o contradicción, por los profesores de cada capítulo de los que componen la asignatura.

Francisco Merino Mata

Arquitecto.

Epígrafes correspondientes a diferentes conceptos utilizados en la teoría urbanística habitual:

- **CLASIFICACIÓN:** según la LOUA, la división del suelo se delimitará, **sólo por el PGOU** (o también por el Plan de Ordenación Intermunicipal, POI), en alguna de las tres “**clases**” siguientes:
 - Para el suelo urbanizado, o cuasi-urbanizado, ya existente, SUELO URBANO (SU); que se divide, a su vez, en dos categorías: el ya finalizado (“**consolidado**”, SUC), y el que aún no está definitiva y plenamente urbanizado (“**no consolidado**”, SUNC).
 - Para el futuro suelo urbanizado, SUELO URBANIZABLE; que se divide en tres categorías: el que aún no tiene delimitados (por el PGOU) los “sectores” para su desarrollo mediante planes parciales (“**no sectorizado**”, SUNS); el que sí los tiene ya delimitados, (“**sectorizado**”, SUS); y el de este último que, además, ha sido ya ordenado pormenorizadamente (“**ordenado**”, SUO).
 - Para el suelo no urbano (que nunca será urbano durante la vigencia del PGOU): SUELO NO URBANIZABLE (SNU); que puede entenderse dividido en varias categorías, de las que son principales: el que ha de ser preservado por valores naturales, ambientales, etc. (“**protegido**”); el que carece de dichos

valores (“no protegido”, o “común”); y el que está integrado por grupos de edificación residencial rural y dispersa (“Hábitat Rural Diseminado”).

- **CALIFICACIÓN** (que no es la “clasificación”): facultad que tiene cualquier tipo de “plan” –y también, aunque de forma menor, el **Estudio de Detalle** (ED)–, por la que pueden asignar **uso, edificabilidad, densidad y tipología** al territorio –o sea, determinándolo jurídicamente a dicha configuración–, **ZONIFICÁNDOLO** (plasmando gráficamente dichas calificaciones en “planos”).
- **SECTOR**: ámbito de crecimiento o desarrollo urbanístico, delimitado por el PGOU, POI o también por un Plan de Sectorización (PS), para ser ordenado pormenorizadamente y de forma unitaria (de una sola vez) mediante un Plan Parcial de Ordenación (PPO); o incluso directamente por el PGOU, si así se realiza por éste de forma potestativa. Puede establecerse tanto en suelo **urbano no consolidado** (“vacíos relevantes” dentro del mismo), como en suelo **urbanizable sectorizado** (de ahí su nombre).
- **SISTEMA DE ACTUACIÓN**: procedimiento fijado por la legislación urbanística **para llevar a cabo las determinaciones del planeamiento** (“ejecutar” el planeamiento) de forma “integral” (completa). O sea, produciendo la transformación total (jurídica y material) de los terrenos de naturaleza rústica a urbana; o la reforma, también plena, de una urbanización anteriormente existente. La LOUA establece tres sistemas: **expropiación, cooperación y compensación**. La aplicación de cualquiera de ellos da lugar a una “**actuación sistemática**” (mediante “sistema”).
- **ACTUACIÓN SISTEMÁTICA**: la que se efectúa mediante la **aplicación de alguno de los tres sistemas de actuación**. O sea, que tiene como finalidad exclusiva ejecutar la urbanización “integral” de un ámbito de suelo de naturaleza rústica, o también la reforma completa de uno ya urbanizado. En caso contrario, la actuación se denomina “asistemática” (no-sistema).
- **ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA**: la que no requiere la aplicación de ninguno de los sistemas de actuación. Se distingue así la obtención de suelo dotacional mediante “transferencia de aprovechamiento”, o bien mediante expropiación. El planeamiento general las delimita, generalmente bajo esta denominación, o también la de **Actuación Aislada** (AA), puesto que no requiere interesar simultáneamente, ni vincular jurídicamente entre sí, a un conjunto de diversas propiedades de terreno.
- **UNIDAD DE EJECUCIÓN**: ámbito para “ejecutar” de forma “unitaria” (de una sola vez) el planeamiento urbanístico; tanto jurídicamente –aplicando alguno de los sistemas de actuación para efectuar la Reparcelación, para “equidistribuir” (o repartir) y “ceder”, o bien ex-

propiar todos los terrenos—, como materialmente, o sea, urbanizándolos. Su delimitación puede realizarla cualquier Plan, ya sea General, Parcial, o Especial; o también puede hacerse independientemente, mediante un procedimiento específico que incluye —como todos los de planeamiento urbanístico— exposición pública y notificación individualizada a los propietarios de los terrenos. Su desarrollo solo puede producirse mediante **actuación sistemática**; o sea, por aplicación de alguno de los tres sistemas.

- **ÁREA DE REFORMA INTERIOR (ARI)**: ámbito, delimitado por el PGOU (o también por el POI) en suelo urbano, para **reformular su urbanización** ya existente, **y reordenarlo pormenorizadamente** mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), o por el propio PGOU de forma directa.
- **ZONA**: ámbito, delimitado por cualquier tipo de Plan (y solo “re-delimitado” por el ED), ordenado “globalmente” **con el mismo uso**, o bien, “pormenorizadamente” **con la misma calificación**. El primer tipo ha de ser delimitado directamente por el PGOU (las grandes “**zonas del suelo urbano**” —delimitadas según usos “globales”—, que tienen escasa utilidad, a salvo del cálculo de la “media dotacional”); el segundo, en cambio, puede serlo tanto directamente por el PGOU, como por el PPO o el PERI, al ordenar pormenorizadamente el suelo urbano, o, solo en el caso del PPO, el urbanizable sectorizado. Siendo este último (ordenar con la misma calificación) el que tiene importancia sustantiva, ya que la calificación determinada por los planes se implanta mediante la “zonificación”, que es la que ha de consultarse para conocer como ha sido ordenado pormenorizadamente (o “detalladamente”) el territorio.
- **VIARIO PÚBLICO**: espacio destinado a vial (tránsito peatonal o rodado) de uso y dominio público. Suele ser también el soporte material de paso, por el subsuelo, de las instalaciones (colectores, tuberías, arquetas, etc.) de infraestructura urbana (redes de suministro de agua, saneamiento (alcantarillado), electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) Asimismo, el planeamiento suele permitir en su ámbito la implantación de elementos complementarios y necesarios para el funcionamiento del tránsito en la vida urbana: mobiliario urbano (banco, parques infantiles, etc.), así como instalaciones de alumbrado público y de ordenación del tráfico, arbolado y jardinería, kioscos, cabinas de teléfono, u otros objetos similares. En ocasiones, pueden presentarse en los Planes calificaciones de viales privados, cuyo uso suele ser semejante al anterior, pero de titularidad no pública.
- **ALINEACIÓN VIARIA**: línea determinada por cualquier instrumento de planeamiento (Plan o Estudio de Detalle), que establece, en los planos de ordenación, la delimitación gráfica del espacio correspondiente al viario público, y que, al mismo tiempo, también **delimita la superficie computable de las zonas pormenorizadas**, separando el espacio del vial público de éstas, ya sean públicas o privadas.

- **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:** la más importante de las que determina el PGOU (o también el POI, o el PS). La que “estructura” o vertebra la totalidad del término municipal (o una parte del mismo, en los casos del POI y el PS); y para ello proyecta las grandes carreteras, los grandes parques y dotaciones, las grandes infraestructuras (todos ellos llamados **sistemas generales**). Además, divide la totalidad del municipio en “clases” de suelo (lo clasifica), y también distribuye las reservas de suelo para uso de Viviendas de Protección Pública (VPP), etc. Incluye la denominada ordenación “global”.
- **ORDENACIÓN GLOBAL:** la establecida por el PGOU (o un POI, o un PS) para los ámbitos a ordenar pormenorizadamente por él mismo, o por el planeamiento de desarrollo (también llamada, coloquialmente, “bruta”). Es la que asigna los **usos, edificabilidades y densidades** (todas globales, o brutas) a las zonas del suelo urbano (importante: a las “grandes”, no a las pormenorizadas), a los sectores (tanto en suelo urbano, como urbanizable sectorizado) y a las ARI en suelo urbano. O sea, la que establece los parámetros de los ámbitos que luego han de ser ordenados “pormenorizadamente” por los instrumentos de planeamiento de desarrollo (o incluso por el propio planeamiento general).
- **ORDENACIÓN PORMENORIZADA**, o también “**detallada**”: la ordenación secundaria, la que diseña “pormenorizadamente”, o sea, a nivel no general, sino particularizado, los viales, las zonas edificables, las espacios libres (o zonas verdes públicas), las reservas de suelo para equipamientos o dotaciones **locales** (las que surten las necesidades urbanas a escala de barrio, como centros escolares, de salud, o ambulatorios, centros deportivos, etc.) Es la que se establece por cualquier instrumento de planeamiento –ya sea de desarrollo, o incluso general–, “**calificando**” (asignando uso específico, índices de edificabilidad y densidad “**netas**”, y tipologías edificatorias) el territorio, dividiéndolo en zonas (“zonificándolo”). Normalmente, la realiza el PGOU (y también el POI) en el suelo ya urbanizado, dejándola para los instrumentos de desarrollo en los sectores (tanto de suelo urbano no consolidado, como en suelo urbanizable sectorizado) y las ARI; aunque en ambos casos también podría efectuarse por el planeamiento general, de manera potestativa.
- **TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:** conjunto de características arquitectónicas que diferencian los distintos modelos de edificación, y, de paso, también su régimen de tenencia de la propiedad (vertical u horizontal). Por ejemplo: vivienda **unifamiliar exenta** o “**chalets**” aislados; vivienda **unifamiliar adosada**; **bloque plurifamiliar exento**; **bloque plurifamiliar adosado** o en “**manzana cerrada**” (o también “alineado a vial”); viviendas unifamiliares en “**hilera**”; “**pareadas**”; naves industriales adosadas; naves industriales exentas; centros comerciales exentos; etc.

- **EDIFICABILIDAD**, o **SUPERFICIE CONSTRUIBLE** (o también “**TECHO**” **EDIFICABLE**): la cantidad de superficie de edificación que puede materializarse en un terreno, parcela, sector, etc., conforme a las determinaciones de cualquier Plan (la calificación). También se le denomina como “techo” porque, urbanísticamente, **lo que no tiene techo, no computa**. Se mide en metros cuadrados de techo, cuyo símbolo representativo es, generalmente, “m^{2t}”, aunque muy raramente también se expresa como “m^{2c}”. En muchas ocasiones, coloquialmente, se identifica con el concepto “índice, o coeficiente, de edificabilidad”. También debe distinguirse entre la edificabilidad “lucrativa” –la que corresponde a los terrenos destinados a tráfico jurídico-privado–; y la “dotacional”, que es la que se asigna a los que han de pasar a dominio público; por lo que la primera computa urbanísticamente, y la segunda, no.
- **SUPERFICIE COMPUTABLE**: la que ha de medirse –sea de terreno, o de edificación– para la aplicación de los parámetros urbanísticos, en cualquier sector, zona, parcela, o, incluso, proyecto de construcción (no suelen computarse en estos, por ejemplo, ni las terrazas descubiertas, ni los patios, ni los sótanos bajo rasante; pero esto **depende siempre de lo que determinen las normas, u ordenanzas, de edificación aplicables en cada municipio**).
- **SUPERFICIE NETA**: la del terreno de una zona, o una parcela, **medida entre sus alineaciones** (esto es muy importante), que vienen definidas por el viario delimitado por el Plan, o por los límites de otras zonas colindantes; todo ello conforme a su ordenación “pormenorizada” o “detallada”.
- **SUPERFICIE BRUTA**: la de un ámbito que ha de ser ordenado pormenorizadamente (sector, unidad de ejecución, área de reforma interior). O sea, la que corresponde a la ordenación “**global**” del PGOU, POI, o PS.
- **EDIFICABILIDAD NETA**: la que se otorga a la **zona ya ordenada pormenorizadamente** por cualquier Plan (resultante de la aplicación del índice, o coeficiente, de edificabilidad a la superficie neta, la “encerrada” entre las alineaciones y los límites de otras zonas adyacentes; o sea, la “computable”), ya sea de rango general o de desarrollo.
- **EDIFICABILIDAD BRUTA** (o también, **GLOBAL**): la que se otorga a un ámbito que ha de ser ordenado pormenorizadamente por el planeamiento de desarrollo, o que ya viene así ordenado por el planeamiento general. O sea, la correspondiente a un sector, unidad de ejecución, o área de reforma interior (ARI). Es la que se reparte “en bruto”, para ser distribuida después, mediante la ordenación pormenorizada, en las edificabilidades pormenorizadas, o “netas”, de cada zona. Pueden generarla (crearla) sólo los planes de “rango general”, tanto el PGOU, como el POI, como también el PS.

- **“VOLUMEN” EDIFICABLE:** término heredado de la época (Ley de 1956) en que la cantidad de edificación construible se controlaba por los Planes midiéndola por su volumen geométrico (en unidades de metros cúbicos), y que se sigue utilizando coloquialmente para referirse a la “cantidad” de superficie construible, aunque sea una incongruencia terminológica. Lamentablemente –para algunos nostálgicos–, el planeamiento urbanístico ha dejado de preocuparse, en los últimos tiempos, por el volumen espacial que ocuparán las futuras edificaciones, para prestar toda su atención a la cantidad de superficie construible que incluirán estas últimas y su condición lucrativa.
- **ÍNDICE, O COEFICIENTE, DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** cantidad máxima de superficie construible por cada metro cuadrado de terreno. Normalmente se expresa en metros cuadrados de **“techo”** por metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2). Puede corresponder tanto a la edificabilidad “neta”, como a la “bruta”.
- **DENSIDAD MÁXIMA:** cantidad máxima de **viviendas por unidad de superficie** de un ámbito determinado. Suele expresarse en número de viviendas por hectárea (viv/ha).
- **DENSIDAD NETA:** la cantidad de **viviendas por unidad de superficie** (aplicable a la superficie neta) de una zona ya ordenada pormenorizadamente. Puede ser determinada por el PGOU en la ordenación potestativa del suelo urbano o de un sector de SUS; o bien por el PPO, o el PERI, en sus respectivos ámbitos de desarrollo (sector, o ARI, en cada caso).
- **DENSIDAD BRUTA (o GLOBAL):** la aplicable, igual que la anterior, a un ámbito que ha de ser ordenado pormenorizadamente (sector, área de reforma interior, o unidad de ejecución). Igualmente que la edificabilidad bruta, sólo pueden establecerla, o generarla, el PGOU, el POI, o el PS.
- **DOTACIÓN PÚBLICA:** término genérico que aplica la legislación para referirse a las áreas libres, equipamientos y zonas de infraestructura, que deben ordenar los planes para destinarse a uso, o servicio, de dominio público (**si tuviera asignada edificabilidad, por no ser lucrativa, no computaría urbanísticamente**). También, a veces y de forma equívoca, se incluye en este concepto el viario público. Asimismo, suele entenderse como cada uno de los elementos que integra el conjunto de los sistemas (dotacionales) de un municipio, tanto generales, como locales.
- **DOTACIÓN PRIVADA:** igual concepto que el anterior, pero con destino a titularidad privada (por dicho motivo, **su edificabilidad, por ser lucrativa, es siempre computable a todos los efectos**).
- **SISTEMA GENERAL (SG):** conjunto de terrenos en que se localizan los **usos, edificaciones e instalaciones necesarias para el ade-**

cuado funcionamiento urbanístico de la globalidad de un municipio (espacios libres o “zonas verdes públicas”, equipamientos, comunicaciones, y grandes infraestructuras), y que solo pueden ser determinados (calificados) por el planeamiento de rango general (PGOU, POI y PS). O sea, algo similar a nuestros “**sistemas**” nervioso, linfático, o digestivo, como ejemplo y explicación de donde se toma el nombre. A veces, este término se utiliza también para referirse a cada uno de los elementos del conjunto y, así, se habla coloquialmente de “un sistema general” para referirse a un terreno así calificado. Debe evitarse la confusión con el concepto “sistema de actuación”, por la repetición del vocablo “sistema”.

- **SISTEMA LOCAL (SL)**: cualquier terreno en que se localizan los usos, edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento urbanístico de un espacio urbano concreto, a escala de “**barrio**”, o **área diferenciada de un núcleo urbano**, o también de una “**urbanización**” existente, así como de un sector, una unidad de ejecución, o un área de reforma interior. Son los espacios libres o “zonas verdes públicas”, equipamientos, viales –incluidos las calzadas de tráfico rodado, aceras, espacios peatonales y aparcamientos públicos–, y las infraestructuras, todos correspondientes a dichos ámbitos de escala “local”. En los suelos ya urbanizados han de ser ordenados directamente por el planeamiento general, y en los ámbitos de desarrollo lo son por los instrumentos de planeamiento correspondiente a cada uno, aunque también podrían serlo directamente por los de rango general, de forma potestativa.
- **ÁREA DE REPARTO**: ámbito delimitado por el PGOU, por el POI, o por el PS, **para repartir los beneficios** (los “**aprovechamientos urbanísticos**” que se ubican sobre los suelos con edificabilidad o uso lucrativo) entre los propietarios del suelo, determinando, para cada una de ellas, su “aprovechamiento medio”. Se establecen tanto **en SUNC**, como **en SUS** o **en SUO** (nunca en SUC, ni en SUNS, ni en SNU, en los que este concepto no tendría sentido). Y, en todos los casos, la totalidad de la superficie de estos suelos –tanto del SUNC, como del SUS o del SUO– ha de quedar comprendida en una, o en varias, áreas de reparto; con la excepción de los terrenos afectados por **actuaciones de incremento de aprovechamiento en suelo urbano** (casos del art. 45.2.B.c de la LOUA), que podrían ser excluidos de esta delimitación.
- **APROVECHAMIENTO**: magnitud resultante de “ponderar” (o mejor, “homogeneizar”) la edificabilidad de una zona o ámbito urbanístico, de manera que **haya sido corregida** cuantitativamente **conforme a su valor** (debido a su uso, tipología o emplazamiento) respecto a los demás de su misma área de reparto. O sea, que, intrínsecamente, es “edificabilidad”, pero que lleva adherida una corrección por su valor económico, por lo que, al haber sido “**ponderada**” respecto a las demás, puede compararse y operarse cuantitativamente con ellas (sumándose o restándose). Técnicamente, su naturaleza es de metros

cuadrados de “techo”, pero al haber sido objeto de una corrección cuantitativa, por su valor, también se ha transformado cualitativamente, cambiando su unidad de medida que normalmente se expresa como “unidad de aprovechamiento” (UA), o también en Planes provenientes de épocas anteriores (leyes de 1990 y 1992), como “metro cuadrado de techo del uso característico” (m²c). No debe olvidarse que, aunque a veces puede parecer un concepto abstracto e independiente del suelo, su existencia **va ligada indisolublemente a la de algún terreno sobre el que pueda materializarse**. Y tampoco que, coloquial, pero erróneamente, a veces se utiliza este término para referirse a la estricta “edificabilidad”, identificando simplistamente el “aprovechamiento” de un terreno, o de una parcela, con su “edificabilidad”, aunque son conceptos diferentes.

- **APROVECHAMIENTO OBJETIVO**: el que realmente ha sido asignado a cualquier ámbito según lo permitido por el PGOU (también conocido como aprovechamiento “real” o “total”). O sea, el aprovechamiento que corresponde a **toda la edificabilidad** asignada por el planeamiento general, sin deducción alguna, al terreno (el “**objeto**”).
- **APROVECHAMIENTO SUBJETIVO**: el que corresponde al derecho del propietario (el “**sujeto**”) de cualquier ámbito dentro de un “área de reparto” (también conocido como “susceptible de apropiación”, “patrimonializable” o “de derecho”). No debe confundirse la utilización del término “subjetivo” con la naturaleza jurídica de este concepto, que es siempre, a pesar de esta forma de expresión, de carácter **real** (que depende de las características del terreno, y no de las de su propietario), por lo que puede ser tratado como un bien inmueble, a través de título inscribible en el Registro de la Propiedad.
- **APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)**: el que se obtiene, como “**media**” de los aprovechamientos de un **área de reparto**, dividiendo su aprovechamiento objetivo total por la suma de su superficie más la de los sistemas generales que incluya o se le hayan asignado para compensar en ella (en suelo urbano no consolidado se excluyen las superficies de las dotaciones ya existentes). Es la cantidad de aprovechamiento por m² de suelo que determina la **base** (porque ha de deducirse un porcentaje para la Administración) del derecho de aprovechamiento que corresponde a los terrenos incluidos en cada área de reparto.
- **APROVECHAMIENTO TIPO (AT)**: concepto propio de la legislación anterior –Ley 8/90–, por lo que todavía aparece en los planes que aún no hayan sido adaptados a la LOUA, y que es prácticamente equivalente al “aprovechamiento medio” de esta última.
- **TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTO**: intercambio de aprovechamiento, bien por compraventa, o bien por reparto, por el cual el propietario de una parcela con “déficit” de aprovechamiento vende, o reparte, el derecho que no puede materializar (porque el planeamien-

to no lo permite en su propiedad), con otro propietario que tiene en su terreno “exceso” de aprovechamiento (o sea, en el que el Plan permite materialmente –por la calificación y sus ordenanzas de edificación– mayor aprovechamiento del que le corresponde, según el aprovechamiento medio determinado en el área de reparto en que se encuentre). La LOUA exige que, necesariamente, la efectividad del acuerdo de intercambio requiere la cesión al Ayuntamiento del suelo dotacional correspondiente a la parcela deficitaria. Asimismo determina que esta transmisión tiene **carácter real**, por lo que tiene acceso al Registro de la Propiedad.

- **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN** (o de Incremento de Aprovechamiento): la que define así el TRLS (legislación del Estado) para referirse a la que es necesaria para ampliar la superficie de las dotaciones existentes y que debe efectuarse por motivo de un aumento de aprovechamiento, manteniendo así la proporción establecida por el Plan vigente entre aquéllas (las dotaciones) y la edificabilidad, uso, o densidad, lucrativos. En Andalucía –aunque no recibe esa denominación específica– está regulada por la LOUA (arts. 45.2.B.c y 55.3), determinando que los terrenos incluidos en ella constituirán una de las categorías posibles del suelo urbano no consolidado, en parcelas integradas en “**áreas homogéneas**”; de manera que aunque se trate de terrenos incluidos en suelo completamente urbanizado (o sea, **urbano consolidado**), pasan a **no consolidado** por motivo del incremento de aprovechamiento que se les otorga, siempre que éste sea superior a un 10% del preexistente. Su desarrollo se efectuará mediante **Innovación** del planeamiento general.
- **ÁREA HOMOGÉNEA**: ámbito de suelo urbano que debe ser delimitado por el PGOU (o su Innovación), con la finalidad de que se ubiquen en ella los aumentos de suelo dotacional debido a incrementos de aprovechamiento (Actuaciones de Dotación). Se entiende que, por su propia expresión, debe referirse a espacios urbanísticamente “homogéneos”, o sea, calificados con usos y tipologías edificatorias similares.
- **APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE**: el que resulta al descontar, del que está determinado por el Plan vigente antes de su Innovación, los deberes y cargas urbanísticas pendientes de satisfacer. En caso de que no cuente con edificabilidad asignada por el Plan, se computará como la media de la edificabilidad del uso mayoritario del área homogénea o zona del suelo urbano (la LOUA no establece el criterio para elegir entre ellas) en que se encuentre la parcela.
- **EDIFICABILIDAD GLOBAL DE ZONA**: suma de las edificabilidades de las distintas zonas pormenorizadas que estén incluidas en una zona del suelo urbano (las “grandes”, no las pormenorizadas).
- **MEDIA DOTACIONAL**: parámetro urbanístico que ha de establecer el PGOU (o su Innovación) para cada una de las zonas del suelo ur-

bano, y que se obtiene dividiendo la superficie dotacional de cada una de éstas por su edificabilidad global, para establecer la proporción unitaria de superficie dotacional por cada m²t lucrativo.

- **ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO:** concepto **no urbanístico** definido por la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (actualmente refundida con el TRLS 2/2008 por el RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU), y que se refiere a la realización de obras de rehabilitación edificatoria, que pueden llevar aparejadas otras de mejora de la urbanización del entorno (“regeneración”), así como de construcción de edificaciones en lugar de otras previamente demolidas (“renovación”), aunque el TRLSRU engloba actualmente los tres conceptos dentro del más genérico de “rehabilitación urbana”. Su régimen no es propiamente de naturaleza urbanística, aunque viene regulada por el citado Texto Refundido. En caso de que sus determinaciones requieran la innovación del planeamiento urbanístico deberán someterse a la tramitación correspondiente según la legislación en la materia, aunque ambos procedimientos podrían desarrollarse de forma simultánea.
- **FINCA:** unidad de propiedad inmobiliaria (**en urbanismo, habitualmente se refiere a terrenos**, y en lenguaje hipotecario, a cualquier tipo de inmueble: un piso, un trastero o un aparcamiento). Normalmente, en lo urbanístico, se utiliza para referirse a una propiedad “rústica”, o sea, que aún no ha sido ordenada pormenorizadamente por el planeamiento urbanístico. Sin embargo, al redactar una **Reparcelación**, por aplicación de la terminología hipotecaria, también se utilizan las expresiones “finca antigua, de origen, o aportada” –las que han de ser “reparceladas”–, y “finca resultante, de resultado, o adjudicada” –las ya “reparceladas”–. Véase la definición que incluye la legislación estatal de suelo, art. 26.1.a) del TRLSRU 7/2015, puesto que en este último se unifica el concepto “finca” entre sus consideraciones urbanística e hipotecaria, al atribuirle también el significado de “edificación”.
- **PARCELA:** unidad de propiedad de **terrenos ya ordenados pormenorizadamente** y jurídicamente “**ejecutados**”, o “**reparcelados**” (o sea, después de que hayan sido cedidos al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y el aprovechamiento correspondiente, y efectuado el reparto de cargas y beneficios). También puede decirse que son los “lotes” de superficie en que pueden dividirse las “fincas resultantes” de una Reparcelación o también las “zonas” determinadas por el PGOU en el suelo urbano consolidado (que ya no ha de ser “reparcelado”) mediante una licencia de parcelación. Véase también la definición contenida en el art. 26.1.b) del TRLSRU 7/2015.
- **SOLAR:** “parcela” ya urbanizada completamente, y conforme a los requisitos exigidos por el Plan. Por esta razón es la que está habilita-

da para poder ser objeto de otorgamiento de licencia de edificación sin ningún tipo de condicionante.

- **PARCELACIÓN**: división en lotes de las zonas o fincas resultantes de una ordenación pormenorizada (deben cumplir las normas u ordenanzas impuestas por el Plan, como superficie y dimensiones mínimas, o, incluso, máximas). Su licencia es la que deberá exigirse para otorgar escritura pública, o inscribir divisiones de terrenos en el Registro de la Propiedad (salvo que se trate de una “segregación” de fincas rústicas).
- **SEGREGACIÓN**: división de fincas “rústicas” –o sea, en suelo urbanizable no sectorizado, o no urbanizable–, mediante la “**declaración de innecesariad de licencia de parcelación**” por el municipio, que, a efectos hipotecarios, habrá de ajustarse a la normativa en materia de ordenación del desarrollo agrícola (no urbanística) que limita el tamaño de las “unidades mínimas de cultivo”. Dicho acuerdo (de “innecesariad de licencia de parcelación”) será requisito para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente (con efecto equivalente al de la licencia de parcelación).
- **REPARCELACIÓN**: operación específica **por la que se ejecuta jurídicamente un Plan**, lo que consiste en refundir todas las fincas “rústicas”, o preexistentes, para **dividir las en nuevas fincas** ajustadas al planeamiento, y **distribuir éstas entre los propietarios, el municipio** –que recibe las dotaciones y el aprovechamiento que le corresponde– **y los titulares de sistemas generales** que, en su caso, hayan sido asignados a compensar en el ámbito de que se trate (o ceder alternativamente las fincas que correspondan a estos al Ayuntamiento, en el supuesto de que no se haya realizado tal asignación). También se utiliza para **afectar** (gravar) **las fincas resultantes** con las cargas económicas correspondientes a los gastos de urbanización. Asimismo, las cargas o servidumbres que tuvieran las fincas antiguas se trasladan a las nuevas a las que den lugar. El documento producido –**Proyecto de Reparcelación**– debe acceder al Registro de la Propiedad, para la inscripción de las nuevas fincas, cancelando las hojas registrales de las primitivas.
No debe confundirse con la “**Modificación de parcelación**”, operación mucho más simple en la que sólo se alteran la forma o dimensiones de una parcelación ya existente.
También debe tenerse en cuenta que, hasta la promulgación de la LOUA, se diferenciaba entre el “proyecto de compensación” (denominación que ya ha desaparecido en Andalucía) y la “reparcelación”, para la aplicación respectiva de los sistemas de compensación y cooperación, aunque ambos documentos tenían los mismos contenidos y efectos.
- **SUELO URBANIZADO**: con relación a su significado legal, es el concepto determinado por el TRLSRU 7/2015, para definir la “situación básica” de los terrenos que, por estar plena y legalmente inte-

grados en la red de dotaciones y servicios de un núcleo urbano, han alcanzado todos sus derechos urbanísticos y, por tanto, pueden ser destinados a utilización urbana, y, fundamentalmente, **valorados** –a efectos de expropiación, reparcelación, y otros indemnizatorios o sancionadores– **por sus aprovechamientos** de dicha naturaleza. Tanto este término, como el que sigue, suelo “rural”, son independientes de la “clasificación” urbanística –aunque parecidos–, y se refieren al régimen básico de la propiedad del suelo y, en consecuencia, a su contenido económico, cuya delimitación es competencia del Estado y no de las Comunidades Autónomas.

- **SUELO RURAL**: al contrario del anterior, por no haber llegado al estado real del suelo urbanizado (aún estando clasificado como suelo urbanizable, o incluso como urbano no consolidado), es el que corresponde a los terrenos que se declaran, por el TRLSRU 7/2015, como aún no poseedores de ningún aprovechamiento urbanístico, y ni siquiera de los que pudieran ser otorgados, en su caso, por el planeamiento general (por ejemplo, el suelo urbanizable). Por tanto, **su valoración económica** –a los mismos efectos del apartado anterior– **ha de calcularse, exclusivamente, en función de las rentas**, ya sean **agropecuarias**, o bien producto de actividades de **cualquier otro tipo** (cinegéticas, extractivas, forestales, turísticas, deportivas, de producción energética, etc.), que sean capaces de producir y siempre que sean **compatibles** con la normativa urbanística que les sea de aplicación.