

ACE 22

Electronic offprint

Separata electrónica

UN ANÁLISIS SISTEMÁTICO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN

M^a JESÚS ROMERO ALOY

ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno [en línea]. 2013, Año 8, núm. 22 Junio P.45-76

ISSN: [1886-4805](http://www.issn.org/1886-4805)

Website access: http://www-cpsv.upc.es/ace/Articles_n22/articles_pdf/ACE_22_SA_11.pdf

UPCommons Access: <http://hdl.handle.net/2099/13627>

ACE

Architecture, City, and Environment

Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

ACE 22

Electronic offprint

Separata electrónica

SYSTEMATIC ANALYSIS OF THE URBANIST PARAMETERS FOR BUILDING

Key words: Area, zone, typology, use, ordination system, building parameters.

Abstract

The building plan contains the details and the step-by-step legal system that architectural projects and buildings must strictly follow. Consequently, these parameters are of common use in the profession and are profuse. However those concepts lack precision and therefore have provoked negative operational consequences. We effect a rationalization of the parameters fixing a precise content for those concepts. We have based this work on the development of regulations made on some autonomous communities.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

UN ANÁLISIS SISTEMÁTICO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN¹

ROMERO ALOY, M^a Jesús²

Remisión inicial: 17-04-2012

Remisión definitiva: 14-01-2013

Palabras Clave: Zona, tipología, uso, sistema de ordenación, parámetros edificatorios.

Resumen

El planeamiento urbanístico contiene las determinaciones de ordenación pormenorizada con arreglo a las cuales deben confeccionarse los proyectos arquitectónicos y construirse los edificios. Estos parámetros son, en consecuencia, de uso habitual en el oficio de la arquitectura y también bastante numerosos. Se han entendido de manera diversa ofreciendo un panorama impreciso con consecuencias poco favorables desde el punto de vista de la operatividad. En base a los desarrollos reglamentarios de algunas comunidades autónomas se efectúa una racionalización de los parámetros fijando un contenido preciso de los mismos.

1. La zonificación en las leyes urbanísticas

Los parámetros urbanísticos, como es sabido, aparecen como elementos configuradores de las zonas de ordenación urbana. La zonificación o calificación urbanística es una materia a la que, a mi juicio, no se le ha prestado una suficiente atención, por más que sea una herramienta modeladora, en buena medida, de los planes de ordenación urbana (Yáñez, 2008; Mancuso, 1978; Fajardo, 2006; Esteban y Noguera, 1980; Santos y Castelao, 2008; Moreno, 1999; Del Caz et al., 2005; Torres, 1975; Gil, 2011). Sus orígenes se remontan a la primera década del siglo XIX, como un recurso para hacer frente al repentino desarrollo de la ciudad en vías de industrialización, con la aparición de fenómenos conexos como era el deterioro ambiental y la especulación tal como ha puesto de relieve Mancuso (1978).

La configuración de los parámetros urbanísticos se va realizando progresivamente a partir de la legislación estatal del suelo hasta encontrar su formulación más acabada en alguna de las legislaciones autonómicas. En el art. 3 de la Ley del Suelo de 1956 (en adelante, LS), se produce una primera versión y así se dice que la Ley tiene como finalidad, entre otras que se

¹ Este trabajo pretende responder, aprovechando los elementos contenidos en los desarrollos reglamentarios de las legislaciones urbanísticas, y en la medida que me resulte posible, a una cierta denuncia que, a mi juicio, "esencial al urbanismo, no ha sido tratado con la profundidad que merece, tratando de sistematizar y homologar los diferentes conceptos..." *Derecho urbanístico. Manual para juristas y técnicos*, Madrid 2008, 7ª Edición, pág. 430.

² M^a Jesús Romero Aloy: Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia. Camino de Vera S/N, 46022 Valencia (España). Email de contacto: maroal1@urb.upv.es

relacionan, limitar el “uso del suelo y orientar la composición arquitectónica y, en su caso, las características estéticas” (LRSOU, 1956). A esta relación de elementos, hay que añadir lo que de un modo bien conciso añade el art. 10.1 apartado e), al prescribir que los planes parciales han de contener

“Reglamentación del uso de los terrenos, en cuanto a volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales en cada zona” (LRSOU, 1956).

Con esta regulación tan simple, comienza su andadura en el ordenamiento urbanístico estatal la técnica configuradora, por excelencia, del espacio urbano a partir de las clasificaciones del suelo. Sin embargo, es en el art. 3.2 apartado c) del Texto Refundido de la Ley de suelo de 1976 (en adelante, TRLS), en el que se complementa de modo fundamental la anterior regulación, al “... establecer las zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terrenos que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona” (TRLSOU, 1976).

La anterior afirmación supone un importante salto cualitativo en relación con la LS, por cuanto se subraya que la zonificación es más que un simple recurso técnico del planeamiento urbanístico, puesto que configura *ordenaciones generales uniformes*, expresión que, al margen de las matizaciones técnicas que hoy podrían formularse, subraya el carácter normativo de la institución, modelador, en última instancia, de los límites, derechos y cargas del propietario del suelo.

Posteriormente, el art. 25 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 (en adelante, RPU) define la estructura general y orgánica del territorio y da entrada a un concepto que se mantendrá inalterable en el urbanismo, cual es el de *uso global* y, en relación con él, el de *uso pormenorizado* previsto en el art. 29 1 apartado c) del RPU (1978).

La relación entre uso global y uso pormenorizado es inherente a la técnica de desarrollo secuencial que el TRLS introduce, según la cual los instrumentos de desarrollo - planes parciales, especiales de reforma interior, estudios de detalle -, pormenorizan las determinaciones globales del plan general y, consecuentemente, el uso global. Esta relación queda perfilada en el art. 30 apartado c) del RPU relativa a las determinaciones del plan general en relación con el suelo urbanizable programado. Dice así:

Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando la intensidad correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo, siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios” (RPU, 1978).

Aparecen aquí, por primera vez, conceptos que en el futuro resultarán altamente configuradores del planeamiento, como son las relaciones fundamentales entre los usos bien de compatibilidad, exclusión, alternancia y equilibrio. Aparece también, por primera vez, el concepto de intensidad de uso, mucho más preciso que el de *edificabilidad* que venía utilizándose hasta entonces. A partir de aquí la intensidad de uso comienza a definirse mediante la aplicación de los correspondientes coeficientes expresados en metros cuadrados de techo, abandonando las anteriores configuraciones que hacían referencia a los metros cúbicos edificables³. Esta configuración básica contenida en el TRLS y el RPU es la base a partir de la cual las diferentes legislaciones urbanísticas establecen su regulación detallada de los parámetros urbanísticos aplicables a la edificación, en algunos casos con un desarrollo y sistematización acabados.

Dentro de los desarrollos reglamentarios, el más explícito de todos, a mi juicio, es el del Decreto 278/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en adelante, ROTUA), recogido en su art.12.1 apartados d), l) y n), que refiere los parámetros urbanísticos aplicables a la edificación. Así dice:

“La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

d) Calificar el suelo estableciendo zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona [art. 5.1.d) TROTUA]. Y ello mediante la asignación del uso, la intensidad de éste y la tipología edificatoria, lo que, respectivamente supone:

1º Señalar los usos predominantes o pormenorizados según el instrumento de planeamiento de que se trate en suelo urbano y urbanizable y el régimen de usos y sus modalidades de gestión en suelo no urbanizable.

2º Establecer la edificabilidad de cada una de las zonas de distinta utilización en suelo urbano o urbanizable y las características de los usos que vayan a asignarse.

3º La fijación de las características de la edificación mediante parámetros que definan el porcentaje de terrenos que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada tipología en toda la zona.

l) Determinar la configuración de las parcelas edificables.

n) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos en los que fuera preciso, sus características estéticas.” (ROTUA, 2008).

³ Coeficientes de valoración urbanística. Decreto de 21 de agosto de 1956. *Norma quinta.- Volumen de edificabilidad. El volumen de edificabilidad permitido se determinará por el número máximo de metros cúbicos por metros cuadrados que el planeamiento autorice en cada caso.*

Así pues, a partir de aquél embrionario planteamiento de la legislación estatal a que se ha hecho referencia, el desarrollo reglamentario transcrito, representa una acabada formulación de los parámetros urbanísticos reguladores de la edificación, los cuales son utilizados en todas las legislaciones urbanísticas.

Los usos, edificabilidades, características de la edificación en cuanto a ocupación del suelo, volumen, forma, número de plantas, clase, destino, parcela, características estéticas y tipologías son los parámetros en base a los cuales se configura el concepto de zona que de modo, prácticamente coincidente, definen el ROTUA y el art. 78 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, RZU) el concepto de zona y dice:

“Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que representa un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística”⁴ (RZU, 1999).

Esa normativa urbanística la integran de modo fundamental los parámetros urbanísticos referidos aplicables a la edificación.

2. Los sistemas de ordenación, las tipologías edificatorias y los usos como parámetros integrantes de las zonas

En algunos de los distintos desarrollos reglamentarios de las legislaciones autonómicas, no sólo se hace una detallada enumeración de los parámetros urbanísticos que integran la zonificación, sino que también se fija el concepto preciso de los mismos. Es el caso del Principado de Asturias en los arts. 12, 154 y 155 del ROTUA, o en Castilla-La Mancha la Disposición Adicional Única del Reglamento de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, RPOTAU). Sin embargo, es el RZU la única reglamentación que establece una articulación precisa de los distintos parámetros. Es evidente que estas regulaciones son tributarias de toda una *praxis* en la elaboración del planeamiento urbanístico, resultando difícil señalar antecedentes concretos. Sin embargo, si pueden señalarse algunos planes en los que el tratamiento de los parámetros urbanísticos se efectúa de modo muy acabado y sistemático. Tal es el caso del Plan General Metropolitano de Barcelona de 1976 en el que, como señala Ferrer (1997), el nuevo *zoning* que contiene el plan es esencial en la nueva metodología que introduce el plan con “la definición de unas formas de ordenación urbana de la edificación que sistematizaron las relaciones entre edificación y espacio público. El acierto de las categorías establecidas (edificación según alineaciones de vial, edificación aislada, ordenación según volumetría específica) ha permitido el control de la edificación en

⁴ En la legislación urbanística de Extremadura se ofrece otra definición en el Anexo III Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

“Definición de zona de ordenación urbanística (ZOU): Se define como zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permiten identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana”.

“Cada zona de ordenación urbanística se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa de ordenación urbanística, establecida en el planeamiento municipal”.

función de la forma precisa de la ordenación urbana...” (Ferrer, 1997: 45). En la misma línea podría citarse el Plan General de Madrid del año 1985.

El RZU configura unas zonas de ordenación tipo en las que de modo cuidadoso se adjudican los distintos parámetros configuradores de la edificación. Dicha elaboración no es otra cosa que el ejercicio que se hace en cualquier plan de ordenación urbana. Sin embargo, presenta las particularidades que, al ser una norma de rango reglamentario, tiene la pretensión de causar estado en la práctica del planeamiento, lo que supone también un estudio reflexivo de la articulación de los parámetros y un rigor en su formulación, cualidades que no siempre adornan el articulado de los planes de ordenación urbana. Por otra parte, la configuración de las zonas-tipo no es otra cosa que el establecimiento de unos modelos básicos cuya aplicación no es necesariamente vinculante, aunque sí recomendada por las instancias administrativas. Las zonas tipo que se proponen son: núcleo histórico, ampliación de casco, ensanche, edificación abierta, viviendas aisladas, viviendas adosadas, industrial en manzana e industrial aislada.

Cada zona se configura por la intervención de tres elementos básicos que son los diferentes *sistemas de ordenación*, las *tipologías edificatorias* y los *usos urbanísticos*⁵. A partir de estos tres elementos básicos y, en relación con los mismos, se articulan de modo diverso los otros parámetros urbanísticos aplicables a la edificación, como son la parcela mínima edificable, la posición de la edificación sobre la parcela, la intensidad del uso y el volumen y forma de la edificación. Otra condición eventual es la definición de los usos en los posibles espacios libres de las parcelas⁶.

Por *sistema de ordenación*, el art. 62 del RZU entiende que son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición. Esteban i Noguera (1980: 15) especifica más este concepto diciendo que los cuerpos de los edificios se agrupan de distintas maneras, diferenciándose por los distintos parámetros a los que se atienen, bien para descubrir la ley según la cual se han agrupado o para proponer las normas que han de regir esas agrupaciones, distinguiéndose tres sistemas de ordenación que son: los de alineación de calle, edificación aislada y por definición volumétrica. Esos tres sistemas son también los que, de modo coincidente, recoge el art. 63 del RZU.

El segundo elemento básico la *tipología edificatoria* que, según el art. 67 del RZU son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela, definición que responde a lo que empíricamente comprobamos en la ciudad, en la que los edificios tienen unas determinadas características que resultan de su diferente uso, de los procedimientos constructivos del momento y de los factores culturales de la población. La síntesis de esos factores produce un determinado tipo de edificio que se repite en la ciudad que son,

⁵ De modo un poco menos preciso el Anexo II del RPE determina que las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de las variables de uso global (o uso pormenorizado mayoritario) y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.

⁶ La STSJ de Cataluña de 29 enero 2009 (EDJ 2009/190716) distingue claramente entre zonificación urbanística y tipología, considerando a ésta como un elemento integrante de aquélla: “... en el Sector P no puede hablarse propiamente de la existencia de dos zonas o zonificaciones urbanísticas que presenten diferencias en los parámetros que indica el citado artículo 37: Los tipos I y II que se prevén en el Plan Parcial del Sector P no se corresponden con dos zonas urbanísticas, sino dos tipologías de nave que sólo se distinguen en la posibilidad de agrupar varias unidades de nave (tipo III) y en la edificación de un altillo del 50 % de la ocupación en planta (tipo I), de lo que se infiere que no hay diferencias en cuanto a la intensidad del uso, ya que la edificabilidad es en todo caso la misma, el uso es en todo caso industrial y para las mismas categorías de industrias, la localización es intercalada y uniforme en todas las manzanas y la repercusión del valor de urbanización es el mismo para cualquier superficie construible.”

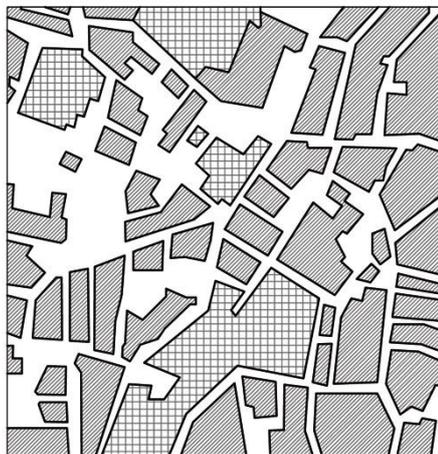
justamente, las diferentes tipologías urbanas. La tipología es un componente principal de la imagen de la ciudad y el mantenimiento de la coherencia tipológica es lo que preserva o establece la homogeneidad de los tejidos urbanos. Las tipologías que se configuran en los arts. 68 y siguientes del RZU son las de *manzana cerrada*, *bloque exento*, *bloque adosado*, *volumen específico* y *volumen contenedor*, cuyas características analizaremos más adelante. Finalmente, el tercer elemento básico que configura la zona urbanística es el *uso global* que se corresponde con la usual clasificación de uso residencial, industrial y terciario.

3. Los sistemas de ordenación

Una vez que se ha determinado la significación del sistema de ordenación, pasamos a la configuración de cada uno de ellos. El *sistema de alineación de calle* se caracteriza, según el art. 64 del RZU, porqué las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales y la tipología resultante de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*. Este sistema de ordenación se define según los siguientes parámetros urbanísticos que analizaremos más adelante: alineación de vial, altura reguladora y profundidad edificable.

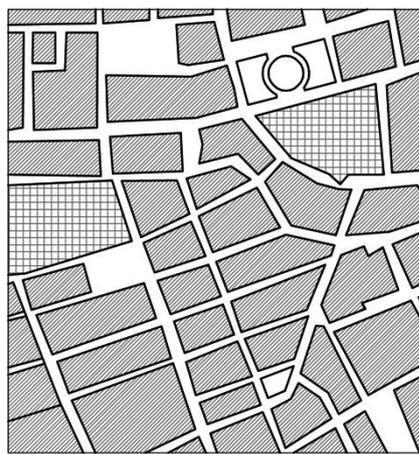
El sistema de ordenación por alineación de calle se aplica a las zonas de núcleo histórico (Figura 1), ampliación de casco (Figura 2), ensanche (Figura 3) e industrial en manzana (Figura 4).

Figura 1. Núcleo Histórico



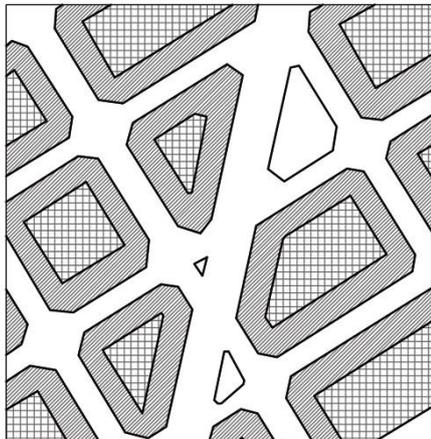
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 2. Ampliación de casco



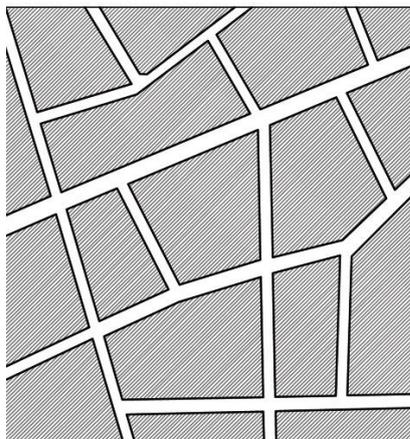
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 3. **Ensanche**



Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 4. **Industrial en manzana**

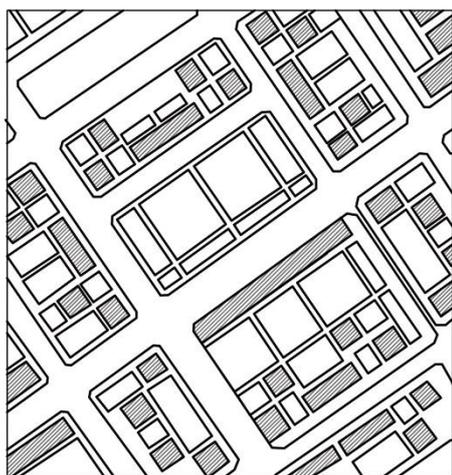


Fuente: Anexo del RZU (1999).

El sistema de ordenación por edificación aislada se caracteriza, según el art. 65 del RZU, porqué los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela. El tipo de edificio que se obtiene en este sistema de ordenación es el *bloque*. Los parámetros urbanísticos fundamentales de este sistema de ordenación que analizaremos más adelante, son: coeficiente de edificabilidad neta, coeficiente de ocupación, distancias a lindes y altura reguladora.

El sistema de ordenación por edificación aislada se aplica a las zonas de edificación abierta (Figura 5), viviendas aisladas (Figura 6), viviendas adosadas (Figura 7) e industrial aislada (Figura 8).

Figura 5. **Edificación abierta**



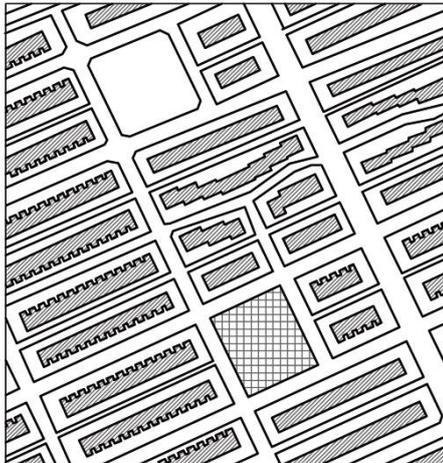
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 6. **Viviendas aisladas**



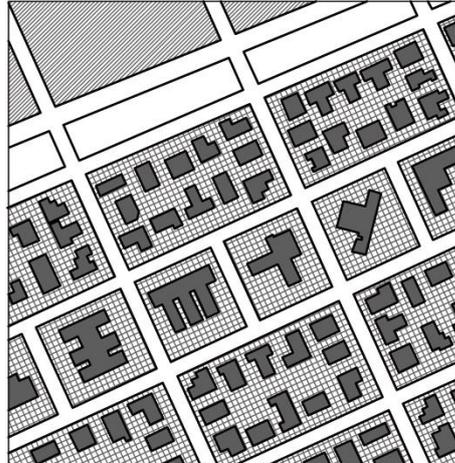
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 7. Viviendas adosadas



Fuente: Anexo del RZU (1999).

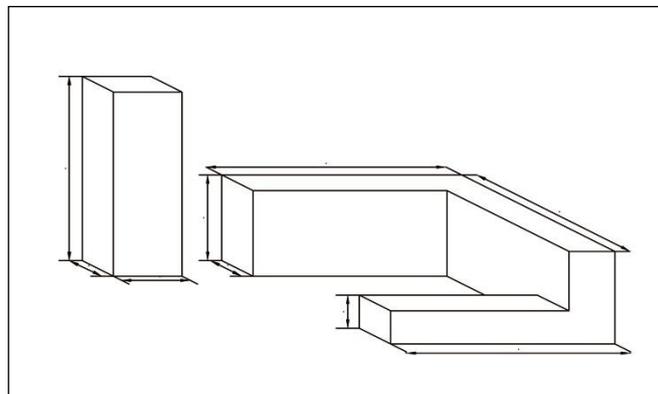
Figura 8. Industrial aislada



Fuente: Anexo del RZU (1999).

El sistema de ordenación por definición volumétrica (Figura 9) se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos previamente definidos. El cuerpo edificatorio resultante de este sistema se denomina simplemente *volumen*. Los parámetros urbanísticos más relevantes de este sistema, según el art. 66 del RZU son: coeficiente de edificabilidad neta, altura reguladora y alineaciones de volumen.

Figura 9. Definición volumétrica



Fuente: Esteban i Noguera, J. (1980).

4. Las tipologías edificatorias

Como ya se ha señalado anteriormente, las *tipologías edificatorias*⁷ que se consideran son: la *manzana compacta*, la *manzana cerrada*, el *bloque exento*, el *bloque adosado*, el *volumen específico* y el *volumen contenedor*. Seguidamente analizamos cada una.

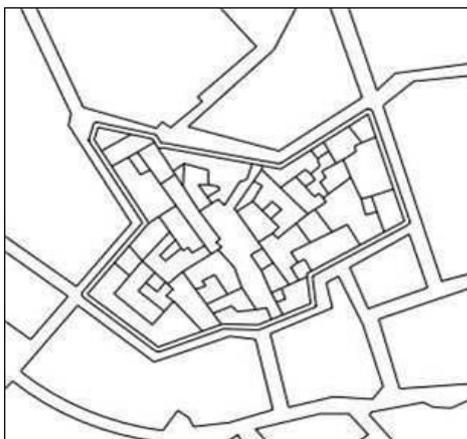
⁷ La jurisprudencia se hace eco de la tipología como elemento conceptual distinto de la zona. Así la STSJ de Cataluña de 29 enero 2009 (EDJ 2009/190716), Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec.3ª determina: "...en el Sector P no

4.1 Manzana compacta

Es la tipología propia de los cascos históricos (Figura 10) y de sus ampliaciones (Figura 11), en los que la ciudad, constreñida dentro de las murallas, trataba de ocupar al máximo los espacios originando que las superficies edificables alcanzaran gran densidad. Como señala el art. 68 del RZU, en esas manzanas predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la parcela. De modo semejante lo define el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante, RPE).

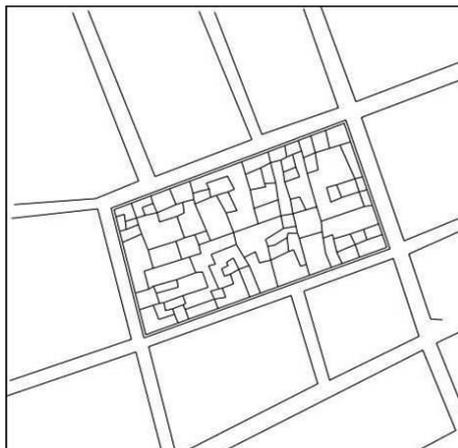
Los edificios, generalmente de uso residencial, están contruidos sobre paredes medianeras, con parcelas de frente más bien estrecho y con pocas plantas de altura. Las parcelas edificadas tienen formas diversas rectangulares, trapezoidales o triangulares. Sobre la edificación básica residencial destacan los edificios singulares de usos institucionales en parcelas mayores, congruentes con su uso público y que constituyen elementos de referencia en la ordenación. Esta tipología se corresponde con el sistema de ordenación de alineación a calle.

Figura 10. Zona de núcleo histórico



Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 11. Zona de ampliación de casco



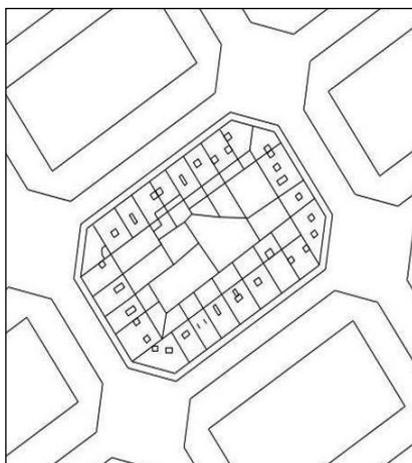
Fuente: Anexo del RZU (1999).

puede hablarse propiamente de la existencia de dos zonas o zonificaciones urbanísticas que presenten diferencias en los parámetros que indica el citado artículo 37.: Los tipos I y II que se prevén en el Plan Parcial del Sector P no se corresponden con dos zonas urbanísticas, sino con dos tipologías de nave que sólo se distinguen en la posibilidad de agrupar varias unidades de nave (tipo II), y en la edificación de un altillo del 50 % de la ocupación en planta (tipo I), de lo que se infiere que no hay diferencias en cuanto a la intensidad del uso, ya que la edificabilidad es en todo caso la misma, el uso es en todo caso industrial y para las mismas categorías de industrias, la localización es intercalada y uniforme en todas las manzanas, y la repercusión del valor de urbanización es el mismo para cualquier superficie construible. Además, alega el Ayuntamiento apelante, las tipologías son intercambiables en el momento de solicitar la licencia de edificación...".

4.2 Manzana cerrada

Es la tipología clásica de los ensanches (Figura 12). La regularidad de las calles determina la regularidad y forma de los edificios entre medianeras y con más plantas que en los cascos históricos. Los edificios se disponen en cuatro franjas edificables, paralelas a las alineaciones con un patio interior. Inicialmente estas manzanas se proyectaron con la intención de que el gran patio interior fuese una superficie libre, pero las vicisitudes históricas han hecho que estén ocupados por edificaciones. El art. 69 del RZU define esta tipología como aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana. Esta tipología, al igual que la manzana compacta, se corresponde con el sistema de ordenación de alineación de calle.

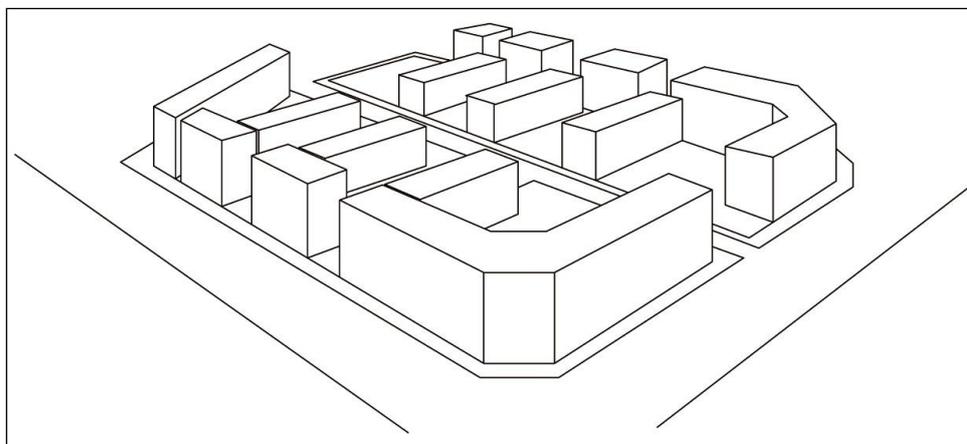
Figura 12. Zona de ensanche



Fuente: Anexo del RZU (1999).

4.3 Manzana abierta

Esta tipología no aparece configurada en el RZU, pero sí en el Anexo II RPE (2007) como aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en planta baja (Figura 13). Se corresponde con el sistema de ordenación de alineación a calle.

Figura 13. **Manzana abierta**

Fuente: Elaboración propia.

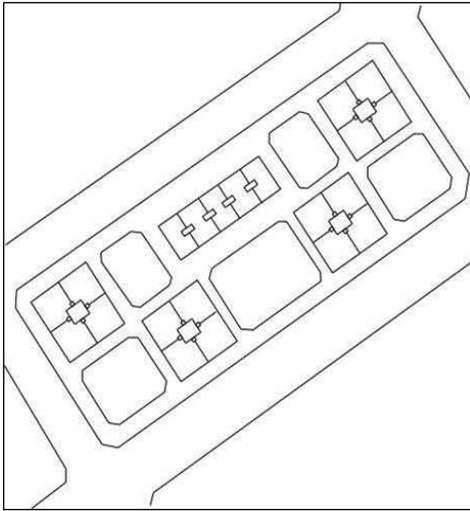
4.4 *Bloque exento*

Según el art. 70 del RZU, es aquella tipología en la que la edificación se sitúa separada de todos los lindes de la parcela (Figura 14). Por tanto, es un edificio que no ocupa toda la parcela y deja espacios libres en ella a los cuales hay que asignar los correspondientes usos. Esta tipología se corresponde muchas veces con las áreas de expansión de las ciudades en la que los espacios libres ajardinados dan calidad a la imagen urbana. Se corresponde con el sistema de ordenación de edificación aislada⁸ (Figura 15). En parecidos términos está configurada en el Anexo II RPE (2007).

Figura 14. **Zona de edificación abierta**

Figura 15. **Zona de viviendas aisladas**

⁸ La STS de 25 septiembre 1992, Sección 5ª (EDJ 1992/9171) contiene interesantes precisiones sobre esta tipología: "...la ordenación urbanística aplicable a las parcelas litigiosas en el Plan Parcial de Ordenación de la finca G, aprobado definitivamente el 13 de enero de 1966 que ha previsto para dichas parcelas como tipo de edificación el de 'aislada baja' y la zonificación 'residencial' (chalés aislados). Y aun será de añadir la importancia que la Jurisprudencia atribuye a la memoria -sentencia de 9 de julio de 1991- que la del mencionado Plan Parcial advierte para la zona litigiosa que se dedicará a la construcción de chalés aislados. Así las cosas, puede perfilarse una interpretación sistemática del artículo 22 de las Ordenanzas reguladoras del Plan. Establece éste que agrupados varios solares, las normas para su construcción 'serán las mismas que las que hubieran recogido si desde el principio el solar hubiera estado concebido como una única unidad'. Pero es claro que esta norma ha de operar con subordinación a la zonificación establecida en el propio Plan: el solar resultante podrá construirse en los términos que deriven de su nueva extensión pero sin modificación de las exigencias que deriven de la calificación de la zona. Más concretamente y en lo que ahora importa, la agrupación de las parcelas litigiosas no podrá evitar que éstas sigan siendo zona de 'chalés aislados'...Pues bien, reunidos varios solares, la concentración en un único edificio de la construcción que antes había de distribuirse entre las antiguas parcelas puede producir un resultado arquitectónico excesivo para una zona de edificación aislada...En el sentido ordinario del término, la palabra chalé viene entendiéndose como una casa, tradicionalmente de recreo y hoy ya, incluso predominantemente de vivienda con algún jardín y, desde luego de proporciones no demasiado grandes; también suele considerarse como vivienda unifamiliar pero es este un punto en el que no pueden hacerse afirmaciones demasiado generales, de suerte que cabe también admitir la pluralidad de viviendas o familias...Con este preciso sentido será de indicar que en el proyecto de urbanización el número de personas previstas para el cálculo de la red de agua potable es de siete por cada uno de los solares 'o sea, tratándose de la unión de dos, catorce personas en total -recuérdese que de la edificación aquí pretendida derivarían 159 personas-...Así las cosas, dada la armonía que ha de existir dentro del modelo territorial que el plan concibe y puesto que no resulta lógico que por la vía de los chalés aislados pueda construirse el edificio de mayores proporciones del plan, habrá que entender que la ordenación urbanística aplicable utiliza el término chalé en el sentido ordinario antes mencionado. Y sobre esta base ha de concluirse que la edificación ahora pretendida con la agrupación de dos parcelas...no se ajusta a la calificación de chalé aislado".



Fuente: Anexo del RZU (1999).

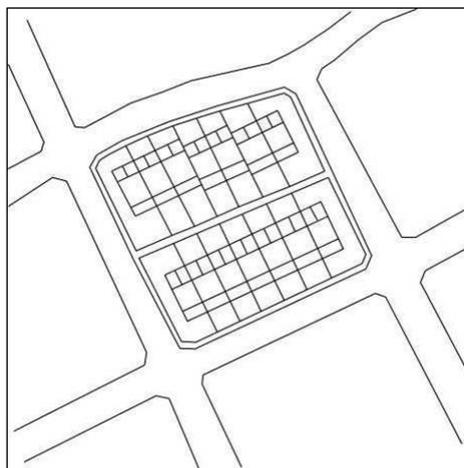


Fuente: Anexo del RZU (1999).

4.5 Bloque Adosado

Se considera que el bloque es adosado cuando la edificación se adosa al menos por uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, según determina el art. 71 del RZU (Figura 16). Lo mismo que en la tipología anterior es preciso definir el uso de los espacios libres. Esta tipología se corresponde con el sistema de ordenación de edificación aislada. En parecidos términos aparece configurada en el Anexo II RPE (2007).

Figura 16. Viviendas adosadas



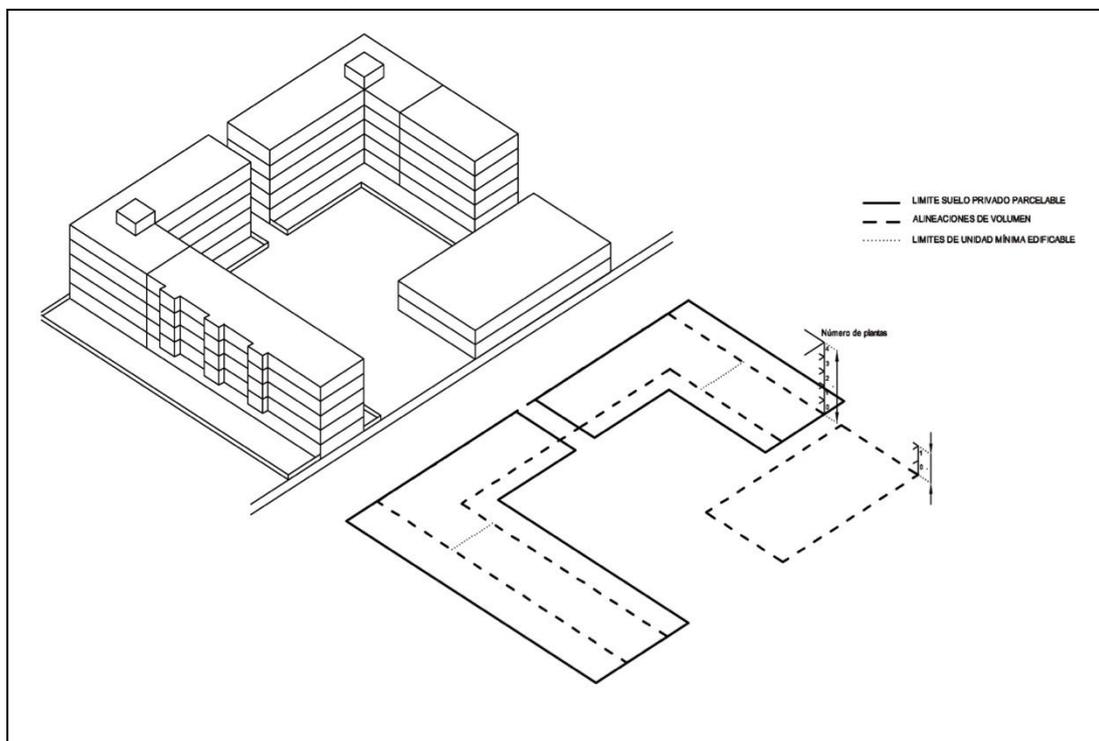
Fuente: Anexo del RZU (1999).

4.6 Volumen específico

En ella las edificaciones se ciñen a un volumen concreto predeterminado (Figura 17), según prevé el art. 72 RZU. Esta tipología también se denomina como *ordenanza dibujada*, por cuanto a diferencia de las anteriores tipologías en las cuales el proyectista configura el edificio dentro de unos determinados parámetros que aplica, aquí no sucede así puesto que la envolvente del edificio viene definida gráficamente. Se trata, por tanto, de una tipología en la que las posibilidades interpretativas desde el punto de vista proyectual se reducen al máximo. Se corresponde con el sistema de ordenación de definición volumétrica.

Una variante de esta tipología se encuentra en el RPE, cuyo Anexo II define la edificación tipológica específica diciendo que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de estudios de detalle.

Figura 17. Zona de volumen específico



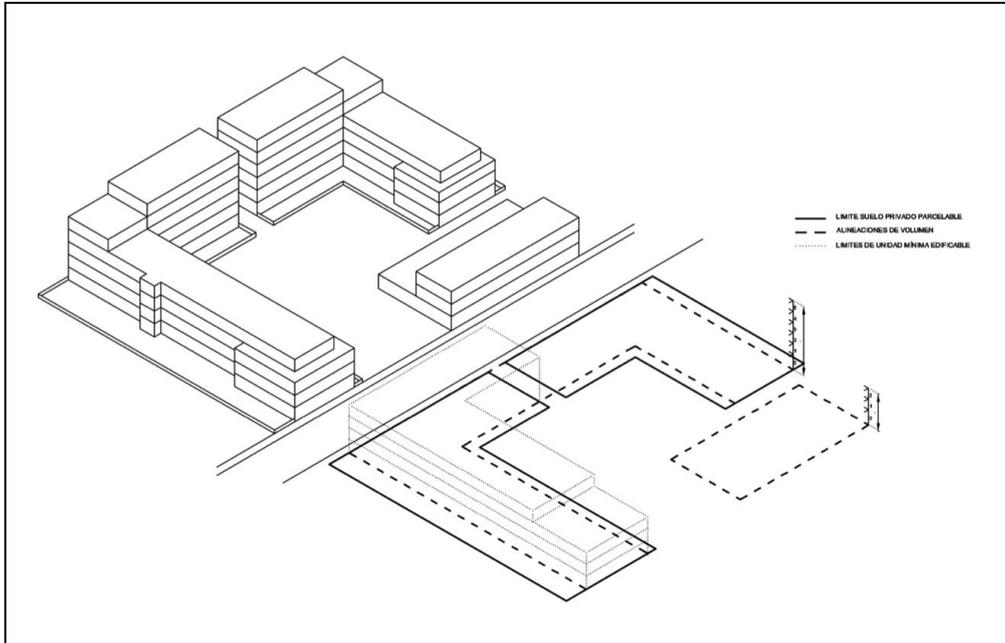
Fuente: Esteban i Noguera (1980).

4.7 Volumen contenedor

El volumen contenedor (Figura 18) presenta una pequeña diferencia en relación con el volumen específico, en el sentido de que, según el art. 73 del RZU, en esta tipología se define la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación. En consecuencia permite una

cierta interpretación siempre que no se rebasen los límites previstos gráficamente. Se corresponde igualmente con el sistema de ordenación de definición volumétrica.

Figura 18. Zona de volumen contenedor



Fuente: Esteban i Noguera (1980).

En consecuencia, lo anterior expuesto podría resumirse en la siguiente Figura 19.

Figura 19. Zonas de Ordenación Urbanística

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		USOS GLOBALES			
SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO
		Unitario	Múltiple		
ALINEACIONES DE CALLE	MANZANA COMPACTA	1 2		3	
	MANZANA CERRADA	4			
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	5	4	3	
	BLOQUE ADOSADO	6			
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	VOLUMEN ESPECÍFICO				
	VOLUMEN CONTENEDOR				

1 NÚCLEO HISTÓRICO	3 ENSANCHE	5 VIVIENDAS AISLADAS	7 INDUSTRIAL EN MANZANA
2 AMPLIACIÓN DE CASCO	4 EDIFICACIÓN ABIERTA	6 VIVIENDAS ADOSADAS	8 INDUSTRIAL AISLADA

Fuente: Anexo del RZU (1999).

5. La regulación de los usos de los edificios

El *uso residencial*, el de más nítida consideración, es según el art. 75 del RZU (1999) el que comprende las actividades de residencia de personas, tanto permanente como temporal, pero establece una interesante precisión al prescribir la exclusión de las viviendas de carácter colectivo, como puede ser una residencia de estudiantes o una residencia geriátrica. Este criterio no es compartido por otras ordenaciones que configuran un nuevo uso que denominan *residencial comunitario*, que es aquel que se establece en edificios destinados a alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas⁹.

También, según el mismo art. 75 del RZU (1999), el uso residencial puede ser unitario o múltiple según se trate de una sola o varias viviendas por parcela. Este mismo uso residencial unitario o múltiple es contemplado por el RPOTAU (2004) y RPE (2007) con algunas precisiones de interés¹⁰.

El *uso industrial*, según el art. 76 del RZU (1999), comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Con esta referencia a los talleres artesanales sale al paso de un indeterminado concepto que ha podido originar efectos significativos, en tanto que pueden estar dotados de equipos y maquinaria que impide catalogarlos de otra manera. De modo semejante se define en el RPOTAU (2004) y RPE (2007)¹¹.

El *uso terciario*, según el art. 77 del RZU (1999), comprende todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas o recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. Es de notar que las residencias colectivas para el RZU (1999), forman parte del uso terciario, mientras que, como ya se ha visto anteriormente, para el RPOTAU (2004) y RPE (2007) constituyen un uso específico, como es el residencial comunitario. Por otra parte, ambos desarrollos reglamentarios prescinden de la definición genérica del uso terciario y regulan únicamente el uso terciario detallado¹².

5.1. Los usos globales

Parece acertada la definición de uso global formulada por Fajardo Spínola cuando dice que “es la determinación estructurante que, sobre un recinto espacial de dimensión significativa, establece el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio” (Fajardo, 2006: 299). Efectivamente se trata de una determinación estructurante ya que se

⁹ En este sentido cfr. Anexo I RPE y Anexo I RPOTAU.

¹⁰ Anexo I RPOTAU. Uso residencial unifamiliar: aquél que se conforma con una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente. Uso residencial plurifamiliar: aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas. Con los mismos términos literales se expresa el Anexo I RPE.

¹¹ Anexo I RPOTAU. Uso industrial: comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Anexo I RPE. Uso industrial: comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

¹² STSJ de Madrid de 27 septiembre 2007.

decide según una visión global o de conjunto del territorio a ordenar, por lo que constituye un elemento fundamental del plan general. En segundo lugar el uso global se adjudica a un espacio significativo que coincide con el sector tanto en el caso del suelo urbanizable, como en el caso de planeamiento diferido en el suelo urbano, si bien en éste puede atribuirse a espacios más reducidos cuando el desarrollo se realiza mediante un estudio de detalle.

El uso global viene configurado, según el art. 25 del RPU (1978), como un elemento integrante de la estructura general y orgánica del territorio, al decir que esta se compone, entre otras determinaciones, por “la asignación a las diferentes zonas de los usos globales cuya implantación se prevea, y la intensidad de los mismos” (RPU, 1978: Art. 154.3)¹³ y como tal determinación fundamental garantiza su estabilidad, ya que la alteración del uso global sólo puede efectuarse mediante el procedimiento de revisión del plan en tanto que tal alteración afecta al modelo urbanístico adoptado.

La determinación de los usos globales, se extrae de la *praxis* urbanística y de aquí que los tribunales consideren que “es la imaginación del planificador la que inventa los tipos (de usos) tanto en denominación como en su contenido... dentro de los límites de la racionalidad que supone el principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos” (STSJ, 2002).

El uso global, según el art. 74 del RZU (1999), es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada. Los usos globales son coincidentes con los que en el apartado anterior hemos clasificado en razón de un criterio sustantivo; son, por tanto, el uso residencial, el industrial y el terciario. A partir de este planteamiento básico, las regulaciones autonómicas establecen algunas particularidades. Así, el Anexo I RPOTAU (2004) coincide con esa enumeración aunque matiza que el carácter global se otorga no por el hecho de ser mayoritarios, sino por corresponder a las actividades y sectores económicos básicos. A su vez, introduce el concepto de uso mayoritario que es coincidente con el global del RZU (1999).

En la Comunidad Valenciana, el art. 49.1 de la Ley Urbanística Valenciana (en adelante, LUV) aporta una nueva versión del uso global al decir que puede ser el mayoritario, pero también, sin ser el mayoritario, el que defina su función en relación con el territorio, con lo cual se transfiere al plan la posibilidad de definir un uso global que no sea necesariamente el mayoritario (LUV, 2005)¹⁴.

Sin embargo, no hay que olvidar que el concepto de uso global proviene, antes que nada, de la *praxis* urbanística y en ella los usos globales están dotados de una mayor especificidad. Es por ello por lo que, a nuestro juicio, en la legislación valenciana, el art. 105 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, ROGTU) introduce, acertadamente, el concepto de *zona primaria de uso global o dominante* y, en ese sentido, el uso residencial es de alta, media o baja densidad, el terciario puede ser comercial, logístico, de ocio, de servicios o mixto y el industrial de industria pesada, media o ligera. Este concepto de zona primaria en razón del uso global dota de mayor riqueza a la zonificación, de tal modo que, por ejemplo, es posible determinar un uso global terciario

¹³ Art. 154.3 RPU: “Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto...”.

¹⁴ El art. 165 ROTUA contempla la regulación del uso predominante que es aquél que entre los permitidos cuente con mayor edificabilidad.

logístico que, posteriormente, será objeto de la correspondiente pormenorización ajustada únicamente a esa categoría (ROGTU, 2006).

Como más adelante se refiere, el uso dominante lo adjudica el plan general o el instrumento de ordenación de ámbito municipal para el suelo urbanizable, en la medida que ha de ser el plan parcial o instrumento de desarrollo de que se trate el que efectúe la pormenorización de aquél.

5.2 Los usos pormenorizados

La pormenorización de los usos se regula también en base a la combinación de elementos sustantivos con otros de carácter formal. Según el primer criterio el uso pormenorizado, como dice el Anexo I del RPOTAU (2004), se corresponde con las diferentes tipologías en las que puede desagregarse el uso global. Así, por ejemplo, una tipología de bloque exento puede albergar un uso residencial unifamiliar, plurifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, oficinas u otros análogos. A nuestro entender, este planteamiento del RPOTAU nos parece claramente aceptable, por más que algún autor haya efectuado algún planteamiento que puede parecer contrario y, a nuestro juicio, no suficientemente concluyente (Del Caz et al., 2005: 764).

Este criterio sustantivo se combina con otros criterios formales que examinamos seguidamente. El primer criterio es el de *uso mayoritario*, semejante al de uso predominante del art. 165 del ROTUA (2007) que indica la cantidad del uso global que ha de implantarse como tal, con el cual se combinan el resto de los usos pormenorizados. Es una cautela que sirve para que el uso global conserve su carácter y no desaparezca fagocitado por los usos pormenorizados.

Un ejemplo demuestra su operatividad. Si suponemos un sector de suelo urbanizable de 300.000 m², con uso global residencial y con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,6 m²techo/m²suelo podrían construirse 180.000 m² de techo. Dado que ese uso residencial es compatible con otros usos como puede ser el comercial, oficinas y despachos, etc., ha de fijarse qué cantidad de los 180.000 m² de techo residenciales se reservan para ese uso que, lógicamente, será el mayoritario. A tal efecto, el coeficiente de edificabilidad bruta se puede descomponer en dos coeficientes: 0,4 m²techo/m²suelo para uso residencial y 0,2 m²techo/m²suelo para uso comercial y otros usos. De este modo para uso residencial se destinarán 120.000 m² de techo y 60.000 m² de techo para comercial y otros usos. El uso mayoritario es el residencial.

La siguiente relación es la de *compatibilidad entre los usos*. El art. 165 del ROTUA (2007) determina que es uso compatible aquél que, en determinada proporción, puede sustituir al uso predominante, sin que éste pierda su carácter, mientras que el prohibido o incompatible es el que se excluye en razón de que imposibilitarían el logro de los objetivos fijados por el plan. El uso complementario es aquel que se juzga necesario para el desarrollo del uso predominante o que se establece para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana. Finalmente, usos incompatibles o prohibidos son aquellos contrarios a la ordenación

urbanística propuesta. Un patrón de usos pormenorizados es el que ofrece el Anexo I del RPE¹⁵.

De los desarrollos reglamentarios es en el ROTUA (2007) donde con mayor precisión se regulan estas relaciones. Así, el art. 165 define el *uso compatible* como aquél que, en determinada proporción, puede sustituir al uso predominante, sin que éste pierda su carácter. Es así como en un edificio residencial se admiten usos comerciales en planta baja u oficinas y despachos. *Uso complementario*, según el mismo art. 165, es aquel que puede ser necesario para el desarrollo del uso predominante o que se establece para garantizar una adecuada diversidad de usos en la trama urbana.

6. Intensidad de uso y densidad

La intensidad del uso se determina en base a la edificabilidad que es, en definitiva, la que proporciona la habitabilidad del territorio por un mayor o menor número de habitantes, excepción hecha del uso industrial. La definición de la intensidad del uso depende del carácter de la zona de ordenación urbanística. En la *zona urbanística de viviendas aisladas con tipología de bloque exento y en la zona de viviendas adosadas con tipología de bloque adosado y en la zona industrial con tipología de bloque exento*, el modo de determinar la intensidad es por aplicación de coeficiente de edificabilidad neta sobre la superficie de la parcela. Según el art. 40 del RZU (1999) el coeficiente de edificabilidad neta es la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o conjunto de ellas y se expresa en metros cuadrados de techo¹⁶. En consecuencia, los m² de techo son el producto del coeficiente de edificabilidad neta por la superficie de la parcela. Obtenida la cantidad de m² de techo posibles, éstos se disponen sobre la parcela edificable por aplicación de diversos parámetros.

En ambas zonas de ordenación urbanística se aplica también otro parámetro complementario, cual es el coeficiente de ocupación de parcela que según el art. 33 del RZU (1999), es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela y se expresa en tantos por ciento (%).

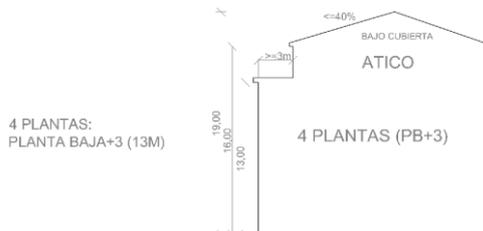
En todas las zonas es necesario definir, además, los parámetros de volumen y forma del edificio sobre la parcela, mediante la aplicación de unas determinaciones como son el número de plantas edificables (Figura 19) y la altura máxima reguladora (Figura 20). En el número de plantas, precisa el art. 44 del RZU (1999) que no se consideran los sótanos, ni semisótanos. La *altura reguladora*, según el art. 42 del RZU (1999), es la dimensión vertical, medida en el plano

¹⁵ Uso global residencial pormenorizado en residencial unifamiliar, plurifamiliar o comunitario. Uso global terciario pormenorizado en comercial (actividades dedicadas al suministro de mercancías al público mediante venta al pormenor y prestación de servicios) distinguiéndose grandes superficies comerciales y convencionales, hotelero, oficinas y recreativo. Uso global industrial pormenorizado en uso industrial productivo e industrial de almacenaje (guarda y distribución mayorista tanto de bienes producidos como de las materias primas para realizar el proceso productivo).

¹⁶ La expresión m²t es la usual en los planes de ordenación. Cuando se trata de suelo residencial, dado que la altura constructiva entre forjados es de 3 m., la unidad m²t equivale a 3 m³ de volumen. En suelo terciario o industrial, dada la diferente altura de las naves o construcciones esa equivalencia ya no es predicable. En cualquier caso se ha abandonado la expresión en metros cúbicos, mucho más imprecisa si se pone en relación con el número de viviendas construibles.

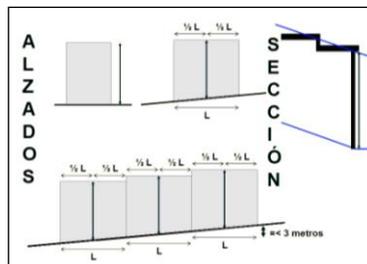
de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta¹⁷.

Figura 19. **Altura Reguladora**



Fuente: Elaboración propia.

Figura 20. **Altura Reguladora en plano inclinado**



Fuente: Elaboración propia.

Una buena parte de las legislaciones autonómicas utilizan de modo conjunto los parámetros de la edificabilidad y la densidad de viviendas estableciendo topes o parámetros máximos a los cuales tienen que acomodarse las regulaciones de la zonificación. Es evidente que la densidad es un parámetro que depende de la volumetría y tiene, en relación con ésta, un papel derivado por más que en algunas legislaciones autonómicas aparezcan al mismo nivel. Son escasas las referencias a la función urbanística de la densidad en las legislaciones autonómicas. Una excepción es la legislación de Asturias, en la que el art. 154 del ROTUA (2007) atribuye al parámetro de la densidad las funciones de adecuar las viviendas al entorno próximo para la mejor integración en el espacio urbano, atenuar la movilidad en vehículo particular y, en cualquier caso, conjugar la edificabilidad, la densidad y la tipología edificatoria para mejorar la calidad del espacio urbano. Son cometidos no desdeñables, pero susceptibles de una variable interpretación. No así la edificabilidad que es un parámetro numérico y fruto de una expresión matemática, sin lugar a interpretación posible.

Además de las funciones que el art. 154 ROTUA (2007) atribuye a la densidad, esta tiene otra función, cual es la deducción del número de habitantes de una determinada ordenación a los efectos de calcular determinadas dotaciones, como las zonas verdes, por ejemplo. Sin embargo, la densidad de vivienda por hectárea no resulta muy precisa a la hora de determinar el número total de habitantes, de aquí que algunas legislaciones autonómicas precisen este aspecto y, así, la legislación valenciana, en el art. 108 del ROGTU (2006), a los efectos de determinar la dotación de parque público, considere que el número de viviendas residenciales será una por cada 100 metros cuadrados de techo y el número de habitantes por viviendas será 2,1 habitantes por vivienda. En parecido sentido, en el País Vasco, el art. 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante, LSUPV) de 2006 determina que se establece una correlación de un habitante por cada 25 metros cuadrados construidos.

Siguiendo con el razonamiento, podría afirmarse que en el momento de definir la densidad máxima (número de viviendas por hectárea), hay que efectuar una ponderación entre la

¹⁷ Se resuelve también el modo de calcular la altura en el caso de las calles en pendiente, en las que, si el plan no establece otra cosa, la altura reguladora se mide en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición.

edificabilidad y el tamaño que se considera que tendrá la vivienda que, generalmente, se entiende de 100 metros cuadrados de techo. Es evidente que esta correlación debe efectuarse de modo cuidadoso, ya que un desajuste o falta de previsión de los condicionamientos reales, podría dar lugar a disfunciones notables, como podría ser, por ejemplo, la de tener que construir viviendas de mayor superficie que la recomendable desde el punto de vista del mercado, caso de que optase por consumir toda la volumetría asignada. Hay que tener en cuenta que el módulo histórico de cálculo de 100 metros cuadrados por vivienda ya no resulta generalizable.

A este respecto resultan ilustrativos los datos que suministra el Informe sobre el estado de las ciudades europeas, de 23 de agosto de 2007, financiado por la Comisión Europea, en el que se ha analizado la situación de 258 ciudades europeas valorando, entre otros parámetros, los cambios demográficos, condiciones de vida de los ciudadanos, transporte, etc. Una de las conclusiones a que llega el Informe es que en las ciudades analizadas aumenta la cifra de hogares unipersonales, dato que puede ofrecer un desajuste con el módulo tradicional de los 100 metros cuadrados/vivienda. En definitiva, el parámetro de número máximo de viviendas por hectárea puede ser un elemento que introduzca una rigidez innecesaria.

Puede hablarse, por tanto, de una cierta tensión subyacente entre volumetría y densidad de apreciables consecuencias, en la práctica ha llevado a algunas legislaciones autonómicas a adoptar diversas soluciones. Entre ellas, la más radical es la que se contiene en la legislación valenciana, en la que la Disposición Transitoria Sexta del ROGTU determina que cuando los planes aprobados al amparo de la LUV “contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente éste último...” (ROGTU, 2006). Así pues, el parámetro que expresa la densidad de viviendas máxima se deja sin valor, permaneciendo únicamente el coeficiente de edificabilidad. Parecida solución a la de la legislación valenciana es la adoptada por la legislación de Cantabria, en la que el art. 38 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria de 2001 (en adelante, LOTRUSCA) permite superar también la densidad máxima de viviendas prevista por el plan sin alteración de la volumetría edificable, pero restringida esta posibilidad a la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Otras legislaciones urbanísticas no establecen ningún parámetro de densidad máxima. Así en Navarra, el art. 51.4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2002 (en adelante, LFOTU), determina que será el plan general quien establecerá la intensidad y tipología edificatoria. En Galicia, el art. 72.3 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia de 2002 (en adelante, LOUPMRG) establece que la densidad solo se limita respecto de los planes especiales de protección o rehabilitación y mejora del medio rural, en los que la densidad máxima no podrá superar las 25 viviendas por hectárea. En Madrid, el art. 38 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid de 2001 (en adelante, LSCM) relativo a los usos del suelo, prescinde de la determinación de la densidad de viviendas. En Castilla - La Mancha, el art. 31 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla - La Mancha de 2010 (en adelante, TRLOTAU), establece una edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados de techo residencial tanto para el suelo urbano como para el urbanizable prescindiendo de la densidad de viviendas por hectárea. En Asturias, el art. 62 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de

Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias de 2004 (en adelante, TROTUA) establece una edificabilidad máxima para el suelo urbanizable de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo sin ninguna referencia a la densidad.

No cabe duda, a mi parecer, que puede hablarse de una justificada corriente tendente a la revisión e incluso supresión del requisito de la densidad de viviendas por hectárea. Algunas opiniones contienen una cierta crítica a esta postura en razón de que va en contra del principio de sostenibilidad. Es el caso de Menéndez Rexach (2004) y de Sámano Bueno (2006), aunque podría objetarse que la sostenibilidad está en directa relación con el número de habitantes, dato que se obtiene a partir de la edificabilidad. De aquí que, como se ha visto anteriormente, algunas legislaciones no sólo establezcan la edificabilidad, sino el número de habitantes por cada 100 m² de techo o 25 m² de techo, como son las legislaciones valenciana y del País Vasco.

7. La parcela edificable

7.1 Su implantación histórica

La parcela, frente a los otros parámetros examinados, ha sido objeto de una consideración un tanto residual, puesto que las leyes urbanísticas han regulado los procesos urbanísticos de división del terreno y, la parcela como tal, aun siendo la base sustantiva de esos procesos, ha tenido una consideración más bien secundaria. Ya lo hizo notar de modo clarividente Ildelfonso Cerdá¹⁸ aludiendo a lo que él llama *trituration* de los terrenos edificables. El adecuado control y acierto en la formalización de las parcelas, y el que la división del terreno se efectúe con el debido control y según unos criterios de racionalidad.

Una primera enseñanza de validez permanente puesta de relieve por Cerdá es la relación existente entre la parcela y el uso y tipología edificatoria. El tamaño y características de la parcela ha de definirse en relación con el tipo de edificio que ha de implantarse, y un tratamiento efectuado de espaldas a esa realidad dará lugar a resultados insatisfactorios. Por otra parte, la situación que denuncia Cerdá consiste esencialmente en la fragmentación de terrenos urbanos en parcelas de dimensiones mínimas, inadecuadas para asentar un edificio residencial con las consiguientes disfunciones y perjuicios en las viviendas¹⁹.

¹⁸ "Hemos dicho antes que no lamentábamos la división de la propiedad urbana, y sí solo el que su trituration se hubiese verificado en porciones tan diminutas ; y aquí debemos manifestar que esta censura nuestra se funda en los gravísimos e imponderables daños que esa trituration homeopática, por decirlo así, ocasiona, cuando descendemos a considerar el Solar bajo el punto de vista de su verdadero objeto, que es el de la edificación, o lo que es lo mismo, el establecimiento de la vivienda del hombre.

Parece a primera vista que la casa, objeto final de la urbanización, como morada del hombre civilizado, había de ser la que predominase e impusiese las leyes al solar, pues esto sería lo natural, lo lógico, lo racional; y sin embargo, sucede todo lo contrario. El solar es el que predomina, el solar es el que impone sus leyes tiránicas a la casa: a las condiciones del solar han de subordinarse las de la construcción, y tal es el organismo de la urbanización presente, que en último término la morada del hombre no puede ser ni más ni menos que lo que permita y consienta buenamente el solar. Esto es verdaderamente horroroso para el que contemplo este asunto bajo el punto de vista filosófico" (Cerdá, 1867: 381).

¹⁹ Una regulación acabada de la parcelación la encontramos posteriormente en la Base X de la Ley de 18 de diciembre de 1946 por la que se aprueban las Bases para la Ordenación Urbana de Valencia y su Comarca. Base X. Parcelación de terrenos y solares. Toda división o parcelación de solares sitios en zonas urbanizadas requerirá la previa aprobación de la Comisión Ejecutiva, quien la otorgará si con ella no se dificulta ni impide el normal aprovechamiento o utilización del solar de acuerdo con el destino asignado al mismo en el proyecto.

7.2 La parcela edificable

Como señala Esteban i Noguera (1980) cualquier actividad humana que se realice en la ciudad necesita una privacidad, en el sentido de que necesita un espacio apropiado según el carácter de la actividad que se implante y una condición necesaria es la de que ese espacio se delimite y se privatice, no en el sentido de a quien pertenezca la titularidad, sino en el sentido de que se constituya un ámbito particular, independiente para lo cual necesita un aislamiento físico. Esta necesidad da lugar al espacio parcelado, que es un espacio compartimentado y discontinuo, al cual se accede desde un viario en la generalidad de los casos.

Históricamente la actividad que ha generado la parcelación, como señala Cerdá (1876) en la referencia contenida en el punto anterior, ha sido la de la vivienda, de tal modo que la mayor parte de las parcelas están ocupadas por edificios residenciales, de aquí que la configuración de las parcelas ha venido impuesta, en gran medida, por el uso residencial y por las tipologías residenciales, lo que ha originado, a su vez, los tejidos de la promoción y del mercado inmobiliario. Por otra parte, la parcelación ha tenido históricamente una perspectiva meramente civil, como un acto de disposición del propietario.

Estos espacios a los que se les asignan esa independencia funcional y, como veremos más adelante, jurídica son las parcelas. El concepto de parcela tiene una gran trascendencia por las abundantes implicaciones que comprende de carácter urbanístico, jurídico y específicamente registral. El derecho a edificar va unido al concepto de parcela edificable.

7.3 La indivisibilidad de la parcela mínima

La parcela edificable se considera como un módulo racional de suelo que se entiende apropiado para ser el soporte de un determinado uso y tipología urbanísticos, en razón de los cuales la parcela ha de cumplir unas condiciones superficiales mínimas y otras de carácter formal a las que me refiero más adelante. Es razonable que el legislador vele por controlar aquellas actuaciones que pueden atentar de alguna manera contra la configuración de ese módulo racional, de donde se seguirían importantes disfunciones urbanísticas. En razón de este planteamiento, el ordenamiento urbanístico regula la indivisibilidad de las parcelas urbanísticas. El art. 95 del TRLS (1976) define los supuestos de indivisibilidad de la parcela edificable y, a partir de él, las legislaciones urbanísticas, con algunas variaciones a las que haré referencia, se siguen pronunciando sobre esta materia.

En primer lugar se definen como indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma. La posibilidad de convertir una parcela edificable en otra in edificable por no reunir la superficie mínima exigible, es evidente que va contra el interés público definido en el plan de ordenación, en cuanto que entorpece la ejecución del mismo²⁰.

²⁰ La STS de 22 de octubre de 1984 establece que "la prohibición de segregación y división de las parcelas que tengan una superficie superior a 1.800 m² (que es superior a la parcela mínima) supone un tratamiento desigual de los distintos propietarios, instituyendo una prohibición de división de parcelas, superiores a las mínimas establecidas en el artículo 95 de la Ley del Suelo".

El segundo supuesto de indivisibilidad de las parcelas urbanísticas regulado en el art. 95.1 apartado b) del TRLS (1976), se refiere a aquellas parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el plan, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca. No dice el artículo que los lotes resultantes, a unir con los colindantes, deban constituir una nueva parcela edificable o nuevas parcelas edificables. Aunque en la práctica, la división de la parcela se realizará buscando una solución para viabilizar la edificación de una o varias parcelas, sin embargo, tal como sostiene González Pérez (1993), al no estar prohibida la división de lotes condicionada a la formación de una parcela edificable, cabe la posibilidad jurídica de un resultado claramente incongruente. Esta peligrosa laguna del TRLSOU (1976) ha sido advertida por los legisladores autonómicos y han salido convenientemente al paso de la misma, exigiendo que la división y simultánea agregación de lotes con las fincas colindantes originen, en todo caso, parcelas edificables.

Así: Andalucía, art. 67 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LUA); Canarias, art. 82 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TRLOTC); Castilla La-Mancha, art. 89 del TRLOTAU (2010); Castilla y León, art. 310 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 2004 (en adelante, RUCL); Madrid, art. 146 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM); Murcia, art. 88 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia de 2005 (en adelante, TRLSRM); y Comunidad Valenciana, art. 202 de la LUV (2005). Por el contrario, otras legislaciones autonómicas han transcrito, más o menos, en sus propios términos, el art. 95.1 apartado. b) del TRLSOU (1976) y siguen arrastrando la posibilidad, al menos teórica, de divisiones con resultados indeseables, a no ser que sea el propio plan de ordenación quien salga al paso de tal riesgo y regule de modo conveniente la segregación y simultánea agregación. Es el caso de: Asturias, art. 189 del TROTUA (2004); Cataluña, art. 196 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo (en adelante, TRLUC); Galicia, art. 205 de la LOUPMRG (2002); La Rioja, art. 206 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (en adelante LOTUR); y Navarra, art. 147 de la LFOTU (2002).

El art. 95.1 apartado c) del TRLS (1976) determina que son también indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la mínima determinada por el plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin de unirse a otra finca colindante. Este supuesto no ofrece dificultad desde el punto de vista urbanístico ya que de él no se derivarán efectos no deseables, en tanto que la parcela de origen permanece edificable y las de resultado, en el caso más desfavorable, acrecentarán su superficie.

El último supuesto del art. 95.1 apartado d) del TRLS se refiere a la indivisibilidad de las “parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior” (TRLS, 1976: art. 95.1/d). Este supuesto se refiere, específicamente, a aquellas tipologías edificatorias en las que el volumen edificable se establece mediante un coeficiente de edificabilidad neto que, multiplicado por la superficie de la parcela, da como producto el volumen

edificable, es decir, esa “proporción de volumen en relación con su área” (TRLIS, 1976: art. 95.1/d), que es el caso de la tipología de bloque exento, en la cual puede agotarse toda la edificabilidad correspondiente a la parcela o puede quedar alguna superficie cuya edificabilidad no se ha agotado, por tratarse de parcelas superiores a la mínima edificable. La parte de la parcela que excede a la mínima y cuya edificabilidad no se ha consumido puede segregarse con el fin de unirse a la parcela colindante; en consecuencia, lo que se prohíbe es la segregación de superficies vacantes, en el caso de que su edificabilidad ha sido consumida²¹.

Esta prohibición del art. 95.1 apartado d) del TRLIS (1976), es recogida casi en sus propios términos en la mayoría de las legislaciones urbanísticas, si bien un número reducido de ellas presentan algunas particularidades. Así, en La Rioja, el art. 207 LOTUR (2006) determina la indivisibilidad “cuando la superficie que se edifique sea la correspondiente a toda la superficie de suelo de la parcela” y “cuando la superficie construable que se edifique corresponda a sólo una parte de la superficie de suelo y la parcela restante sea inferior a la parcela mínima” (LOTUR, 2006: art. 207), precepto que asegura la indivisibilidad de la parcela cuyo volumen haya sido agotado, pero no que una porción divisible, por gozar de volumen, pueda agregarse a la finca colindante. Parecida situación es la de la Comunidad de Madrid en el art. 146 de la LSCM (2001) y Murcia en el art. 88 de la TRLSRM (2005) que se limitan a prohibir la división de las parcelas que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se haya materializado completamente aquélla.

7.4 Los parámetros definidores de la parcela edificable

Es esta una materia en la que las legislaciones urbanísticas no suele entrar, dejando su tratamiento para el correspondiente plan de ordenación, ya que ni si quiera definen ordinariamente lo que deba entenderse por parcela, con raras excepciones. Frente a ese absentismo, llama la atención el interés mostrado por el legislador estatal por esta materia, si bien se detiene en el momento en el que sus pronunciamientos podrían rozar la esfera competencial de las comunidades autónomas.

El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCL, promulgado en el año 2004 y, por tanto, anterior a la Ley del Suelo de 2007 (en adelante, LS), en la Disposición Adicional Única da una definición de parcela que después asume en los propios términos el art. 17.1 apartado b) de la referida Ley, al decir que por parcela se entiende la “unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente” (LS, 2007). Se deduce, por tanto, que la unidad de suelo, para que sea capaz de soportar edificabilidad ha de tener unas determinadas características, esto es, gozar de una serie de atributos o parámetros a los que seguidamente nos referiremos.

²¹ Puede verse en un sencillo ejemplo. Si suponemos que existe construido un edificio de base 12 m x 12 m, con lo que la superficie construida o metros cuadrado de techo (m²t), será de 288 m²t. Si esa base del edificio se encuentra situada en una parcela que tiene 25 m x 25 m de lado, la parcela sobre la que se ubica el edificio será de 625 m² de superficie. El coeficiente de edificabilidad neto de esa parcela será $288 \text{ m}^2\text{t} : 625 \text{ m}^2\text{s} = 0,4608 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$. Con posterioridad a la construcción de ese edificio se ha aprobado el plan de ordenación urbana que prevé para esa zona los siguientes parámetros: parcela mínima edificable, 500 m² de superficie. Coeficiente de edificabilidad neto, 0,5 m²t/m²s. De acuerdo con los parámetros del plan, la superficie de suelo de necesaria adscripción a la superficie construida será $288 \text{ m}^2\text{t} : 0,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 576 \text{ m}^2\text{s}$. Como quiera que la parcela de partida tiene una superficie de 625 m² de superficie y la de necesaria adscripción es de 575 m², la diferencia entre ambas cantidades es de 49 m²s que son los que conservan edificabilidad y, en consecuencia, son segregable con el fin de unirlos a una parcela colindante.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008²² (en adelante, TRLS) nos proporciona el ámbito de referencia de la parcela y de la parcelación, estableciendo una desagregación de la propiedad inmobiliaria en la que no puede entrar el legislador autonómico: la parcela se puede referir a la rasante, al subsuelo y al vuelo y se concreta en una unidad que es soporte de edificabilidad y de uso o de sólo uso urbanísticos. A partir de aquí, las legislaciones autonómicas, como por ejemplo el RZU completan desde la vertiente urbanística lo que a esa unidad le falta para que sea soporte de edificabilidad que son, justamente, las condiciones dimensionales, formales, y de ubicación, según analizamos seguidamente.

Las condiciones dimensionales no son otras que la exigencia de una superficie mínima de la parcela, qué en relación con la tipología que se le atribuya, resulte capaz, de un modo racional, de acoger la edificabilidad y usos urbanísticos previstos por el plan²³. Es evidente que las tipologías residenciales a las que nos hemos referido anteriormente de manzana compacta, manzana cerrada, bloque exento o bloque adosado y según la edificabilidad atribuida, exigirán la definición de un módulo racional cuya superficie variará en cada caso.

Las condiciones formales se derivan igualmente como una consecuencia de la racionalidad que ha de presidir la definición de la parcela edificable, puesto que la dimensión mínima ha de ser completada con otros elementos que aseguren la regularidad de la parcela y, por tanto, que la hagan idónea para su aprovechamiento. Para asegurar la regularidad se acude a varios parámetros. Uno es el del *círculo inscrito* que según el art. 22 del RZU (1999) es el círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela, con lo cual es un elemento que asegura ya, en buena medida, la regularidad de la parcela, al asegurar una longitud y una latitud mínimas. Otro parámetro es el del *frente de parcela* que, según el art. 21 del RZU (1999), es la longitud del linde frontal. Este parámetro es complementario del anterior, puesto que podría darse el caso de que una parcela de un fondo notable permitiera la inscripción del círculo y, sin embargo, se estrechara en exceso en la parte recayente al linde frontal que será, justamente el de la fachada. Finalmente, el otro parámetro formal aplicable a la definición formal de la parcela es el de *ángulo medianero* que, según, el art. 23 del RZU (1999), es el que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos y se expresa en grados sexagesimales.

El otro requisito exigible a la parcela edificable es el de *ubicación en relación con los espacios públicos* (Figura 21), singularmente con las alineaciones previstas en el plan de ordenación. La alineación, como es sabido, es la línea que delimita los espacios susceptibles de edificabilidad,

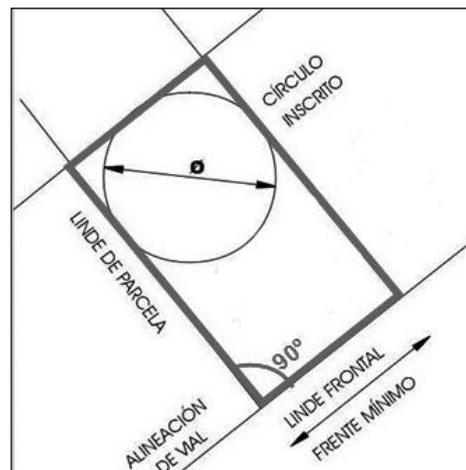
²² Art. 17. 1. b) TRLS 2008: "Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente".

²³ STS de 4 diciembre 1991, Sala 3ª (EDJ 1991/11533). El TS anuló el acuerdo de otorgamiento de licencia municipal para la construcción de doce viviendas, ya que se ha constatado que la parcela posee una superficie inferior a los 1.200 m² establecidos por la normativa de zonificación extensiva II (b). "Primero.- El apelante titular de la licencia discutida, en el apartado de su escrito de alegaciones referido a la comparación entre los informes del perito procesal y del arquitecto municipal, dice que "el más fundado, razonado y calculado es el del técnico municipal (ya que) no se limita a una mera medición de los muros o vallas que lindan la finca de mi poderdante, a diferencia del pericial, que simplemente y sin ningún cálculo, no ya aritmético, si no de ningún tipo, se reduce a la medición de los linderos". Segundo.- Admitido que esta parcela se halla delimitada por vallas o muros, obligado es entender, como ya se ha adelantado, como correcta la determinación de la superficie en cuestión por parte del perito procesal...Tercero.- Preciso es resaltar que en el informe del arquitecto municipal se expresa también y quedó indicado, que para obtener la superficie de 1.200 m² es preciso rebasar la valla indicada y computar, por tanto, terreno situado fuera de los linderos de la finca".

STSJ Valencia de 3 febrero 2003 (EDJ 2003 134652). "El principal efecto de la determinación de una parcela mínima - que es no sólo el de la viabilidad del aprovechamiento individual del suelo, sino muy principalmente en suelo urbano- el del control de la densidad de la edificación y de la concentración de la población, además, con los consiguientes efectos en los parámetros urbanísticos dotacionales, queda enteramente frustrado".

bien privada o pública, de los espacios públicos que sirven a aquéllos, tales como viarios o equipamientos. La parcela ha de tener un frente mínimo coincidente con una alineación que permita su accesibilidad desde un espacio público, aunque, por excepción, cabe la posibilidad de un frente recayente a un viario o acceso privado.

Figura 21. Parcela



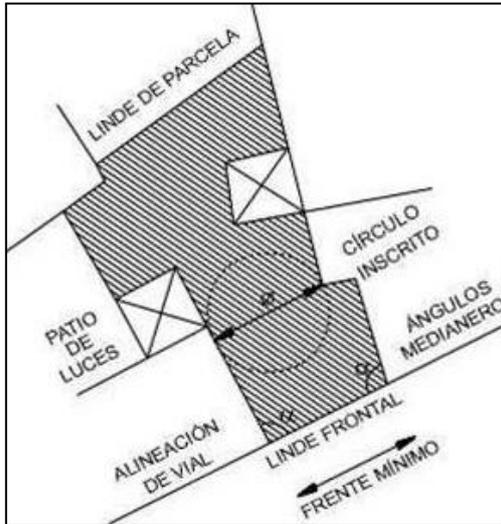
Fuente: Anexo del RZU (1999).

7.5 La relación entre tipología urbanística y parcela edificable

Ya se ha hecho referencia anteriormente a la relación entre ambos conceptos, a lo que debe añadirse ahora las diferentes exigencias que la tipología impone a la parcela edificable, algunas de ellas derivadas de elementos de oportunidad y de conveniencia. De acuerdo con el RZU (1999) *Tabla 2 Interrelación Parámetros/Zonas* la definición de la parcela edificable, en las zonas residenciales, puede no ser siempre exigible, quedando a resultas de la situación concreta que se ofrezca. Así, en la *zona de núcleo histórico* con la tipología de manzana compacta, puede no ser conveniente la definición de la parcela edificable con el establecimiento de determinados parámetros, por la razón de que en los procesos de sustitución podría darse el supuesto de imposibilidad de edificar al no ajustarse la parcela histórica a las nuevas definiciones. En el sistema de *ordenación por definición volumétrica por volumen específico*, tampoco se define la parcela edificable, por la razón de que en este sistema se configura todo el volumen del edificio sobre una determinada parcela con una formalización acabada, por lo que no resulta necesaria la definición de la parcela edificable. En cambio, en el *sistema de definición volumétrica por volumen contendor*, dada la mayor flexibilidad del sistema, la formalización de la parcela edificable se considera como una opción optativa.

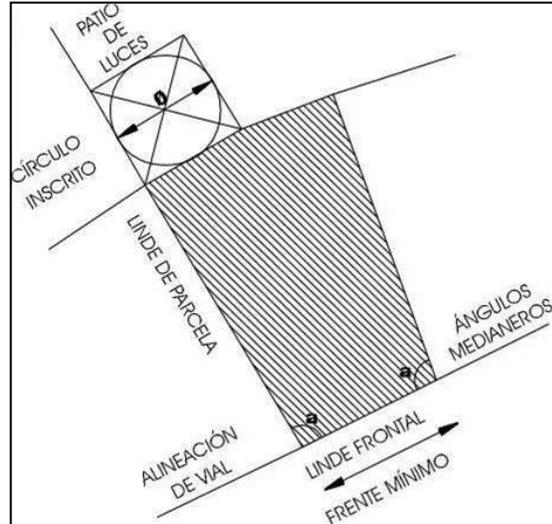
A modo de ejemplo se relacionan algunas de las configuraciones posibles de las parcelas según las zonas (Figuras 22-27 siguientes):

Figura 22. Parcela de zona de núcleo Histórico. Tipología manzana compacta



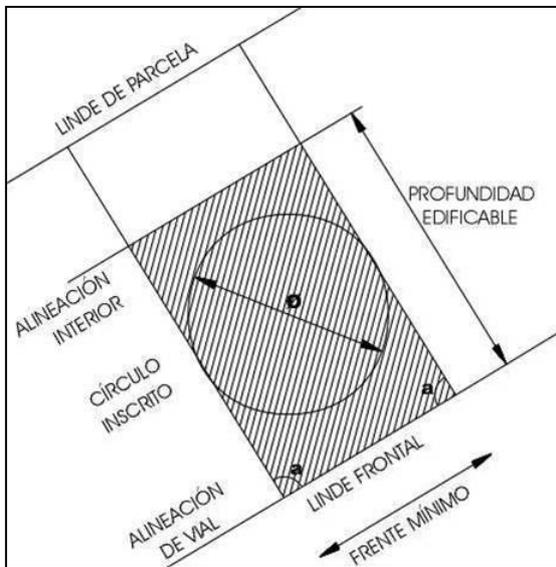
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 23. Parcela de zona de ampliación de casco. Tipología manzana compacta



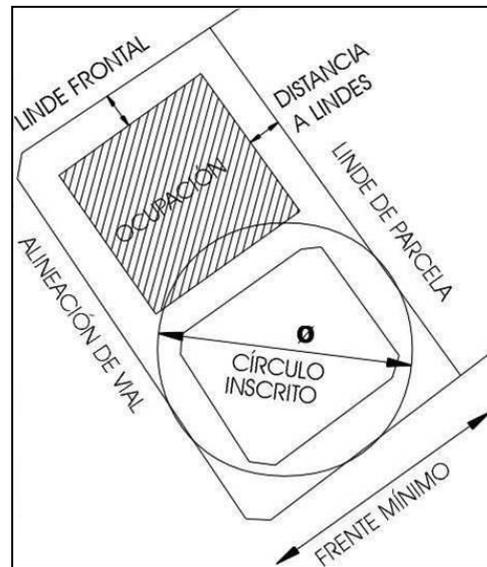
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 24. Parcela de zona de ensanche. Tipología manzana cerrada



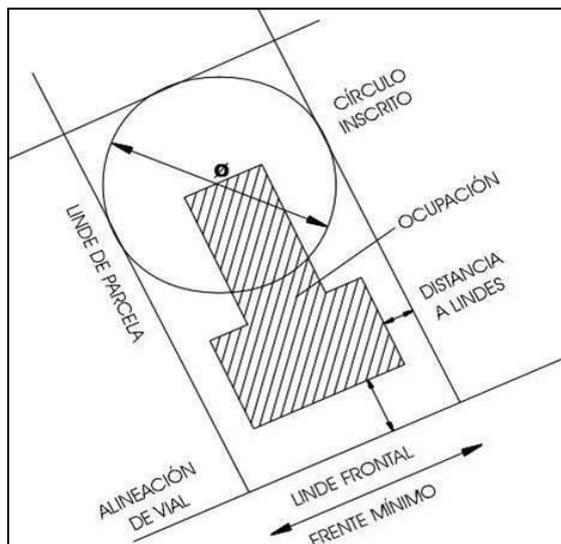
Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 25. Parcela de zona de edificación abierta. Tipología bloque exento

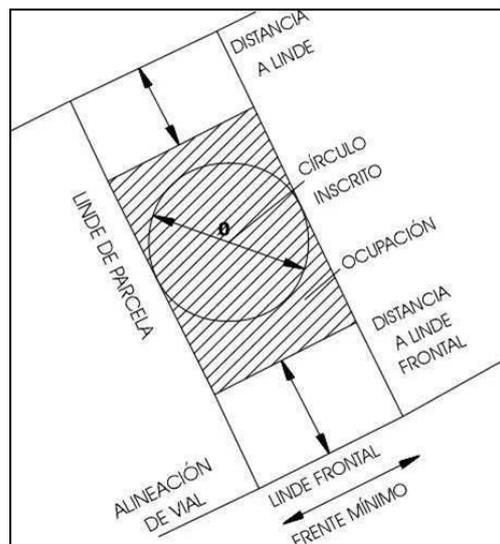


Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 26. Parcela de zona de viviendas aisladas. Tipología bloque exento. Figura 27. Parcela de zona de viviendas adosadas. Tipología bloque adosado



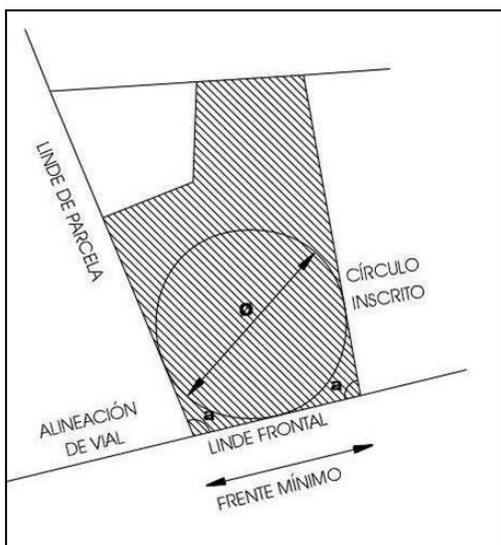
Fuente: Anexo del RZU (1999).



Fuente: Anexo del RZU (1999).

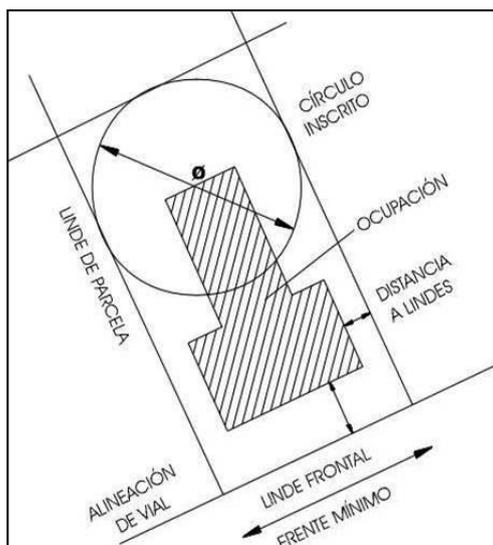
Por lo que se refiere a los *usos industrial y terciario*, en el caso de la zona de industria en manzana (Figura 28), la definición de la parcela edificable suele tener carácter opcional en razón de las circunstancias concretas del tejido urbano, ya que si se ofrece una parcelación histórica muy irregular, el establecimiento y exigencia de unos parámetros concretos puede dar lugar a disfunciones prácticas de importancia al no coincidir las parcelas con las nuevas definiciones. En los casos de *industrial y terciario en bloque adosado y bloque exento* (Figura 29), sí se exige la definición de la parcela edificable.

Figura 28. Parcela de zona industrial en manzana. Tipología manzana compacta



Fuente: Anexo del RZU (1999).

Figura 29. Parcela de zona industrial aislada. Tipología bloque exento



Fuente: Anexo del RZU (1999).

BIBLIOGRAFÍA

CERDÁ, I. *Teoría general de la urbanización* (Libro III). Madrid, Imprenta Española Torija, 1867. 480 p.

DEL CAZ, R., LORENTE, J. y SARAVIA M. *Derecho Urbanístico de Castilla y León*. Madrid, La Ley, 2005. 1944 p.

ESTEBAN I NOGUERA, J. *Elementos de ordenación urbana*. Barcelona, UPC, 1980. 213 p.

FAJARDO, L. *Sistema De planeamiento en Canarias*. Madrid, Montecorvo, 2006. 485 p.

FERRER, A. *El pla general metropolità de Barcelona. La versió de 1976*. En: Papers Regió Metropolitana de Barcelona, 28 (45): 43-54, 1997.

GIL, C. *Transformación de suelo. La práctica del planeamiento y de gestión*. Murcia, UCAM, 2011. 552 p.

GONZÁLEZ, J. *Comentarios a la Ley del suelo* (Tomo III) (6ª ed.) Madrid, Civitas, 1993. 1985 p.

INFORME SOBRE EL ESTADO DE LAS CIUDADES EUROPEAS, DE 23 DE AGOSTO DE 2007. Disponible en:
http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/stateofcities_2007.pdf

LOFTU. Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

LOUPMRG. Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia.

LOTRUSCA. Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

LOTUR. Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (Publicado en BOLR núm. 59 de 4 de mayo de 2006 y BOE núm. 123 de 24 de mayo de 2006).

LSCM. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (Publicado en Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid núm. 177 de 27 de julio de 2001 y BOE núm. 245 de 12 de octubre de 2001).

LSUPV. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

LRSOU. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 (JEFATURA DEL ESTADO (GAZETA de 14/05/1956).

LS. Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo. (Martes 29 mayo 2007 BOE núm. 128).

LUA. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 154 de 31 de diciembre de 2002 y Boletín Oficial del Estado núm. 12 de 14 de enero de 2003).

LUV. Ley 6/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (Presidencia de la Generalitat. Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5167 de 31/12/2005).

MANCUSO, F. *Las experiencias del zoning*. Milán, Gustavo Gili. 1978. 388 p.

MENÉNDEZ, A. *Lecciones de derecho Urbanístico de la Comunidad de Madrid*. Madrid, Montecorvo, 2004, pp: 61.

MORENO, J.L. *Dotaciones, equipamientos urbanísticos*. Madrid, Montecorvo, 1999. 414 p.

ROGTU. Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 5264 bis de 23 de mayo de 2006).

ROTUA. Decreto 278/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (Consejería de Infraestructuras, Política Territorial y Vivienda. Boletín Nº 38 del viernes 15 de febrero de 2008).

RPOTAU. Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, de Castilla-La Mancha, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

RPU. Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978 (MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (BOE n. 221 de 15/9/1978)

RUCL. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2 febrero 2004, número 21/2004).

RZU. Orden de 26 de abril del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 3488 de 05/05/1999).

SÁMANO, P. *Algunas precisiones en torno al estándar de densidad máxima, en particular, su relación con los sistemas generales* En: Revista de Derecho Urbanístico, 224 (26): 11-46, 2006.

SANTOS, R. y CASTELAO, J. *Derecho urbanístico. Manual para Juristas y Técnicos*. Madrid, El Consultor, 2008. 1288 p.

STS. Sentencia del Tribunal Supremo.

STSJ. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia.

TORRES, J.A. *La configuración jurídica del volumen de edificabilidad*. Pamplona, Univ. de Navarra, 1975. 394 p.

TRLOTAU. Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

TRLOTC. Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (Publicado en BOC núm. 60 de 15 de mayo de 2000).

TRLSRM. Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia. (Publicado en Boletín Oficial de la Región de Murcia núm. 282 de 9 de diciembre de 2005).

TRLSOU. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana (BOE número 144 de 16/6/1976).

TRLS. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo. (Jueves 26 junio 2008 BOE núm. 154).

TRLUC. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo. (Publicado en Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña núm. 5686 de 5 de agosto de 2010 y BOE núm. 218 de 8 de septiembre de 2010).

TROTUA. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Asturias.

YAÑEZ, I. *El pensamiento urbanístico único: la zonificación*. En: Revista de Derecho Urbanístico, 241: 11-24, 2008.

