

	Fot: producción de energía fotovoltaica	INDUSTRIAL (de características especiales)
--	---	--

**Artículo 50. Elementos reguladores de la edificación.**

A efectos de estas normas la ordenación de los edificios en el suelo Urbano se regulan en función de los siguientes elementos:

- a) El solar
- b) La edificabilidad
- c) El uso

**Artículo 51. La matriz de compatibilidad de usos y formas en suelo urbano es la que sigue.** La modificación 98 del PGOU se incluyen un nuevo párrafo 51.

51.1. Definición de las posiciones relativas

INTcomún= INTEGRADA con acceso compartido: Dos usos en la misma tipología edificatoria. El acceso a ambos usos se produce por la misma entrada

INTindepend= INTEGRADA con acceso independiente: Dos usos en la misma tipología edificatoria. El acceso a ambos usos se produce por entradas independientes desde la vía pública.

ADD= ADOSADA: Dos usos, uno junto a otro, cada uno ocupa una unidad (vivienda o local, edificio, manzana) de la tipología edificatoria correspondiente.

AIS= AISLADA: Dos usos separados el uno del otro, es decir en unidades de la misma tipología edificatoria separadas una de la otra.

51.2. Matrices de Compatibilidad de usos

Se utilizan para definir los usos que se pueden implantar en cada zona de uso fundamental determinado. La posibilidad o no de implantar un uso distinto del fundamental se considera en función de la tipología de edificación (art.47 y 48), la posición relativa dentro de cada tipología (art. 51.1) y el grado de molestia de la actividad considerada (art.49.2)

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL / PRODUCCIÓN-EVASIÓN

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	Posición relativa de la actividad PRV respecto al uso RES (art.51.1)	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	INTcomun INTindepend ADD AIS	FOT FOT, DIV ----- FOT, DIV, AL	FOT FOT, DIV, AL TODAS TODAS	FOT FOT, DIV, AL TODAS TODAS	FOT FOT ----- FOT, DIV	FOT FOT FOT FOT, DIV
MOLESTA TOLERABLE	INTcomun INTindepend ADD AIS	FOT FOT ----- FOT, DIV	FOT FOT, DIV FOT, DIV, AL TODAS	FOT FOT, DIV FOT, DIV, AL	FOT FOT ----- FOT	FOT FOT FOT FOT

				TODAS		
MOLESTA NORMAL	INTcomun INTindepend ADD AIS	NINGUNA NINGUNA ----- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA DIV DIV,AL	NINGUNA NINGUNA DIV DIV,AL	NINGUNA NINGUNA ----- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

Nota: En todas las tipologías se admitirá el uso garaje (Alg), en plantas sótano y semisótano, vinculados al uso de las plantas superiores.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL / ATENCION-SERVICIOS

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	Posición relativa de la actividad ATS respecto al uso RESI	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU,DP,AP BU,DP,AP,C O ----- TODAS	BU, DP, AP TODAS TODAS TODAS	BU, DP, AP TODAS TODAS TODAS	NINGUN A BU,DP,A P ----- -- BU,DP,A P	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP
MOLESTA TOLERABLE	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU BU,DP,AP,C O ----- BU,DP,AP,C O	BU,DP,AP BU,CO,DP,A P TODAS TODAS	BU,DP,AP BU,DP,AP; CO TODAS TODAS	NINGUN A BU,DP,A P ----- -- BU,DP,A P	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP
MOLESTA NORMAL	INTcomun INTindepend ADD AIS	NINGUNA NINGUNA ----- BU,DP,AP	NINGUNA BU,DP,AP BU,CO,DP,A P BU,CO,DP,A P	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP	NINGUN A NINGUN A ----- -- BU,DP,A P	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS ATENCION-SERVICIOS /PRODUCCIÓN-EVASIÓN

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	Posición relativa de la actividad PRV respecto al uso ATSI	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL

INOCUA	INTcomun INTindepend ADD AIS	TODAS TODAS ----- TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL ----- TODAS	FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL
MOLESTA TOLERABLE	INTcomun INTindepend ADD AIS	TODAS TODAS ----- TODAS	FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL TODAS TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	FOT, DIV FOT, DIV ----- FOT, DIV,AL	FOT FOT FOT FOT, DIV, AL
MOLESTA NORMAL	INTcomun INTindepend ADD AIS	DIV, AL DIV,AL ----- TODAS	DIV, AL DIV,AL DIV,AL TODAS	DIV, AL DIV,AL DIV,AL TODAS	NINGUNA NINGUNA ----- DIV	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA
MOLESTA GRAVE, INSALUBRE O NOCIVA	INTcomun INTindepend ADD AIS	NINGUNA DIV ----- DIV, AL	NINGUN A DIV DIV DIV, AL	NINGUNA DIV DIV DIV, AL	NINGUNA NINGUNA ----- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

Nota: En todas las tipologías se admitirá el uso garaje (Alg), en plantas sótano semisótano, vinculados al uso de las plantas superiores

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS PRODUCCIÓN-EVASIÓN / ATENCION-SERVICIOS

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	Posición relativa de la actividad ATS respecto al uso PRVI	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU,CO,AR,AP TODAS ----- TODAS	BU,CO,AR,AP TODAS TODAS TODAS	BU,CO,AR,AP TODAS TODAS TODAS	NINGUNA TODAS ----- TODAS	NINGUNA TODAS TODAS TODAS
MOLESTA TOLERABLE	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ----- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ----- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS
MOLESTA NORMAL	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ----- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ----- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS
MOLESTA GRAVE, INSALUBRE O NOCIVA	INTcomun INTindepend ADD AIS	BU BU, CO, AR ----- BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR	BU BU, CO, AR ----- BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR

## **Artículo 52. Condiciones del solar.**

### 52.1. Alineaciones y rasantes.

Constituyen determinación indispensable de la parcela edificable y se definen oficialmente en el Plan General a través de los planos de ordenación del suelo urbano (P.O.3, 1:2000), y según las previsiones legales.

### 52.2. Formas y dimensiones.

- a) Sin perjuicio de la regulación general, de la parcela mínima la parcela edificable vendrá definida geométricamente en función de los parámetros básicos de edificación en las normas específicas de cada zona homogénea, mediante los parámetros de superficie, frente y fondo o profundidad.
- b) Las especificaciones de frente y fondo del solar se referirán respectivamente a la fachada en su alineación exterior y a la profundidad del mismo en dirección perpendicular a ella.

### 52.3. Servicios urbanísticos.

Las condiciones de cada zona especificarán el grado de cumplimiento de las presentes normas como requisito fundamental para la obtención de las licencias.

## **Artículo 53. Condiciones de edificabilidad.**

53.1. Las tipologías arquitectónicas, así como las tipologías de uso que otorgan el carácter de uniformidad a cada zona homogénea del suelo urbano se determinan en los planos de ordenación (P.O.3, 1:2000), añadiéndose en caso necesario otras condiciones en las respectivas normas específicas.

### 53.2. Aprovechamiento real.

La edificabilidad neta de la manzana o solar, considerada como aprovechamiento real, manifiesta a través de dos factores que componen la intensidad (densidad) del uso urbanístico en la ordenación):

- a) El uso fundamental, según la especialización funcional de la zona, y la intensidad del mismo, que determinan el aprovechamiento básico u ordinario.
- b) Los usos accesorios o adicionales, con distinto grado de vinculación al uso fundamental, que determinan incrementos de edificabilidad, en su caso, denominados aprovechamiento extraordinario.

### 53.3. Indicadores y parámetros.

Las normas específicas de cada zona cuantifican los respectivos aprovechamientos a través de los siguientes indicadores y parámetros complementarios.

- 53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.  
Se regula en función de:  
Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendedores y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación).  
Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:  
a) Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.  
b) Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envolvente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del Índice de cobertura.