

GUIÓN ESQUEMÁTICO DEL CAPÍTULO 7.2 SECC. 2ª DE LAS NNUU DEL PGOUM 97

Art. 7.2.8. Consideraciones generales de los Usos Compatibles y Autorizables			
	CONDICIONES ESPECÍFICAS		CONDICIONES COMUNES
	Limitación Superficie	Otras condiciones	
COMPATIBLES			
Asociado	Sup. edificada $\leq 25\%$ de la sup. edificada total <u>del uso al q se asocia</u>	<ul style="list-style-type: none"> - Carácter de uso asociado debe constar en <u>licencia</u>, y si se implanta SR en edificio exclusivo debe constar en <u>Reg. Propiedad</u> - Si parcela dotacional <u>deportivo</u>, a efectos de implantación de usos asociados, aplica 7.9.8.2.(regula cómo se computa la sup. destinada a uso deportivo) 	<p>-Sup. (S) total edificada cpto. usos COMPATIBLES:</p> <p>$\leq 50\%$ de la sup. edificada del edificio $\leq 25\%$ de la sup. edificada del edificio <u>en parcelas dotacionales</u></p> <p>- Cuando en el régimen de usos compatibles de una NZ u Ordz. Se admita un determinado uso como <u>autorizable o alternativo, en edificio exclusivo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - éste podrá sustituir al cualificado - si es autorizable, se someterá a las condiciones del PE correspondiente - en ambos casos dichos usos se excluyen de las limitaciones anteriores.
Complementario	Sup. edificada $\leq 50\%$ de la sup. edificada <u>del edificio donde se ubica</u> (OJO CSPG nº 603 sobre para NZ3 gº 2º)	<ul style="list-style-type: none"> - Cuando las cond. Edificación se regulen por parámetros formales, y se permita implantar usos complementarios en PB y P1ª y supongan superar el % señalado, se permitirá agotar la edificabilidad en ambas plantas con destino a dichos usos. - Situación en NZ, APE u Orden. - <u>Localización pref: PB, PIB, P1ª</u> - <u>Casos de acceso independte:</u> reestructuración general, nueva edificación o cuando se considere por nivel intervención 	
Alternativo	-----	<ul style="list-style-type: none"> - Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad regulada - En APR o plmto. desarrollo se debe justificar la regulación de los usos alternativos 	
AUTORIZABLES			
Normal	-----	<ul style="list-style-type: none"> - Situación en NZ, APE u Ordz. Desarrollo o APR, sg. Ficha - Para implantación, preceptiva la previa aprobación de PE (a partir de ese momento se integran como usos complementarios o 	<p>*Art. 7.2.3. 2c)</p> <p>1. El PG prevé su <u>implantación a través de PE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - PE: analizará su viabilidad, en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación, incorporando los

		alternativos- CSPG)	estudios sect. pertinentes
Especial	<p>Suma sup. edificadas del conjunto de usos autorizables especiales ≤15% de la superficie edificada del uso dotacional calificado por PG.</p> <p>No se incluye en ese cómputo la sup. de garaje-aparcamiento</p> <p>(CSPG: “Las parcelas calificadas con uso dotacional de servicios colectivos son susceptibles de admitir la implantación de garaje-aparcamiento como autorizable especial”)</p>	<p>- Condiciones específicas del uso cualificado de la parcela dotacional del Cap. 7.7. y ss.</p> <p>- Sólo se admiten en parcelas calificadas dotacionales x PG, sea público o privado</p> <p>- La implantación de estos usos no permite su segregación. En las licencias se pondrán condiciones explícitas que lo garanticen, y se inscribirán en Reg. Prop.</p> <p>- No se interferirá ni se desvirtuará el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional</p> <p>- Para licencia, preceptiva la previa aprobación de PE</p>	<p>- PE: podrá extender su ámbito, respetando condiciones básicas en NZ/Ord.</p> <p>- PE: en su caso, incorporará la calificación derivada de la Ordenanza de Calificación Ambiental..</p> <p>2. La condición de uso autorizable sólo es aplicable a nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de superficie. Los usos existentes que se corresponden como autorizables en una NZ/Ord. pasarán a admitirse como compatibles, complementarios o alternativos, según ocupen parte o todo el edificio</p>

CASO PRÁCTICO - Vemos si el uso cumple las condiciones generales anteriores según su clasificación

		CLASE (*1)	SITUACIÓN EN EDIFICIO (*2)	M2	% (sobre lo que corresponda)	¿CUMPLE?
CUALIFICADO						
COMPATIBLE	Asociado					
	Complementario					
	Alternativo					
AUTORIZABLE	Normal					
	Especial					

(*1)= Art. 7.2.2.:

- Residencial
- Industrial
- Garaje-Aparcamiento
- Servicios Terciarios
- Dotacional (Servicios Colectivos, Servicios Infraestructurales, Transporte y Vía Pública)

(*2)= Art. 6.6.15.:

- Planta Baja (PB)
- Planta Inferior a la Baja (PIB)
- Planta de Pisos (PP)
- En cualquier situación
- En edificio exclusivo