

la integra, y una forma y tipología que se corresponde, también de forma general, con la calificación pormenorizada.

El soporte espacial o territorial del uso y calificación detallada es la parcela.

El que las condiciones de edificabilidad y forma o tipología esté determinada por la calificación pormenorizada a nivel detallado, no significa que la edificación existente se encuentre fuera de ordenación si contradice las posibilidades de la calificación pormenorizada, ya que si no se sustituye la edificación actual se podrá hacer en ella obras de consolidación, aumento de volumen (en las condiciones fijadas por el P.G.O.U.), modernización o incremento de su valor de expropiación (siempre que no se incluya en una intervención urbanística programada y no sea radicalmente contraria a las previsiones del P.G.O.U.) (48).

“N. 115. Compatibilidad e incompatibilidad de usos.

b) Cada calificación pormenorizada o tipología edificatoria en suelo urbano permite unas posibilidades de uso característico o principal concretadas en parcelas con una calificación y uso detallado específico. Además permite posibilidades de usos compatibles, excluyendo los usos detallados prohibidos (N. 321).

En suelo urbano excluido de unidades de ejecución, las tipologías edificatorias de una Unidad Mínima Diferenciada permiten tipologías compatibles dentro de la misma Unidad en los porcentajes fijados en la N. 321.”

“N. 116. Transformación de usos.

a) Dentro del esquema de compatibilidad en los distintos niveles de asignación de calificación urbanística, se puede alterar o transformar la calificación pormenorizada asignada a una Unidad Mínima Diferenciada, o la calificación detallada asignada a una parcela, siempre que se realice el correspondiente Estudio de Transformación que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantiene inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.

c) Las propuestas de transformación de usos tendrá que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta no solo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados por el P.G.O.U. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta normativa en suelo urbano. N. 272 y 274.”

“N. 270. Control de usos materializables en Unidades Mínimas Diferenciadas y Unidades de Ejecución.

a) Las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias (usos, edificabilidad y condiciones de tipologías o formales) representan el aprovechamiento lucrativo real materializable en cada Unidad Mínima Diferenciada. Estas determinan, según el método de cálculo descrito en estas Normas (N. 275), el aprovechamiento tipo de un Área de Reparto, y actúan, además como el instrumento de control de usos y calificaciones características y compatibles dentro de la Unidad Mínima Diferenciada.

b) Sobre cada Unidad Mínima Diferenciada se podrá materializar la tipología edificatoria definida como característica o cualquier compatible con los límites previstos en las Normas (N. 321) así como las calificaciones detalladas desarrollo de estos tipo en cada parcela.”