

**“N. 272. Transformación de usos.**

a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior), u operando siempre manteniendo las condiciones del nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano tanto a nivel de Unidad Mínima Diferenciada como a nivel de Parcela.

b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente Estudio de Transformación (N. 116.d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N. 359).

El Estudio de Transformación tendrá que asegurar que se mantiene el porcentaje mínimo de uso característico o principal en el nivel superior de asignación de uso.”

**“N. 437.3.- Clasificación Tipológica.-** Los tipos edificatorios que se han definido para servir de base a la calificación y ordenación urbanística son los siguientes: Uso genérico asociado y Tipo Edificio...”

**“N. 437.4.- Tipologías Edificatorias y Calificación Urbanística. Compatibilidades entre tipos edificatorios.**

Con independencia de los grados de compatibilidad de usos en sus distintos niveles que se establecen en esta Normativa (nivel global, particularizado y detallado) y que tienen su correspondencia en cada nivel con las distintas tipologías edificatorias, se establece una compatibilidad/incompatibilidad general entre tipos edificatorios, determinada por las siguientes reglas:

1ª). El tipo edificatorio asignado a una Unidad mínima diferenciada será el característico de esa Unidad, debiendo extenderse como mínimo al 60% de la superficie total construida en la misma. El 40% restante podrán ocuparlo otros tipos edificatorios que sean compatibles con él.

2ª). Cada tipo edificatorio deberá destinarse al menos en un 60% de su superficie total construida al uso o usos detallados característicos asociados. El 40% restante podrá ser de otros asociados o no pero compatibles con el característico.”

**“N.- 256.c)** Las edificaciones existentes, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable en el momento de su construcción o respecto de la que ya no procede actuar con medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (una vez aprobado definitivamente el PGOU), se entenderán incorporadas al patrimonio del titular y por lo tanto adquiridas todas las facultades urbanísticas. En estos supuestos, sólo se reabrirá el ciclo de adquisición de facultades urbanísticas cuando se procede por sustitución de la edificación existente y se convierta la finca de nuevo en solar (es necesaria la adquisición de nuevo el derecho a edificar y el derecho a la edificación).

**“N.- 337.a)** El presente Título concreta la forma en la que ha de materializarse la edificación, construcciones e instalaciones sobre las parcelas con consideración de solar y, por lo tanto, la edificabilidad a construir.”

**“N.- 338.b)** El contenido del presente Título hay que interpretarlo en relación con el contexto y subordinándolo a lo dispuesto en los Títulos anteriores, especialmente las reglas de interpretación de la N.8, atendiendo, además, al espíritu, objetivos y finalidad del PGOU”.