Uso global es el que se asigna con carácter general al uso territorialmente predominante en el ámbito del PSIS y es el de residencial.

Uso pormenorizado es el que el PSIS asigna a cada una de las parcelas básicas que se definen en las fichas de la normativa urbanística particular.

Desde la perspectiva del régimen de compatibilidades de los diferentes usos entre sí:

Uso principal es el más adecuado a desarrollar en la parcela. Es el que se indica en la ficha de cada parcela.

Uso permitido el que tiene una idéntica idoneidad de implantación respecto al Principal y que se permite establecer sin necesidad de cumplir ninguna condición especial. Son usos permitidos los señalados por la tabla de compatibilidad de usos (Artículo18) con "1".

Uso Tolerado usos relacionados con el uso principal y los usos permitidos en cada parcela. Expresamente señalado por la tabla de compatibilidad de usos (Artículo18) con "2". El régimen de los usos tolerados no podrá superar el 30% de la superficie edificable de la parcela.

Uso prohibido todo aquel uso que no sea principal, permitido ni tolerado. En la tabla de compatibilidad de usos (Artículo18) se señala en blanco.

Artículo 17. Calificación del suelo según su función.

Atendiendo a su función, el Plan Sectorial define las siguientes categorías de usos:

R	RESIDENCIAL	vl	Vivienda libre
		vpo vpt	Vivienda en régimen de protección pública (VPO-VPT)
T	TERCIARIO	c	Comercial
		cpb	Comercial planta baja
		hst	Hostelería
		sp	Servicios personales y análogos
		hr	Hotelero, residencial tercera edad, residencial estudiantes
		of	Oficinas
		ofr	Oficinas en plantas de edificación residencial
AE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	tys	Pequeños talleres y otros servicios a empresas
		es	Estaciones de servicio
		oc	Usos de ocio y recreativos
		ser	servicios
E	EQUIPAMIENTO/ DOTACIONAL PRIVADO	pol	Polivalente
		ed	Educativo
		dep	Deportivo
		sa	Sanitario
		soc	Social
		r	Religioso
		PD	DOTACIONAL
		ed	Educativo
		dep	Deportivo
		sa	Sanitario
		soc	Social
		r	Religioso
P	PARCELA PRIVADA	po	Parcela ocupada por la edificación
		ppr	Parcela libre Uso privado
		pcm	Parcela libre Uso comunitario
		ppb	Parcela libre Uso público

Artículo 18. Régimen de compatibilidad de usos.

REGIMEN DE USOS SEGÚN EL USO PRINCIPAL ASIGNADO EN FICHAS				R	T cpb	T c	AE ser
R	RESIDENCIAL	vl	Vivienda libre	-	2		
		vpo vpt	Vivienda en régimen de protección pública (VPO-VPT)				
T	TERCIARIO	c	Comercial		-	-	1
		cpb	Comercial planta baja				
		hst	Hostelería				
		sp	Servicios personales y análogos				
		hr	Hotelero, residencial tercera edad, residencial estudiantes				
		of	Oficinas				
		ofr	Oficinas en plantas de edificación residencial				
AE	ACTIVIDAD ECONÓMICA	tys	Pequeños talleres y otros servicios a empresas		2		1
		es	Estaciones de servicio				
		oc	Usos de ocio y recreativos				
		ser	Servicios				

REGIMEN DE USOS SEGÚN EL USO PRINCIPAL ASIGNADO EN FICHAS			R	T cpb	T c	AE ser	
E	EQUIPAMIENTO/ DOTACIONAL PRIVADO	pol	Polivalente			1	1
		ed	Educativo	2	2	1	1
		dep	Deportivo		2	1	1
		sa	Sanitario	2	2	1	1
		soc	Social	2	2	1	1
		r	Religioso	2	2	1	1

2.3.-Aprovechamientos.

Artículo 19. Aprovechamiento tipo.

Es aquella magnitud, que calculada sobre la base de la ordenación que plantea el planeamiento, determina el derecho de participación de los propietarios y administraciones sobre los usos lucrativos que resulten.

El aprovechamiento tipo, se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista por el PSIS, incluido el dotacional privado, debidamente homogeneizado, por la superficie total de suelo incluida en el ámbito de actuación que tenga derecho a aprovechamiento.

Carecen de derecho de aprovechamiento urbanístico todos aquellos terrenos incluidos en el ámbito de actuación y que no tengan carácter de parcela patrimonial. En el supuesto de que haya exceso de aprovechamiento se repartirá de manera proporcional entre todos los propietarios del ámbito.

El Aprovechamiento Tipo del presente Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal es el siguiente:

Aprovechamiento Tipo = Aprovechamiento Total homogeneizado dividido por la Superficie Total con derecho a aprovechamiento:

$$\text{Aprovechamiento Tipo} = \frac{3.256.277,28 \text{ UAS}}{3.804.709,17 \text{ m}^2} = 0,85585 \text{ UAS/m}^2$$

Si como consecuencia del análisis pormenorizado de superficies durante el proceso reparcelatorio, se modificara dicha magnitud, el aprovechamiento tipo a efectos reparcelatorios será el resultante de dividir la edificabilidad total homogeneizada por la superficie real con derecho a aprovechamiento.

Dicha alteración no conllevará modificación del PSIS, al estimarse que es una simple adecuación a la realidad física resultante y que no modifica el contenido esencial del derecho de propiedad que se deriva del Plan.

Artículo 20. Coeficientes de homogeneización.

Los coeficientes de homogeneización que establece el presente Plan para ponderar los diferentes usos lucrativos derivados de la ordenación propuesta, respecto del uso lucrativo predominante (Residencial Colectivo Vivienda Libre), son los siguientes:

USOS DEL ÁMBITO	COEF. (K)
Colectiva VPO	1,00
Colectiva VPT	1,32
Colectiva Libre	2,00
Actividad Económica AE	0,80
Terciario T	0,80
Equipamiento privado E	0,80

Estos coeficientes se podrán modificar durante el proceso reparcelatorio, de acuerdo a la realidad del mercado en ese momento, justificándolo con un estudio que analice la adecuación de los nuevos coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo.

Artículo 21. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad se determina mediante la definición de la superficie edificable que el PSIS asigna a cada parcela en las fichas urbanísticas (según criterio de medición del artículo siguiente).

El aprovechamiento lucrativo se obtiene de multiplicar la superficie edificable por el coeficiente de cada uso.

Dentro de cada parcela y respetando la edificabilidad máxima establecida en las fichas urbanísticas de la normativa particular, podrán implantarse aquellos usos que sean permitidos o tolerados, sin que en ningún caso pueda superarse la edificabilidad máxima asignada para cada uso.

Artículo 22. Forma de medir la superficie construida y el aprovechamiento de proyecto.

A efectos de cómputo y medición de la superficie construida y del aprovechamiento de proyecto serán de aplicación las siguientes reglas:

1. La "Superficie máxima construida en plantas sobre rasante", la "Superficie construida destinada a uso residenciales" y la "Superficie construida destinada a usos terciarios y comerciales" y las "Superficie construida destinada a usos de Actividad Económica" a las que deberán sujetarse los Proyectos sometidos a licencia de obras, son las que figuran en las fichas particulares de cada una de las unidades morfológicas del PSIS.