

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 11 de diciembre de 2020, por la que se dispone la publicación de la de 9 de noviembre de 2020, por la que se resuelve la aprobación definitiva del «Documento de levantamiento de suspensión» de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, en cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

ANTECEDENTES

1. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, aprobó definitivamente mediante Orden de 9 de noviembre de 2020 el «Documento de levantamiento de suspensión» de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, en cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

2. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

De conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 18 de noviembre de 2020 la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz realizó anotación accesoria del referenciado documento en el número de registro 5181 en el Registro Autonómico.

3. Mediante Acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Cádiz de 21 de julio de 2020 se solicitaba a esta Consejería que, una vez aprobado, el citado documento entrara en vigor a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

DISPONGO

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 9 de noviembre de 2020 por la que se resuelve la aprobación definitiva del «Documento de levantamiento de suspensión» de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, en cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (anexo I) y su normativa urbanística (anexo II).

Segundo. Esta Orden entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Incorporar el contenido íntegro del documento aprobado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:

(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>).

Tercero. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de Cádiz.

Sevilla, 11 de diciembre de 2020

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA
Consejera de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

00183044

ANEXO I

Orden por la que se resuelve la aprobación definitiva del «Documento de levantamiento de suspensión» de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, en cumplimiento de la Orden de 24 de noviembre de 2011 de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

ANTECEDENTES

1. El planeamiento general del municipio de Cádiz es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (COPV) de 24 de noviembre de 2011, publicándose su normativa urbanística mediante Orden de 5 de marzo de 2012 del citado órgano en el BOJA núm. 73, de 16 de abril de 2012.

Mediante la citada orden de 24 de noviembre de 2011 se aprobó definitivamente, de manera parcial, la revisión del PGOU de Cádiz, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), distinguiéndose en su disposición primera tres apartados. El apartado a) dispone la aprobación del PGOU a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias, el apartado b) dispone la suspensión de una serie de artículos de las Normas Urbanísticas y el apartado c) la denegación de la disposición transitoria octava de las Normas Urbanísticas.

El citado apartado b) establecía:

«La suspensión de los siguientes articulados de las Normas Urbanísticas:

- 1.º Por reproducir de forma parcial o incorrecta la legislación, pudiendo dar lugar a errores en su aplicación: Art. 1.1.7; art. 1.1.9; art. 1.2.7.2; art. 1.3.20.2, art. 1.4.2.1.b); art. 1.5.4.; art. 6.1.2.7; art. 7.5.13.3; art. 7.5.15.3 y art. 7.7.6.4.
- 2.º Por habilitar considerables incrementos de edificabilidad sin la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento: Art. 3.4.13; art. 3.4.21; art. 3.4.29; art. 3.4.30; art. 3.6.21; art. 3.7.20.2; art. 3.7.24.3 y art. 7.5.11.
- 3.º Por condicionar la funcionalidad y el uso principal al que están destinados los espacios libres y dotaciones públicas: Art. 1.2.7.3; art. 3.5.5.4; art. 3.6.1.5; art. 3.6.2; art. 3.6.5.1; art. 3.6.7; art. 3.6.11.1 y art. 3.6.31.»

2. Tras diversas reuniones entre técnicos del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio y del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz el 24 de noviembre de 2014 y el 4 de julio de 2018, con fecha 27 de noviembre de 2019, tiene entrada en el registro general de esta Consejería escrito del Ayuntamiento de Cádiz por el que se remite el “Borrador previo para la redacción del documento para el levantamiento de la suspensión de artículos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz”, elaborado por la Oficina de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento, al objeto de que el mismo fuera analizado e informado.

En respuesta a dicho oficio y tras una reunión mantenida el 4 de marzo de 2020 en la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se remitió el informe, de 5 de marzo de 2020, elaborado por el Servicio de Planeamiento Urbanístico, en el que se analizaba dicho documento.

Finalmente, con fecha de 1 de septiembre de 2020, tiene entrada en el registro general de esta Consejería escrito del Ayuntamiento de Cádiz solicitando la aprobación definitiva del «Documento de levantamiento de suspensión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz» aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz en sesión extraordinaria de 21 de julio de 2020. El 8 de septiembre de 2020 tiene entrada en el registro general de esta Consejería, en soporte físico, tres ejemplares del documento técnico debidamente diligenciado, entendiéndose el expediente completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva de conformidad con el artículo 32.4 de la LOUA.

3. Con fecha de 19 de octubre de 2020, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió informe favorable a las determinaciones contenidas en el citado «Documento de levantamiento de suspensión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz», al objeto del levantamiento de suspensión de lo establecido en el apartado b) de la disposición primera de la Orden de 24 de noviembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por la que se aprobó definitivamente de manera parcial el expediente de revisión del PGOU de Cádiz.

4. Con fecha 20 de octubre de 2020 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo propuso la aprobación definitiva del citado documento.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 12.1 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (modificado por Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero) y el artículo 1.d) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio (modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril).

Segundo. El expediente tiene por objeto la aprobación de las determinaciones contenidas en el «Documento de levantamiento de suspensión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz» aprobado por el Ayuntamiento el 21 de julio de 2020, al objeto del levantamiento de suspensión de lo establecido en el apartado b) de la disposición primera de la Orden, de 24 de noviembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por la que se aprobó definitivamente de manera parcial el expediente de Revisión del PGOU de Cádiz.

En virtud de todo ello, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente el «Documento de levantamiento de suspensión del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz» aprobado por el Ayuntamiento el 21 de julio de 2020, al objeto del levantamiento de suspensión de lo establecido en el apartado b) de la disposición primera de la Orden, de 24 de noviembre de 2011, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por la que se aprobó definitivamente, de manera parcial, el expediente de revisión del PGOU de Cádiz.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de Cádiz. La publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de esta orden se realizará, una vez resuelto por el titular de la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz el depósito e inscripción previa del documento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de enero, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los

registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación, conforme a lo previsto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, en relación con el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO 1

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Art. 1.1.7. Carácter de las Determinaciones.

1. El presente Plan General contiene determinaciones de ordenación estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

2. Son determinaciones de ordenación estructurales las relativas al modelo territorial y a la estructura general de la ciudad, reflejadas en la serie 1 de planos de Ordenación. De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 7/2002 son determinaciones estructurales:

a) La clasificación de la totalidad del suelo.

b) La adscripción de suelo a las distintas clases y categorías.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones destinadas a parques, jardines o espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica integren o deban integrar la estructura de todo o parte del municipio.

d) Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y de los sectores de suelo urbano no consolidado. En los ficheros de ámbitos de suelo urbano no consolidado, es determinación estructural la reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

e) La definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en el centro histórico, así como de los elementos o espacios urbanos objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

f) La normativa del suelo no urbanizable de especial protección.

g) La normativa para la protección y adecuada utilización del litoral y su zona de influencia.

3. Son determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.

b) En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, así como la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales y la definición de objetivos para las mismas.

c) En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

d) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener carácter estructural.

e) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

4. Es determinación de ordenación pormenorizada potestativa la definición de la ordenación detallada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Art. 1.1.9. Alteración del Plan General.

No se considerarán modificaciones del Plan General las siguientes alteraciones de su contenido:

1. Los cambios en la ordenación pormenorizada potestativa exclusivamente cuando se realicen mediante el correspondiente Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior en el marco de los artículos 13.1.b) y 14.3 de la LOUA.

2. Los ajustes de límites de ámbitos de planeamiento y gestión dentro del margen de concreción propio de los instrumentos de planeamiento. Los Planes Especiales y, en su caso, los proyectos de Urbanización que desarrollen o ejecuten suelo de sistemas generales, podrán variar los límites de los mismos en $\pm 10\%$ de lo reflejado en el Plan, siempre que de ello no se derive lesión a derechos de propietarios de suelo.

3. La alteración de aquellas determinaciones de estas Normas que, por su naturaleza, pudieran ser reguladas mediante Ordenanzas Municipales, exclusivamente cuando se realicen conforme al artículo 25 de la LOUA.

4. La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de sistemas de actuación exclusivamente cuando se realicen conforme a los artículos 106 y 107 de la LOUA.

5. El establecimiento o alteración de áreas de tanteo y retracto sobre las transmisiones onerosas de suelo o edificios exclusivamente cuando se realicen conforme al artículo 79 de la LOUA.

6. La alteración de la inversión precisa para ejecutar las Acciones Puntuales y Acciones de Urbanización.

7. La variación en el Organismo o Entidad pública a que el Plan imputa la ejecución de Acciones de Urbanización o Actuaciones Aisladas, ni su ejecución por el sector privado previa concesión o concierto urbanístico.

8. La corrección de errores materiales del planeamiento, sin perjuicio de su tramitación conforme al procedimiento establecido en la legislación vigente.

CAPÍTULO 2

División básica del territorio

Art. 1.2.7. Aprovechamiento urbanístico del subsuelo.

2. La construcción bajo rasante no computa a efectos de edificabilidad. La patrimonialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General al subsuelo, viene limitada por la subordinación legalmente establecida por los artículos 11.2, 12.2 y 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y por el artículo 49.3 de la LOUA. Cuando concurren limitaciones como consecuencia de la protección del patrimonio, se estará igualmente a lo establecido por la legislación protectora del mismo.

3. Cuando el Plan General destine expresamente superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo o vuelo, al dominio público y la edificación o uso privado, o a usos públicos de carácter patrimonial no demanial, podrá constituirse complejo inmobiliario conforme a la regulación establecida en el artículo 26 TRLSRU y la LOUA. Si dicha superposición se produce, aun sin estar expresamente prevista o programada por

el planeamiento, por la implantación de usos admitidos por el mismo, tales como la construcción de aparcamientos subterráneos para residentes bajo equipamientos, viales o espacios libres públicos, podrá igualmente constituirse complejo inmobiliario conforme a la citada regulación legal, sin perjuicio del procedimiento municipal que corresponda.

CAPÍTULO 3

Derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación

Art. 1.3.20. Edificios Fuera de Ordenación.

2. La situación de fuera de ordenación conlleva la denegación de licencias no pertenecientes a los siguientes tipos:

a) Las de conservación y mantenimiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. El otorgamiento de la licencia se sujeta a la renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

b) Las destinadas a subsanar o paliar la situación de fuera de ordenación, mediante la supresión de las causas que la provocan, tales como las de demolición total o parcial, cambio de uso, u obras de restablecimiento de la legalidad o el orden infringido.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no se prevea la expropiación, demolición o erradicación del uso en el plazo de 5 años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. El otorgamiento de la licencia se sujeta a la renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

CAPÍTULO 4

Desarrollo y ejecución del plan

Art. 1.4.2. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan.

1. Con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, el Plan General se desarrollará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) De planeamiento, categoría en que se incluyen los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

b) De ordenación, como Ordenanzas Municipales que, sin calificar suelo, ni modificar el régimen de usos o el de aprovechamientos, regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, tanto las que se dicten en cumplimiento de las disposiciones del Plan General, como las que apruebe el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias que la ley le otorga.

CAPÍTULO 5

Protecciones y servidumbres

Art. 1.5.4. Protección del dominio público marítimo terrestre.

1. El Plano 1.1. Clasificación del suelo de la serie Ordenación Estructural y el plano 3.4.2 Afecciones legales. Medio ambiente y defensa de la serie de Ordenación Pormenorizada Detallada representan el deslinde vigente del dominio público marítimo-terrestre, el cual incorpora los suelos comprendidos entre dicha línea de deslinde y la lámina de agua. Asimismo, salvo cuando quedan incluidas en el propio DPMT, representa las zonas de servidumbres establecidas en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y Reglamento que la desarrolla. Primará la servidumbre que sea de aplicación en cada momento con arreglo a la legislación sectorial y a los deslindes oficiales.

2. En aplicación del artículo 10.1.i de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y dadas las especiales características del término municipal, la zona de influencia del litoral se extiende a la totalidad del mismo.

3. Las edificaciones que estén ocupando el dominio público marítimo-terrestre o su zona de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

4. Las obras y actuaciones que se realicen en el dominio público marítimo-terrestre o en la zona de servidumbre de protección requerirán la autorización de la Dirección General de Costas y de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

TÍTULO 3

RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares del uso de actividades económicas

Sección Segunda. Condiciones particulares del uso de servicios terciarios

Art. 3.4.13. Condiciones Tipológicas.

1. La edificación en suelo urbano consolidado calificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como uso de Actividades Económicas, en su clase de Servicios Terciarios, y cuyas condiciones tipológicas e intensidad de utilización no queden definidas por su inclusión en los ficheros de ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución anexos a las Normas Urbanísticas, ni directamente por el propio Plano de Ordenación 3.1 mediante la asignación de una altura máxima y líneas de edificación o áreas de movimiento, cumplirá las siguientes condiciones:

a) La superficie edificable máxima admisible en cada parcela queda determinada en función de la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General, del siguiente modo:

i) Cuando la edificación preexistente hubiese sido demolida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, se considerará, a estos efectos, como superficie edificada consolidada por la edificación preexistente, la última autorizada mediante licencia de obras concedida en base al planeamiento precedente, y en su defecto, la de la edificación demolida.

ii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida superior a 2,2 m²/m² sobre la parcela neta, la superficie edificable máxima admisible queda limitada a la consolidada por dicha edificación existente.

iii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida igual o inferior a 2,2 m²/m² sobre parcela neta, la misma podrá aumentarse, sin sobrepasar los 2,2 m²/m² sobre parcela neta, ni un incremento del 20% sobre la consolidada, y quedando reducida la superficie edificable máxima admisible hasta el límite que sea posible alcanzar conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación propias o de las edificaciones colindantes.

- Construcción de entreplantas en el interior de la envolvente exterior del edificio, que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presente Normas.

- Incremento de la altura de la edificación, con las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

b) El incremento de altura de la edificación podrá hacerse:

- Si la parcela se encuentra en el ámbito del Casco Antiguo, hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle, calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta.

- Si la edificación se sitúa entre medianeras, sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.

- En caso de edificación exenta, mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de implantación del volumen edificado, tomando en consideración la estructura urbana del tejido colindante.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que, manteniendo la edificabilidad máxima admisible, defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la ampliación de la edificación sólo será posible cuando esté en consonancia con las Normas reguladoras del Catálogo. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

4. El otorgamiento de licencias de obras que materialicen una superficie edificable mayor que de la consolidada por la edificación preexistente, está condicionado al compromiso de mantenimiento del uso durante 10 años, y al otorgamiento de derecho de tanteo y retracto en favor de la administración en caso de modificación del mismo.

Sección Tercera. Condiciones particulares del uso comercial.

Art. 3.4.21. Condiciones Tipológicas.

1. En suelo urbano consolidado calificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como uso de Actividades Económicas, en su clase de Comercial, cuyas condiciones tipológicas e intensidad de utilización no queden definidas por su inclusión en los ficheros de ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución anexos a las Normas Urbanísticas, ni directamente por el propio plano 3.1 mediante la asignación de una altura máxima y líneas de edificación o áreas de movimiento, la superficie edificable máxima admisible en cada parcela queda determinada la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que, manteniendo la edificabilidad máxima admisible, defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la intervención sobre la edificación ha de estar en consonancia con las Normas reguladoras del Catálogo.

Sección Cuarta. Condiciones particulares del uso de hospedaje.

Art. 3.4.29. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos Hoteleros en parcelas calificadas.

1. En suelo urbano consolidado calificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como uso de Actividades Económicas, en su clase de Hospedaje, cuyas condiciones tipológicas e intensidad de utilización no queden definidas por su inclusión en los ficheros de ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución anexos a las Normas Urbanísticas, ni directamente por el propio plano 3.1 mediante la asignación de

una altura máxima y líneas de edificación o áreas de movimiento, la superficie edificable máxima admisible en cada parcela queda determinada la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que, manteniendo la edificabilidad máxima admisible, defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la intervención sobre la edificación ha de estar en consonancia con las Normas reguladoras del Catálogo.

Art. 3.4.30. Condiciones Tipológicas de los Establecimientos Hoteleros en Zonas Residenciales.

1. Los edificios destinados a uso exclusivo de hotel, en sus categorías de tres, cuatro y cinco estrellas según la definición reflejada en los artículos 20 y 21 del Decreto 47/2004 de Establecimientos Hoteleros, cuya capacidad sea al menos de 20 habitaciones y que se implanten en suelos pertenecientes a las ordenanzas de zona de Casco Histórico, Ensanche Moderno y Ciudad Jardín, o en parcelas de unidades de ejecución no calificadas con destino a uso hotelero, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie edificable permitida en la ordenanza de zona podrá ampliarse hasta un máximo del 40 % siempre que ello no suponga:

- Materializar mayor aprovechamiento del correspondiente al uso característico del área de reparto en que se incluyen, caso de que la parcela se ubique en una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado.

- El incumplimiento de las condiciones fijadas de la ordenanza de zona que sean de aplicación.

b) No superar la edificabilidad resultante de la envolvente exterior bruta máxima admitida por las condiciones tipológicas establecidas en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano en el ámbito de la ordenanza de zona.

c) En el ámbito de la ordenanza de zona Casco Histórico el incremento de superficie edificable solo podrá materializarse hasta el punto que resulte posible conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación mínimas exigibles.

- Incremento de la altura de la edificación hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle, calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta.

- Construcción de áticos retranqueados de la fachada al menos una crujía completa, con un mínimo de 3,00 m y que no ocupen la galería principal.

- Agregación de fincas generando parcelas superiores a 500 m².

- Construcción de entreplantas. A efectos de aplicación del artículo 2.1.17.3.a), cabrá no computar los elementos cerrados destinados a espacios de circulación interior, locales de uso colectivo o servicios.

d) En el ámbito de la ordenanza de zona Ensanche Moderno el incremento de superficie edificable solo podrá materializarse hasta el límite que permita el cumplimiento de las siguientes condiciones de entorno:

- Incremento de la altura en plantas sin sobrepasar la media de las colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.

- Ocupación de los patios de manzana que no estén identificados en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como espacio libre de edificación.

- Modificación del fondo edificable definido en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, y siempre que no se perjudiquen las condiciones de colindancia.

e) En el ámbito de la ordenanza de zona de Ciudad Jardín la materialización del incremento de edificabilidad se sujeta a las siguientes condiciones de entorno:

- En el caso de posibilidad de adosamiento a medianería podrá aumentarse la altura en plantas asignada en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.

- Ocupación total del área de movimiento señalada para la edificación.

- Agregación de fincas generando parcelas superiores a 800 m².

- Modificación del área de movimiento mediante Estudio de Detalle que garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

f) La implantación de hoteles en parcelas pertenecientes a unidades de ejecución, una vez repartido el aprovechamiento y definida la parcelación de estas, habrá de respetar las condiciones correspondientes a la ordenanza de zona que subsidiariamente se fija en la ficha de la unidad.

g) En el área de ordenanza de la edificación catalogada la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que tan solo podrá autorizarse el aumento de edificabilidad referido en los grados 2 y 3 del Catálogo. El incremento de edificabilidad podrá materializarse por alguno de los mecanismos indicados para la ordenanza de zona del Casco Histórico, excepción hecha del incremento de altura y de ocupación de parcela si el edificio pertenece al grado 2. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

2. La implantación de establecimientos hoteleros al amparo de las condiciones de superficie edificable establecidas en este artículo deberá cumplir las siguientes condiciones de gestión y tramitación:

a) Programar el inicio de su ejecución en el plazo máximo de 1 año desde la solicitud de adscripción a los beneficios del presente artículo y su puesta en uso en el plazo máximo de 2 años desde la obtención de la preceptiva Licencia de Obras.

b) Quedar sujeta a un compromiso de mantenimiento del uso durante 10 años, y al otorgamiento de derecho de tanteo y retracto en favor de la administración en caso de modificación del mismo.

c) La edificación y el suelo que se acoja desde la iniciativa privada a los incentivos previstos en el presente artículo quedarán adscritos a dicho uso, y a los estándares de calidad correspondientes, suponiendo declaración expresa de utilidad pública, de tal forma que el incumplimiento de dichas condiciones permitirá a la Administración aplicar el instituto expropiatorio.

3. Los edificios destinados a uso exclusivo de hospedaje pertenecientes a grupos distintos del de hoteles, o se encuadren en categorías distintas de las mencionadas en el apartado 1 anterior, o que dispongan de menos de 20 habitaciones, o que no satisfagan las condiciones de gestión establecidas en apartados anteriores de este artículo, se registrarán en cuanto a condiciones tipológicas por lo establecido en la ordenanza de la zona en que se implanten.

CAPÍTULO 6

Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento

Art. 3.6.1. Definición y Clases.

5. En función de los requerimientos de localización y accesibilidad, y con independencia del régimen de sistema general o local que el Plan les asigna, se consideran los siguientes niveles de servicio de los equipamientos:

a) Nivel de servicio básico: Incluye los equipamientos de ámbito funcional distrito o barrio y utilización cotidiana.

b) Nivel de servicio singular: Incluye los equipamientos de ámbito funcional municipal o supramunicipal y utilización ocasional.

.../...

7. A los efectos de su integración en la ordenación y asignación de régimen de suelo, se distinguen dos sistemas:

a) Sistema general: Constituido por los equipamientos que integran la ordenación estructural y como tal se identifican el Plano de Ordenación 1.2 Usos globales y sistemas generales.

b) Sistema local: Constituido por el resto de equipamientos, que integran la ordenación pormenorizada.

Art. 3.6.2. Uso cualificado.

1. El Plan General califica el suelo de las parcelas destinadas a equipamiento, estableciendo su uso pormenorizado con carácter vinculante, conforme al Artº 10 LOUA, determinando su uso cualificado.

2. La implantación de usos diferentes al cualificado en las parcelas de equipamiento se rige por las reglas generales de compatibilidad y transformación de usos, y las particulares que para cada uso pormenorizado establece el propio Plan General en las presentes Normas Urbanísticas, y garantizará el mantenimiento de los niveles de servicio.

3. Cuando la implantación de usos diferentes al cualificado en las parcelas de equipamiento requiera la modificación del uso pormenorizado asignado, es preceptiva la previa aprobación de la innovación de la calificación del suelo mediante instrumento de planeamiento apropiado.

Sección Primera: Condiciones particulares del uso dotacional.

Art. 3.6.5. Alcance de la Calificación.

1. El señalamiento de uso pormenorizado tiene carácter vinculante, conforme al Artº 10 LOUA. La implantación de usos de categoría diferente a la asignada, cuando así lo aconsejen las condiciones urbanísticas en el momento de la ejecución, se rige por las reglas de compatibilidad y transformación de usos que establece el propio Plan General en las presentes Normas Urbanísticas, y garantizará el mantenimiento de los niveles de servicio.

Art. 3.6.7. Condiciones Tipológicas.

1. La edificación en suelo urbano consolidado calificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como de Equipamiento en su clase de Dotacional, y cuyas condiciones tipológicas e intensidad de utilización no queden definidas por su inclusión en los ficheros de ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución anexos a las Normas Urbanísticas, ni directamente por el propio Plano de Ordenación 3.1 mediante la asignación de una altura máxima y líneas de edificación o áreas de movimiento, cumplirá las siguientes condiciones:

a) La superficie edificable máxima admisible en cada parcela queda determinada en función de la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General, del siguiente modo:

i) Cuando la edificación preexistente hubiese sido demolida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, se considerará, a estos efectos, como superficie edificada consolidada por la edificación preexistente, la última autorizada mediante licencia de obras concedida en base al planeamiento precedente, y en su defecto, la de la edificación demolida.

ii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida superior a 3,3 m²/m² sobre la parcela neta, la superficie edificable máxima admisible queda limitada a la consolidada por dicha edificación existente.

iii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida igual o inferior a 3,3 m²/m² sobre parcela neta, la misma podrá aumentarse, sin sobrepasar los 3,3 m²/m² sobre parcela neta, ni un incremento del 20% sobre la consolidada, y quedando reducida la superficie edificable máxima admisible hasta el límite que sea posible alcanzar conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación propias o de las edificaciones colindantes.
- Construcción de entreplantas en el interior de la envolvente exterior del edificio, que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presente Normas.
- Incremento de la altura de la edificación, con las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

b) El incremento de altura de la edificación podrá hacerse:

- Si la parcela se encuentra en el ámbito del Casco Antiguo, hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle, calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta.

- Si la edificación se sitúa entre medianeras, sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras resulten vistas.

- En caso de edificación exenta, mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de implantación del volumen edificado, tomando en consideración la estructura urbana del tejido colindante.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la ampliación de la edificación sólo será posible cuando esté en consonancia con las Normas reguladoras del Catálogo. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

4. El otorgamiento de licencias de obras que materialicen una superficie edificable mayor que de la consolidada por la edificación preexistente, está condicionado al compromiso de mantenimiento del uso durante 10 años, y al otorgamiento de derecho de tanteo y retracto en favor de la administración en caso de modificación del mismo.

Art. 3.6.11. Transformación de Usos.

1. Toda transformación de usos dotacionales requerirá la justificación del mantenimiento de los niveles de servicio para la dotación previamente implantada.

Los edificios o locales de uso dotacional, implantados sobre parcelas calificadas con dicho uso, podrán transformarse siguiendo las pautas establecidas en las presentes Normas, en virtud del alcance de la calificación y la categoría dotacional, y de la regulación de usos compatibles.

Los edificios de uso dotacional, implantados sobre parcelas calificadas con otro uso, podrán transformarse siguiendo las pautas establecidas en las presentes normas, en virtud de la calificación del suelo, y de la regulación de usos compatibles.

Los locales de uso dotacional, implantados sobre parcelas calificadas con otro uso, en edificios de uso compartido, podrán transformarse siguiendo las pautas establecidas en las presentes normas, en virtud de la calificación del suelo, y de la regulación de usos compatibles en el edificio.

Sección Tercera: Condiciones particulares del uso de infraestructuras y servicios urbanos.

Art. 3.6.21. Condiciones Tipológicas.

1. La edificación en suelo urbano consolidado calificado en el plano 3.1. Calificación y Regulación del Suelo Urbano como de Equipamiento en su clase de Infraestructuras y servicios urbanos, y cuyas condiciones tipológicas e intensidad de utilización no queden definidas por su inclusión en los ficheros de ámbitos de planeamiento, gestión o ejecución anexos a las Normas Urbanísticas, ni directamente por el propio Plano de Ordenación 3.1 mediante la asignación de una altura máxima y líneas de edificación o áreas de movimiento, cumplirá las siguientes condiciones:

a) La superficie edificable máxima admisible en cada parcela queda determinada en función de la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General, del siguiente modo:

i) Cuando la edificación preexistente hubiese sido demolida con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, se considerará, a estos efectos, como superficie edificada consolidada por la edificación preexistente, la última autorizada mediante licencia de obras concedida en base al planeamiento precedente, y en su defecto, la de la edificación demolida.

ii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida superior a 3,3 m²/m² sobre la parcela neta, la superficie edificable máxima admisible queda limitada a la consolidada por dicha edificación existente.

iii) Cuando la edificación preexistente hubiese consolidado una superficie construida igual o inferior a 3,3 m²/m² sobre parcela neta, la misma podrá aumentarse, sin sobrepasar los 3,3 m²/m² sobre parcela neta, ni un incremento del 20% sobre la consolidada, y quedando reducida la superficie edificable máxima admisible hasta el límite que sea posible alcanzar conjugando algunos de los siguientes factores:

- Ampliación de la ocupación de la parcela sin menoscabo de las condiciones de ventilación e iluminación propias o de las edificaciones colindantes.

- Construcción de entreplantas en el interior de la envolvente exterior del edificio, que cumplan las condiciones exigidas a las mismas por las presente Normas.

- Incremento de la altura de la edificación, con las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

b) El incremento de altura de la edificación podrá hacerse:

- Si la parcela se encuentra en el ámbito del Casco Antiguo, hasta el número de plantas que resulte de la media ponderada del tramo de calle, calculándose ésta sin computar plantas de edificios por encima de la quinta.

- Si la edificación se sitúa entre medianeras, sin sobrepasar la altura media de las medianeras colindantes y resolviendo los cambios de altura sin que las medianeras propias resulten vistas.

- En caso de edificación exenta, mediante la previa redacción de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de implantación del volumen edificado, tomando en consideración la estructura urbana del tejido colindante.

2. Cuando las condiciones de entorno lo requieran y se amplíe la ocupación de parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle que defina la implantación de la edificación y garantice que no se incide negativamente sobre las características morfológicas de la zona.

3. Si la edificación está catalogada, la intervención ha de estar presidida por el respeto a los valores del inmueble protegido, por lo que la ampliación de la edificación sólo será posible cuando esté en consonancia con las Normas reguladoras del Catálogo. En cualquier caso la actuación queda sujeta al dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, que evaluará la efectiva compatibilidad de la actuación con los valores de la edificación protegida y fijará las condiciones particulares de aplicación de los citados recursos.

4. El otorgamiento de licencias de obras que materialicen una superficie edificable mayor que de la consolidada por la edificación preexistente, está condicionado al

compromiso de mantenimiento del uso durante 10 años, y al otorgamiento de derecho de tanteo y retracto en favor de la administración en caso de modificación del mismo.

Sección Cuarta: Condiciones particulares del uso de servicios de la defensa.

Art. 3.6.31. Compatibilidad y Transformación de Usos.

1. Los usos existentes en edificios y parcelas calificadas del uso de servicios de la defensa podrán transformarse siguiendo las pautas de compatibilidad establecidas en las presentes normas, manteniendo la calificación del suelo.

2. En edificios cuyo uso principal sea el de servicios de la defensa no se considera ningún uso compatible, pero podrán instalarse los usos complementarios que coadyuven al funcionamiento del mismo.

3. En parcelas cuyo uso principal sea el de servicios de la defensa se consideran usos compatibles los demás usos de equipamiento, cuando se desarrollen e implanten sin compartir espacios con el acuartelamiento de tropas ni el armamento.

CAPÍTULO 7

Condiciones Particulares del Uso de Transporte y Comunicaciones

Sección Cuarta: Condiciones particulares del uso de instalaciones del transporte.

Subsección Primera. Condiciones particulares de las gasolineras y estaciones de servicio.

Art. 3.7.20. Condiciones Particulares de las Estaciones de Servicio.

2. Las estaciones de servicio existentes en parcelas calificadas al efecto por el Plan General que incumplan la condición de parcela mínima podrán realizar obras, siempre que estén vinculadas de forma fehaciente a la mejora de las condiciones ambientales y de seguridad propias y del entorno, con mantenimiento de la superficie de la edificación e instalaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, o ampliando la superficie construida hasta un máximo del 20%, cuando la ampliación no suponga superar los 0,5 m²/m² sobre parcela neta.

Subsección Segunda. condiciones particulares del uso de terminales de transporte.

Art. 3.7.24. Estaciones.

3. En obras de reestructuración profunda de estaciones existentes, de propiedad pública, cabrá la ampliación en parcela propia de la superficie edificada hasta un máximo del 20%, siempre que la obra esté vinculada a la mejora de las condiciones funcionales, ambientales y de seguridad de la estación.

TÍTULO 6

RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

Régimen de los sistemas generales

Art. 6.1.2. Titularidad.

7. En el caso de sistemas generales que, sin menoscabo de integrarse en una red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público, no precisen para su ejecución que el suelo pase a dominio público, la aprobación del Plan lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación de terrenos y edificaciones, pudiendo imponerse servidumbres sobre los mismos, con arreglo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

TÍTULO 7**RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 5****Ordenanza de zona de la zona franca industrial**

Art. 7.5.11. Condiciones tipológicas para el grado 2.

La superficie máxima edificable es la consolidada por la edificación preexistente a la entrada en vigor de este Plan General.

Art. 7.5.13. Modificación de las condiciones tipológicas para los grados 3 y 4.

3. «Suprimido en trámite de levantamiento de suspensión.»

Art. 7.5.15. Modificación de las condiciones tipológicas para el grado 5.

3. “Suprimido en trámite de levantamiento de suspensión.”

CAPÍTULO 7**Ordenanza de remodelación**

Art. 7.7.6. Condiciones para el grado 2.

4. En el caso de actuaciones que no precisen planeamiento especial:

a) La superficie edificable máxima del ámbito de actuación será el mayor de los siguientes valores:

- Superficie edificable $m^2 = 1,30 \times 100 \times \text{Núm. de viviendas a sustituir}$.

- El resultado de aplicar a la superficie neta de suelo parcelado del conjunto del ámbito, resultante de la ordenación detallada del mismo, un índice de edificabilidad de $3 m^2/m^2$.

b) Adicionalmente, podrá disponerse de un 10% de la superficie construida de la edificación preexistente, siempre que se destine a usos de equipamiento público.

c) Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, con el alcance y las limitaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA, con el objeto de ordenar los volúmenes edificables resultantes de la edificabilidad otorgada por el Plan en los apartados anteriores.

d) Cuando se contemple la intervención sobre varias parcelas de un mismo polígono, el Estudio de Detalle ordenará los volúmenes edificables, determinando la edificabilidad resultante de cada una de las parcelas, sin que pueda rebasarse la superficie edificable total del ámbito de actuación otorgada por el Plan.