

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 13 de abril de 2016.

EL SECRETARIO GENERAL,



Fdo.: Fernando Jiménez Romero

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE
SANTA MARIA EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES
DE APLICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DEL USO
PORMENORIZADO "EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
PÚBLICOS" DEFINIDO EN EL ARTÍCULO 6.5.1.2.1º DE
LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE APLICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS” DEFINIDO EN EL ARTÍCULO 6.5.1.2.1º DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES:	Pág. 2
2. PLANEAMIENTO VIGENTE:	Pág. 3
3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL USO “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS” Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS:.....	Pág. 3
- ANÁLISIS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO:.....	Pág. 4
- ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO:	Pág. 8
- ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE:	Pág. 11
- ANÁLISIS DE OTRAS CUESTIONES:	Pág. 14
- ACLARACIÓN DE LA APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 6.5.3.2:	Pág. 15
4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN:.....	Pág. 16
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:	Pág. 17
6. DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SUFREN ALTERACIÓN:.....	Pág. 18
7. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU:	Pág. 25
ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO	Pág. 29
ANEXO 2: ANÁLISIS DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CON FECHA 19 DE FEBRERO DE 2016.	Pág. 34



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE APLICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO "EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS" DEFINIDO EN EL ARTÍCULO 6.5.1.2.1º DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el municipio de El Puerto de Santa María es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, (PGOU en adelante) aprobada definitivamente de manera parcial, con excepción de lo suspendido y denegado, por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 (Boja número 46 de 7 de marzo de 2012) y en vigor desde el 24 de diciembre de 2013 tras la publicación de su Ordenanza. (Boja número 237 de 3 de diciembre de 2013).

De la aplicación de la normativa se ha comprobado la limitación que en algunos casos tiene la implantación del uso de "Equipamientos y Servicios Públicos" en algunas de las diferentes zonas de ordenanza previstas en el PGOU. Dicha limitación, que pudiera ser entendida en algunas situaciones, como la de proteger la implantación de algún uso concreto como objetivo de una determinada ordenación frente a la ubicación de otros, incluido el propio equipamiento, puede resultar innecesaria, inconveniente e incluso inoportuna en otras circunstancias, donde la sustitución del uso principal por el dotacional no supone desvío de los objetivos generales y particulares del plan general, ni distorsiona el modelo de ciudad por él consagrado.

Por otra parte, el artículo 6.5.3.2 de la normativa del PGOU, resulta impreciso en su redacción, pudiendo malinterpretarse en el sentido de que las condiciones particulares de parcelación, posición, edificabilidad o volumen previstos en el PGOU para las parcelas expresamente calificadas como de "Equipamientos y Servicios Públicos", pueden extenderse indiscriminadamente a cualquier otra parcela con cualquier otra calificación, donde coyunturalmente se decidiera implantar uno de los usos comprendidos en el Dotacional, cuando en realidad debe limitarse tal aplicabilidad a cuestiones propias de detalle de dicho uso como los estándares de aparcamiento, aseos, o superficies de carga y descarga, siendo los parámetros definidores de la edificabilidad y el volumen los propios de cada zona y subzona según su calificación urbanística.



2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como se ha comentado anteriormente, el planeamiento vigente en el municipio es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María, aprobada definitivamente de manera parcial, con excepción de lo suspendido y denegado, por orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 21 de febrero de 2012 (BOJA número 46 de 7 de marzo de 2012) y en vigor desde el 24 de diciembre de 2013 tras la publicación de su ordenanza (BOJA número 237 de 3 de diciembre de 2013), cuya modificación puntual pretende el presente documento.

3.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL USO “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS” Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

El PGOU en el TÍTULO VI de las Normas Urbanísticas “Calificación y Condiciones Generales de los Usos” define, clasifica y estructura los distintos usos que se contemplan en dicho Plan; Igualmente, recoge las condiciones generales de cada uno de ellos, así como las particulares de las parcelas expresamente calificadas como dotacionales, tanto las comprendidas en el uso pormenorizado “Equipamientos y Servicios Públicos” como en el de “Espacios Libres”.

Dentro de los distintos usos, el de “Equipamientos y Servicios Públicos” suele resultar ampliamente incentivado, permitiéndose con carácter general en casi todas las zonas y subzonas, como uso compatible, debido a que precisamente el uso de Equipamiento y Servicios Públicos es uno de los que aporta un mayor beneficio a la comunidad, tal como se recoge en la propia definición del uso dotacional del artículo 6.5.1.1 del PGOU:

“Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.”

Tal es el interés del PGOU por incentivar la implantación de equipamientos, que el artículo 11.1.2.3 los permite incluso en parcelas inferiores a la mínima:

“Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.”

No obstante, en determinadas ocasiones, el uso “Equipamientos y Servicios Públicos” no resulta admisible como compatible en algunas de las zonas de ordenanza previstas por el



PGOU. Esta situación es comprensible en muchos casos, en especial en situaciones donde el uso principal se encuentra en muy contadas ocasiones en la ciudad, y requiere por tanto de una especial protección frente a la competencia de otros usos, incluidos los dotacionales, para preservar el previsto. Pero en otros casos, esta prohibición no parece conveniente que se mantenga, por lo que procedería la ampliación de los usos compatibles, incentivando la implantación de "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado, como permitidos.

ANÁLISIS DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

A continuación se efectúa un análisis del tratamiento que recibe el uso "equipamiento y servicios públicos" en las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano comprendidas en el artículo 11.1.4 del PGOU, indicando en qué circunstancias y con qué limitaciones aparece contemplado este uso dotacional como compatible con el uso principal, y proponiendo, en su caso, alguna modificación con la finalidad de ampliar las posibilidades de incorporación del mismo:

1.- ZO-CH Conjunto Histórico. Cuenta con distinto tratamiento, según se trate de parcela protegida o no:

- 1.1 ZO-CH en parcela protegida. Las parcelas comprendidas en el precatálogo del PGOU pertenecientes a las subzonas del Conjunto Histórico ZO-CH-1 "Barrio Bajo", ZO-CH-2 "Barrio Alto", ZO-CH-ST "Servicios Terciarios", ZO-CH-IN-G "Industria Genérica" o ZO-CH-IN-B "Bodeguero", comprendidas tanto en el nivel A como en el nivel B de protección, se regulan en cuanto a sus usos por los artículos 11.2.7 y 11.2.8 del PGOU, y más en concreto según lo siguiente:

"Usos compatibles: se admite el uso propio correspondiente a la tipología de la edificación originaria y el existente, si éste fuera diferente, y no perjudicara a los valores del edificio. De forma transitoria, no se admiten otros usos compatibles, salvo el de su destino a equipamientos de uso público. En todo caso, en materia de usos compatibles prevalecerán las instrucciones particulares de la Consejería de Cultura en todos aquellos inmuebles declarados BIC."

Con la finalidad de incentivar la implantación del uso "Equipamientos y Servicios Públicos", se propone extender la posibilidad de su implantación, tanto a los de carácter público como privado, siempre como regulación transitoria, hasta tanto entre en vigor el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

- 1.2 ZO-CH en parcela sin protección. Cuenta con diferentes regulaciones según la subzona:
 - 1.2.1 ZO-CH-1 Barrio Bajo. Artículo 11.2.9.9: remite a las mismas posibilidades que para la zona ZO-MC.



Fdo.: Fernando Jiménez Romero

- 1.2.2 ZO-CH-2 Barrio Alto. Artículo 11.2.10.9: remite a las mismas posibilidades que para la zona ZO-MC.
- 1.2.3 ZO-CH-OM Ordenanza de Mantenimiento. Artículo 11.2.11: remite a las mismas posibilidades que para la zona ZO-MC.
- 1.2.4 ZO-CH-IN Industrial, con las variantes ZO-CH-IN.G Industrial Genérico, y ZO-CH-IN.B Industrial Bodeguero. Artículo 11.2.12.8, que remite al 6.4.4.1 y 6.4.4.3 respectivamente. El primer caso, en lo concerniente al uso dotacional, fue objeto de modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente, en virtud de la cual, los usos admisibles dotacionales ya se ampliaban del siguiente modo:

"...usos de Equipamientos y Servicios Públicos (excepto en la subcategoría de Bienestar Social, si bien sí se admite como compatible la actividad de Seguridad y Protección Ciudadana)."

En el segundo caso,

"...el de equipamientos (SIPS) de la clase de economía social."

Se considera que en este caso concreto, también debiera ampliarse el espectro de dotaciones admisibles del uso "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado, máxime en el caso de bodegas sin uso que no tengan obligación de mantenimiento de dicha actividad.

- 1.2.5 ZO-CH-ST Servicios Terciarios. Artículo 11.2.13, que remite al 6.4.6.2, salvo en caso de hoteles, que remite al 6.4.10.1. En el primer caso se permite:

"...como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de Servicios de Interés Público y Social (público o privado)."

En el segundo caso:

"...se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI."

Para estos supuestos, se efectúa remisión a lo recogido más adelante para las subzonas ZO-ST-CO y ST-H respectivamente.

2.- ZO-MC Manzana Cerrada y Compacta. Artículo 11.3.12.2.e:

"Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios. Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo) todas las clases y tipos excepto servicios públicos singulares. No obstante, en planta baja se admiten los equipamientos privados deportivos y educativos como compatibles en edificios destinados principalmente al uso característico. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición."



Se observan las siguientes limitaciones que se propone suprimir. Por una parte, sólo se permiten los equipamientos privados en planta baja y nunca del tipo S.I.P.S. por otra, no se admiten los servicios públicos singulares en edificio exclusivo. Se propone suprimir estas limitaciones.

3.- ZO-A Ordenación Abierta. Artículo 11.4.14.2: remite a las mismas posibilidades que para la zona ZO-MC.

4.- ZO-OM Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación. Artículo 11.5.3.2: Remite en cuanto a compatibilidades a la ordenanza que responda mejor a las características tipológicas de la edificación existente. Con carácter general, salvo supuestos puntuales, estas subzonas se corresponderán con las de ZO-MC, ZO-A, ZO-UAD y ZO-CJ.

5.- ZO-CJ Ciudad Jardín. Artículo 11.6.13.2.b:

"Los Equipamientos y Servicios públicos y privados en planta baja o como uso alternativo."

Se observa una redundancia al permitir las dotaciones con carácter alternativo, sin restricción alguna, y en cambio añadir como otra opción su ubicación en planta baja. Se propone aclarar esta situación diferenciando la opción "planta baja" de la alternativa entendiéndola como exclusiva.

6.- ZO-UAD Unifamiliar Adosada. Artículo 11.7.14.2.b:

"Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo."

7.- ZO-UAS Unifamiliar Aislada. Artículo 11.8.14.2.b:

"Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo."

8.- ZO-VTP Vivienda Tradicional Popular. Artículo 11.9.14.2.d:

"Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo."

9- ZO-ST Servicios Terciarios. Para el caso hotelero, el artículo 11.10.6.2, que remite al 6.4.10.1:

"...se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI."

Para este supuesto, se propone el mantenimiento de esta regulación.

Para en comercial, el artículo 11.10.11.3.e:

"Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo o compatible limitado pudiendo, en este caso, consumir un máximo del 30% de la máxima edificabilidad."

Aquí se observa una diferencia con el artículo 6.4.6.2, que también regula el uso comercial:



"De igual modo en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de Servicios Terciarios de forma genérica (ZO-ST-CO) podrá implantarse como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de Servicios de Interés Público y Social (público o privado)."

Se propone por tanto, homogeneizar la previsión al caso más permisivo, admitiendo como uso alternativo el de "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado.

10.- ZO-GSC Gran Superficie Comercial Minorista. Artículo 11.11.5.2:

"Equipamientos Privados. En sus categorías de deportivo y cultural que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición."

Se propone igualmente extender las distintas compatibilidades dotacionales, en especial a los de carácter público.

11.- ZO-ES Estaciones de Servicio. Artículo 11.12.5, que remite al 6.4.13. No contempla el dotacional como compatible, lo cual es razonable dado lo particular de este uso, muy limitado en su localización a parcelas expresamente seleccionadas para tal fin.

12.- ZO-CG Campos de Golf. Artículo 11.13.3, que remite al 6.4.14:

"En las parcelas de suelo urbano y urbanizable que resulten calificadas por la ordenación pormenorizada de este Plan General con el uso deportivo-campo de golf no se admitirán otros usos que los propios de la actividad deportiva de golf y los del disfrute de sus instalaciones necesarias anexas antes descritas."

No se prevén por tanto dotaciones ajenas al propio campo de golf, lo que se considera razonable dadas las características de estos espacios.

13.- ZO-IN Edificación Industrial. Artículo 11.14.11.3.a. Remite a los artículos 6.4.4.1 (Industrial genérico IN) , 6.4.4.3 (Bodeguero B) y al 6.4.5 (Servicios Avanzados SA). Los dos primeros casos ya se han comentado, concluyéndose en la conveniencia de ampliar el espectro de dotaciones admisibles en el caso de Bodegas (artículo 6.4.4.3.a), admitiendo el uso "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado.

En el caso de Servicios Avanzados, el uso dotacional no es admisible, si bien se entiende adecuada esta limitación habida cuenta de lo escasísima que resulta esta calificación en el PGOU, y lo especializada de su definición:

Artículo 6.4.2.c. "Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados."



ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO

14.- API Áreas de Planeamiento Incorporado. Artículo 11.15.2:

"Para la regulación de las diferentes subzonas de la Zona de Ordenanza ZO-API. Área de Planeamiento Incorporado, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares del respectivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) asumido de conformidad con la regulación establecida en el artículo 10.1.9 de estas Normas."

Comprende 7 zonas diferenciadas:

- API-R-01 La Torre
- API-R-02 San José del Pino
- API-R-03 Caja de Agua
- API-R-04-ARIT 01 Santa Clara
- API-EQ-05-ARIT 02 Santa Catalina
- API-R-06 Bahía Blanca
- API-R-EQ-07 Golf Vistahermosa

A continuación se estudian las circunstancias de cada uno de ellos, proponiendo los cambios que se consideran pertinentes en cada caso:

- 14.1.- API-R-01 La Torre

El Plan Parcial La Torre con independencia de las zonas de cesión como son los Espacios Libres de Uso y Dominio Público, Red Viaria y Dotaciones define cinco zonas de ordenanza que son:

- CIUDAD JARDIN COLECTIVAS GRADO1
- CIUDAD JARDIN COLECTIVAS GRADO 2
- CIUDAD JARDIN VIVIENDAS UNIFAMILIARES o ADOSADAS
- COMERCIAL
- SERVICIOS AL MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

En estas zonas el propio Plan Parcial es contundente en la restricción de usos distintos del principal asignado en cada zona, a excepción de la zona de CIUDAD JARDIN VIVIENDAS UNIFAMILIARES o ADOSADAS en la que, en cuanto a las Condiciones particulares de usos establece en el artículo VI.3 del Plan Parcial:

“El uso determinado de las zonas objeto de este artículo es el residencial, siendo compatible con despachos profesionales, oficinas y hospedaje.

En el caso de las parcelas con frente a la carretera de Fuentebravía y las colindantes con la zona comercial del Plan Parcial que también den frente a la vía de acceso al Plan Parcial desde la Ctra. de Rota así como al Recreo de los Milagros la compatibilidad de uso se extenderá a locales comerciales y hostelería”.



Se encuentra pues más limitado el uso dotacional que el comercial. Se considera que al igual que el uso comercial es compatible, también debería serlo el uso "equipamientos y servicios públicos", en las condiciones generales del nuevo PGOU para las zonas ZO-CJ (las tres primeras zonas de ordenanza del Plan Parcial) y ZO-ST-CO (para la cuarta).

- 14.2.-API-R-02 San José del Pino

El Plan Especial de Reforma Interior San José del Pino, define las siguientes zonas de ordenanza:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA
- RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN

En la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada se determina el uso residencial como uso exclusivo. En la zona de Vivienda Ciudad Jardín, de 23 parcelas con tal regulación, se señalan 8 parcelas en las que se dispone según el artículo 36.B.7 de PERI, "Uso exclusivo residencial de carácter plurifamiliar más comercial compatible en las parcelas señaladas." Este uso es complementario, y por tanto obligatorio según el artículo 12.3.d del PERI, debiendo desarrollarse en planta baja de los núcleos de viviendas junto al bulevar central según el artículo 14.b del PERI.

Se encuentra pues más limitado el uso dotacional que el comercial, por lo que se entiende que, sin menoscabo del uso complementario obligatorio previsto de comercial antes descrito, debería permitirse el uso de "equipamientos y servicios públicos" en las condiciones generales del nuevo PGOU para las zonas ZO-UAD y ZO-CJ respectivamente.

- 14.3.-API-R-03 Caja de Agua

El Plan Parcial Caja de Aguas define dos zonas de ordenanza que son:

- ZONA DE ORDENANZA DE VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR
- ZONA DE ORDENANZA MANZANA CERRADA

En la zona de ordenanzas Vivienda Tradicional Popular, se detallan como usos compatibles los Servicios de Interés Público y Social.

En la zona de ordenanzas Manzana cerrada se permiten además de los referidos anteriormente, los usos Docente, Cultural y Deportivo.

De lo anterior se extrae la conclusión de que este ámbito de planeamiento incorporado, admite extensamente los usos dotacionales, por lo que su remisión al nuevo PGOU no alteraría sustancialmente esta disposición, mejorando la regulación de las limitaciones de situación. Las zonificaciones de referencia del nuevo PGOU serían ZO-VTP y ZO- MC respectivamente.

- 14.4.-API-R-04-ARIT 01 Santa Clara

Las parcelas aparecen calificadas como MC1a, señalando los emplazamientos de la edificabilidad terciaria. Remitía en cuanto a sus usos al PGOU del 92, por lo que se entiende que



resulta acertado homogeneizar el tratamiento de los usos al nuevo Plan General. La zonificación de referencia del nuevo PGOU sería ZO- MC.

- 14.5.-API-EQ-05-ARIT 02 Santa Catalina

Tan solo cuenta con una parcela dotacional, con una regulación de usos compatibles muy pormenorizada, que apenas prevé otro tipo de dotaciones. Se propone por tanto la remisión al nuevo PGOU en cuanto a usos dotacionales compatibles, siendo la zonificación de referencia la de D, Deportivo (artículo 6.5.6.3.b).

- 14.6.-API-R-06 Bahía Blanca

El Plan Parcial Bahía Blanca contempla con independencia de las zonas de cesión al dominio público tres zonas de ordenanza que son:

- ESTABLECIMIENTO HOTELERO
- TURISTICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- TURISTICO RESIDENCIAL COLECTIVO

En cuanto a los usos para el suelo hotelero se establece el uso hotelero como uso exclusivo. Para la zona de ordenanza Residencial unifamiliar se precisa que no se estima compatible ningún otro uso. Para la zona de ordenanza de vivienda colectiva sería compatible con el uso hotelero.

No hay pues previsión de equipamientos.

En las circunstancias actuales, con respecto a los usos residenciales, se considera aconsejable extender los usos dotacionales con las mismas limitaciones que la zona de ordenanza ZO-UAS para el segundo tipo y ZO-CJ para el tercero. En cambio, con respecto al hotelero, y dada las dificultades que este importante uso está encontrando en la ciudad para implantarse o incluso pervivir, se propone su mantenimiento en exclusiva, en línea con la previsión de supresión de las posibilidades dotacionales para la zona ZO-ST-H.

- 14.7.-API-R-EQ-07 Golf Vistahermosa

El Plan Parcial Golf Vistahermosa contempla con independencia de las zonas de cesión y el campo de golf, dos zonas de ordenanza que son:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA UAS
- RESIDENCIAL CIUDAD JARDIN CJ

En las tipologías residenciales se determinan los usos como exclusivos, no existiendo compatibilidad con ningún otro, a excepción del garaje-aparcamiento sobre o bajo rasante, lo que significa impedir la implantación de algún uso dotacional de apoyo y diversificación del sector. Se propone al igual que los casos anteriores, extender las opciones dotacionales, tomando como referencia las zonas ZO-UAS y ZO-CJ respectivamente.



En resumen, con respecto a las zonas de ordenanza en suelo urbano de las Áreas de Planeamiento Incorporadas API, se considera conveniente y razonable extender el uso "equipamientos y servicios públicos", tanto de carácter público como privado, máxime cuando en muchas de ellas es compatible el uso comercial, o los talleres de coches o pequeñas industrias, y en cambio no es posible implantar actividades dotacionales como guarderías, centros de culto, centros de salud, club de mayores, bibliotecas...

15.- ZO-E/D/SIPS. Equipamientos y Servicios Públicos: El artículo 6.5.6.3 regula suficientemente la implantación de otras dotaciones compatibles:

"3. Cuando los usos de Equipamiento y Servicios Públicos, se determine su destino de forma específica en los Planos de Ordenación Completa, se consideran usos compatibles de carácter alternativo los siguientes:

a. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Educativo (E), son usos alternativos compatibles: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.

b. En el caso de atribución de la calificación específica de Equipamiento Deportivo (D), son usos alternativos compatibles los siguientes: los perteneciente a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a SIPS de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; así como el uso de Espacio Libre público.

c. En el caso de atribución de la calificación específica de SIPS, son usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los servicios públicos singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de espacio libre e, incluso, el de infraestructuras básicas.

d. En el caso de atribución específica de la calificación de Servicios Públicos Singulares, se consideran usos compatibles alternativos, cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, así como los espacios libres y las infraestructuras básicas."

ANÁLISIS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANIZABLE

En cuanto a las áreas de planeamiento incorporado en suelo urbanizable, tenemos las siguientes API:

- API-R-08 SUOT R-01 "La Inmaculada-2"
- API-R-09 SUOT R-02 "La Florida-1"
- API-R-10 SUO R-30 "Las Marías"
- API-R-11 SUO R-20 "Camino del Juncal"
- API-R-12 SOU R-22 "Rancho Linares"
- API-AE-01 SOUT AE.1 "Salinas San José Bajo"



Su regulación se efectúa por remisión al planeamiento de procedencia de acuerdo con el artículo 12.1.7.3 del Plan General.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

A continuación se analiza cada una de ellas, en relación a las posibilidades de implantación de usos dotacionales compatibles:

1.- API-R-08 SUOT-R1 La Inmaculada (UE 2 del PP-CO-3 PGOU del 92). Comprende dos zonas:

- Manzana IV, sector B, 5800 m² de V Colectiva y 3000 m² de Hotelero
- Manzana XI, sector C, 3745 m² de V Unifamiliar

Compatibilidad:

Zona B.- Deportivo, SIPS.

Zona C.- Deportivo, SIPS.

No permite pues el educativo en ninguna de ellas, por lo que se propone la ampliación de usos compatibles a los "equipamientos y servicios públicos", tanto de carácter público como privado, en las situaciones y con las limitaciones propias de la tipología ZO-CJ y ZO- UAS respectivamente del nuevo PGOU, sin detrimento de la previsión hotelera.

2.- API-R-09 SUOT R2 La Florida 1 (PP1 del PAU La Florida del PGOU 92). De uso global residencial, comprende diversas subzonas:

- Manzana Cerrada:
Planta Baja: Docente, Cultural, Asistencial, Administrativo Publico.
Plantas Altas: Asistencial, Administrativo Publico.
- Manzana Abierta:
Planta Baja: Docente, Cultural, Asistencial, Administrativo Publico.
Plantas Altas: Asistencial, Administrativo Publico.
- Edificación Abierta:
Planta Baja: Docente, Cultural, Asistencial, Administrativo Publico, Deportivo, SIPS.
Plantas Altas: Asistencial, Administrativo Publico.
- Edificación Aislada:



Planta Baja: Docente, Cultural, Asistencial, Administrativo Publico.
Plantas Altas: Asistencial, Administrativo Publico.

- Edificación para actividad comercial y otros usos terciarios:
Sobre rasante: No se prevé compatibilidad con las dotaciones.

- Uso Hospedaje Asistencial:
Planta Baja: Docente, Cultural, Administrativo Publico, Deportivo, SIPS.
Plantas Altas: Administrativo Publico.

Como puede observarse, emplea una terminología clasificatoria de tipos de usos dotacionales diferente a la del nuevo PGOU, que puede generar confusión con el nuevo Plan General. Igualmente la acotación de las limitaciones por planta es diferente. Conviene pues homogeneizar estas disposiciones en función de su correspondiente tipología: ZO- MC para las dos primeras de manzana, ZO-A para las dos siguientes abierta y aislada y para la última de hospedaje asistencial, y ZO- ST-CO para la de actividad comercial.

3.- API-R-10 SUO-R-30 Las Marías (Del Plan de Sectorización las Marías del PGOU del 92) de uso global Residencial Plurifamiliar:

- Zona residencial plurifamiliar (MC), permite:
 - En PB y en frentes de fachada a Ctra. de Sanlúcar y viario principal margen sur y, según posición reflejada en Plano de Alineaciones: Docente, Cultural, Deportivo, SIPS.
 - En cualquier planta: Despachos profesionales domésticos.

- Zona Comercial:
Compatible Docente, SIPS, Deportivo.

- Gasolinera:
Compatible Docente, SIPS, Deportivo.

En este caso, la extensión de usos dotacionales compatibles es amplia y similar a la propuesta en relación al nuevo PGOU. Se propone pues su remisión a este, tomando como tipologías asimilatorias la de ZO-MC para la primera y ZO-ST-CO para la segunda y tercera.

4.- API-R-11 SUO R-20 Camino del Juncal (Proviene de Modificación Puntual del PGOU del 92).

- Manzana Cerrada. Uso determinado residencial plurifamiliar, siendo compatibles: Docente, Cultural, Deportivo y S.I.P.S.

- Unifamiliar Adosada UAD. Se permiten Docente, S.I.P.S. y Deportivo.

- Unifamiliar Aislada UAS. Se permiten Docente, S.I.P.S. y Deportivo.



- Ciudad Jardín CJ. Se permiten Docente, S.I.P.S., Deportivo.

La compatibilidad dotacional es muy amplia, si bien no pormenoriza las limitaciones en cuanto a situación. Se propone pues referir la compatibilidad dotacional al PGOU vigente, asimilando las 4 tipologías a las zonas ZO-MC, ZO-UAD, ZO-UAS y ZO-CJ respectivamente del nuevo PGOU.

5.- API-R-12 SUO R 22 Rancho Linares (Proviene de Modificación Puntual del PGOU del 92)

Ciudad Jardín: El uso determinado es residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar, permitiéndose como usos compatibles Docente, S.I.P.S, Deportivo, por lo que ya permite ampliamente usos dotacionales. La tipología de referencia sería ZO-CJ.

6.- API-AE-01 SUOT AE 01 Salinas de San José Bajo (PP-CN-1 en PGOU 92)

Este plan parcial recoge diversas subzonas industriales: I1 Industria Nido, (S.I.P.S.), I2 Industria Pequeña (S.I.P.S.), I3 Industria Mediana (S.I.P.S.), I4 Industria Grande (S.I.P.S. y deportivo), I5 Industria Especial (Docente, Deportivo y S.I.P.S.), IC1 Industria Consolidada grado 1 (S.I.P.S.) y IC2 Industria Consolidada grado 2 (S.I.P.S.).

Se propone la homogeneización del tratamiento dotacional al resultado de la modificación del PGOU recientemente aprobada que concreta los usos compatibles en la zona industrial, entre ellos los dotacionales (art. 6.4.4.1), siendo la tipología de referencia la de ZO-IN.

En definitiva se propone, al igual que con las áreas de planeamiento incorporado API en suelo urbano, la remisión al plan general en cuanto a las condiciones de compatibilidad de los equipamientos y servicios públicos, en función de la zona de ordenanza más próxima tipológicamente.

ANÁLISIS DE OTRAS CUESTIONES

A propósito de la diferenciación público – privado, se propone aclarar en el artículo 6.1.4.1.C “Uso Dotacional (D)”, que las expresiones que se recogen en el Plan General vigente, y en esta misma Modificación Puntual del tenor **“Equipamientos y Servicios públicos y privados”**, se refieren a “Equipamientos y Servicios Públicos”, bien de uso y dominio público en régimen de gestión directa o de concesión administrativa, bien de dominio privado (tanto de dominio privado como de dominio público de carácter patrimonial), según la diferenciación que hace el propio artículo 6.1.4.1.C.

Finalmente, se hace necesario también, con la finalidad de dotar de coherencia a la ordenanza del Plan General cuando repetidamente se refiere a la posibilidad de uso alternativo, sin más condiciones, o con la condición de edificio exclusivo, o parcela exclusiva o parcela superior a una determinada superficie, en especial en lo referido a las dotaciones, que tal como se define en el propio artículo 6.1.3.1.C del PGOU, el uso alternativo se implanta “sin restricciones”, a menos lógicamente, que las condiciones particulares de zona y subzona incluyan alguna de las mencionadas anteriormente:



"De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna."

En este sentido se considera conveniente otorgar la categoría de exclusivo al uso alternativo compatible en zonas de uso global residencial, evitando interferencias con las viviendas.

ACLARACIÓN DE LA APLICABILIDAD DEL ARTÍCULO 6.5.3.2

La sección I "Uso de Equipamientos y Servicios Públicos", del Capítulo V "Uso Dotacional" del Título VI "Calificación y Condiciones Generales de los Usos", define, clasifica y da las condiciones y parámetros de aplicación para todas aquellas parcelas que así se califiquen por el propio PGOU, sus instrumentos de desarrollo y los instrumentos incorporados del Plan General anterior. Pero en su artículo 6.5.3.2, extiende su aplicabilidad a los "lugares" que sin tener calificación expresa de "Equipamientos y Servicios Públicos" se destinen a tal fin por resultar permitido, sin matizar cuales de esas condiciones son las que habrían de tenerse en cuenta:

"Artículo 6.5.3. Aplicación.

- 1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.*
- 2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos."*

Es evidente que la extensión de la aplicabilidad de las condiciones particulares de parcelación, posición, edificabilidad o volumen, no puede extenderse sin más a cualquier parcela de cualquier calificación, aún en contra de la regulación particular y específica dada a la misma por el PGOU en razón de su correspondiente asignación a una zona y subzona de ordenanza, dado que en todo caso resultarían prevalentes las condiciones particulares de las mismas. Así lo expresa el artículo 11.1.1.3 del PGOU:

"La regulación de estas Zonas de Ordenanzas establecidas en los capítulos siguientes de este Título serán de aplicación directa en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación."

Y añade el artículo 11.1.2, en el sentido de protección del entorno urbano y en especial del mantenimiento de la edificabilidad, solo alterable vía modificación puntual del PGOU:

"Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

- a. Mediante planes especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni*



supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.

b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula."

Lo contrario sería como admitir que una parcela pudiera tener doble coeficiente de edificabilidad, según se decidiera construir en la misma el uso principal o el uso de "Equipamientos y Servicios Públicos".

Habría de aclararse por tanto en dicho artículo 6.5.3.2, que las condiciones de aplicación extensibles a parcelas no calificadas como "Equipamientos y Servicios Públicos" se limitan a aquellas propias de este uso, como los estándares de aparcamientos, aseos, la obligación de reserva de zonas de carga y descarga o similares.

En concreto, ha de referirse exclusivamente a los artículos 6.5.7 "Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.", 6.5.8 "Condiciones particulares del uso Docente." y 6.5.12. "Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares."

4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de esta Modificación Puntual de PGOU, es indeterminado en cuanto a lo referido a la aclaración de las condiciones de aplicabilidad del artículo 6.5.3.2., del concepto "uso alternativo" y del alcance de la expresión "Equipamientos y Servicios públicos y privados".

En cuanto a la ampliación de la compatibilidad del uso de "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado, en determinadas zonas de ordenanza en suelo urbano, el ámbito sería muy extenso y discontinuo, comprendido por todas aquellas parcelas calificadas en el plano O.08.2 de Ordenación Completa del Plan General como CH Casco Histórico en parcela protegida tanto en nivel A como B, Industrial Bodeguero (ZO-CH-IN.B en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-IN-B), Servicios Terciarios, tanto Comercial (ZO-CH-ST en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-ST-CO), como hotelero (ZO-CH-ST-H en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-ST-H), o Gran Superficie (ZO-ST-GSC), Manzana Cerrada (ZO-MC), Ciudad Jardín (ZO-CJ), así como las parcelas consideradas Áreas de Planeamiento Incorporado tanto en suelo urbano como urbanizable.

En concreto, resultan afectados los artículos siguientes:

- 6.1.3.1.C, párrafo 5º.
- 6.1.4.1.C, nuevo párrafo 5º.
- 6.4.4.3.a, párrafo 2º.
- 6.4.6.2, párrafo 2º.
- 6.5.3.2



- 10.1.9.3.a.
- 11.2.7.2º
- 11.3.12.2.e
- 11.6.13.2.b
- 11.7.14.2. apartados a y b
- 11.8.14.2. apartados a y b
- 11.9.14.2. apartados c y d
- 11.10.11.3.e
- 11.11.5.2 punto 3º

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Partiendo de la propia definición que hace el PGOU en su artículo 6.5.1.1 del uso Dotacional, entre los que se encuadra el uso pormenorizado de “Equipamientos y Servicios Públicos”, junto con el de “Espacios Libres”, según el artículo 6.5.1.2, éste resulta ser de gran interés para la ciudadanía en general, pues es el destinado a dotar a la sociedad de más altas cotas de bienestar. Por ello, en principio, cualquier innovación del PGOU tendente a favorecer su implantación, tanto a las de carácter público como privadas, es aconsejable y oportuna, especialmente en zonas donde la implantación de estos usos puede favorecer la conservación del patrimonio cultural, como en las parcelas del Conjunto Histórico, o las bodegas con actividad ya abandonada, o en zonas como las comerciales, que por su abundancia y reparto generalizado, no resultan perjudicadas por la posibilidad de cambios aislados a usos dotacionales.

En cualquier caso, con la debida precaución de no entrar en conflicto con determinadas previsiones de otros usos más singulares como los Servicios Avanzados, Gasolineras, Campos de Golf,... que por su escasez, deban ser objeto de un menor rango de compatibilidades cuya utilización ponga en peligro la propia existencia de los mismos, incluyendo los propios dotacionales, pues ya de por sí, estos usos “singulares” procuran el bienestar de la población, bien directamente, bien indirectamente por la prestación de un servicio o por la generación de actividades de gran valor añadido e impacto en la economía local.

Finalmente, es conveniente introducir, al hilo de los estudios realizados sobre el uso “Equipamientos y Servicios Públicos”, las matizaciones y aclaraciones oportunas en cuanto a la aplicabilidad de las condiciones particulares que da el PGOU para estos usos, a parcelas que no estando así calificadas, puedan llegar a soportar estos usos dotacionales. Es evidente que ha de tratarse de las cuestiones propias del uso dotacional, como estándares de aparcamientos, aseos, zonas de carga y descarga..., y nunca las condiciones de edificabilidad o volumen, pues de lo contrario se llegaría al sinsentido de parcelas con diferentes coeficientes de edificabilidad, o altura o volumen, según qué uso vaya a implantarse, cuando a este respecto, deben prevalecer las condiciones particulares de cada zona, en evitación de la aparición de elementos distorsionantes de la escena urbana, por aplicación de tipologías extrañas a la zona, en parcelas no previstas expresamente para dotaciones y así calificadas. Así, se evitaría la posibilidad de implantar un volumen de 4 o 5 plantas y hasta 2 m²/m² de edificabilidad, por aplicación de una ordenanza extraña de zona dotacional, en parcelas calificadas expresamente como UAS, Unifamiliares aisladas, con 0.35 m²/m² y una única planta de altura, por aplicación de su propia ordenanza de zona.



Lo mismo cabe decir de la aclaración necesaria del carácter de “uso alternativo” con que el Plan General permite en muchos casos los usos dotacionales (entre otros). En algunos casos esta determinación se introduce en las condiciones particulares de zona sin condiciones añadidas, y en otros con algún condicionante del tipo “en edificio exclusivo”, o en “parcela exclusiva” o en “parcela de superficie superior a ... m²”. Conviene pues aclarar que cuando el carácter compatible es del tipo “alternativo” si más comentarios o condiciones, quiere decir, tal como el artículo 6.1.3.1.C determina, sin restricción alguna ni en cuanto a mínimo o máximo de intensidad, vinculación o no al uso principal, o situación concreta dentro de la parcela o edificación. En cambio, sí tendrían que respetarse en todo caso las condiciones concretas de cada subzona contenidas en sus ordenanzas particulares cuando expresamente así se determine, en cuanto a lo referido anteriormente de exclusividad o umbrales superficiales. En este sentido se propone concretar que los usos alternativos permitidos en zonas de uso global residencial, han de implantarse en parcela exclusiva, evitando así conflictos entre diversos usos.

6.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SUFREN ALTERACIÓN.

Se trata de incentivar la compatibilidad del uso de “Equipamientos y Servicios Públicos”, tanto de carácter público como privado, en determinadas zonas y subzonas de ordenanzas. En concreto en las siguientes calificaciones del suelo urbano de las recogidas en el artículo 11.1.4 y siguientes del PGOU:

- ZO-CH en parcela protegida, en cualquiera de sus subzonas del Conjunto Histórico: ZO-CH-1 "Barrio Bajo", ZO-CH-2 "Barrio Alto", ZO-CH-ST "Servicios Terciarios", ZO-CH-IN-G "Industria Genérica" o ZO-CH-IN-B "Bodeguero", comprendidas tanto en el nivel A como en el nivel B de protección.
- ZO-CH en parcela sin protección, en la subzona ZO-CH-IN.B Industrial Bodeguero, ZO-CH-ST Servicios Terciarios y ZO-CH-ST-H Hotelero.
- ZO-ST Servicios Terciarios, en la subzona ZO-ST-CO, en cualquiera de sus categorías: Comercial (ST-C), Oficinas (ST-O) y Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R), y en la subzona ZO-ST-H y ZO-ST-GSC
- ZO-IN-B Industrial Bodeguero
- ZO-MC Manzana Cerrada
- ZO-CJ Ciudad Jardín
- Regulación de la compatibilidad de los usos de equipamientos y servicios públicos en las Áreas de Planeamiento Incorporado API tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.
- Aclaración del carácter de “uso alternativo”, y concreción de su carácter exclusivo en zonas de uso global principal residencial.
- Aclaración del concepto “Equipamientos y Servicios Públicos y privados”.
- Regulación de la aplicabilidad de la condiciones particulares dotacionales.



La presente modificación puntual del PGOU se concreta en la modificación de los siguientes artículos de su normativa:

- 6.1.3.1.C, párrafo 5º.
- 6.1.4.1.C, nuevo párrafo 5º.
- 6.4.4.3.a, párrafo 2º.
- 6.4.6.2, párrafo 2º.
- 6.5.3.2
- 10.1.9.3.a.
- 11.2.7.2º
- 11.3.12.2.e
- 11.6.13.2.b
- 11.7.14.2. apartados a y b
- 11.8.14.2. apartados a y b
- 11.9.14.2. apartados c y d
- 11.10.11.3.e
- 11.11.5.2 punto 3º

La nueva redacción propuesta para los mismos es la siguiente:

Artículo 6.1.3. Clasificación de los Usos

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

...

C. Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es Uso Compatible es aquel cuya implantación puede permitirse, conjuntamente o como alternativo, del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

El uso compatible puede tener el siguiente carácter, en función de su grado de limitación de la compatibilidad:

- *De carácter complementario: es el uso compatible que puede ser objeto de implantación en la parcela de manera subordinada con el uso principal, al estar vinculado al mismo y hasta un límite. En las fichas de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado y sectorizado, pueden ser exigidos de manera obligatoria como complemento necesario del uso principal.*

- *De carácter limitado: es el uso compatible en la parcela o edificio que puede ser implantado conjuntamente con el principal sin precisar vinculación con éste, aun cuando limitado en posición o en una determinada proporción a fin de no desnaturalizar al principal.*

- *De carácter alternativo: es el uso susceptible de ser implantado en la parcela de manera sustitutiva del principal sin restricciones alguna, es decir, sin límite de intensidad mínimo ni máximo, ni*



obligación de vinculación con el uso principal, ni limitación en cuanto a posición o proporción, salvo las limitaciones que pudieran señalarse expresamente en las condiciones particulares de zona y subzona que se expresan en este Plan, o en sus planeamientos de desarrollo, tales como condición de “edificio exclusivo” o “parcela exclusiva o independiente” o “parcelas con dimensión superior a una determinada cuantía” . El uso alternativo, cuando no agote la edificabilidad de la parcela, podrá coexistir con el principal o con cualquiera de los demás usos compatibles.

En el régimen de las zonas de ordenanzas del suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por este Plan, el uso compatible permitido conforme a las Normas Particulares del Título XI puede ser objeto de implantación ya sea con el carácter de complementario, limitado o como alternativo. A tal fin en las normas particulares la compatibilidad de los otros usos permitidos puede condicionarse a la necesaria presencia del uso principal en una determinada proporción.

En zonas (sectores o áreas) remitidas a planeamiento de desarrollo, son usos compatibles, aquel cuya implantación puede autorizarse con los usos pormenorizados principales del ámbito y dentro de los límites de intensidad establecidos en estas Normas y en las fichas respectivas del ámbito. El planeamiento de desarrollo puede asignar a estos usos compatibles la condición de uso pormenorizado principal para una parcela al atribuirle la calificación adecuada.

Artículo 6.1.4. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del territorio, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

...

C. USO DOTACIONAL (D): Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. El presente Plan General diferencia dentro del Uso Dotacional aquellos que tienen la condición de uso y dominio público de aquellos otros que tienen la condición de uso dotacional en terrenos de dominio privado.

Los de uso y dominio público, se corresponden con los terrenos con deben adquirir o conservar la condición de bienes de dominio público por estar reservados por este Plan General para el disfrute general de la población o a la prestación de servicios públicos por la Administración (ya sea de forma directa o en régimen de concesión administrativa).

Los usos dotacionales de dominio privado, son aquellos terrenos destinados a la prestación de actividades de interés general o social en terrenos de titularidad privada o de las Administraciones Públicas siempre que en este último caso tengan la condición de bienes patrimoniales, y que son explotados por particulares o la Administración en régimen privado.

Los usos dotacionales de dominio privado se identifican en los planos de ordenación con la leyenda (P) expresiva de su carácter Privado, y que complementa la leyenda correspondiente al uso dotacional de que se trate.



En adelante, las expresiones recogidas en este PGOU del tipo "Equipamientos y Servicios públicos y privados" se refieren a "Equipamientos y Servicios Públicos" (uso pormenorizado definido en el artículo 6.5.1.2.1º de las normas urbanísticas), bien de uso y dominio público en régimen de gestión directa o de concesión administrativa, bien de dominio privado (tanto de dominio privado como de dominio público de carácter patrimonial), según la diferenciación que se hace en el presente artículo.

...

Artículo 6.4.4. Condiciones de implantación de los usos pormenorizados de industria y deloística-almacenamiento. Especialidades de la categoría de Bodegas.

...

3. El destino específico de las parcelas calificadas específicamente con el uso Industrial perteneciente a la categoría a.4. Bodega. Reglas de compatibilidad.

a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente por el planeamiento con uso Industrial-Bodeguero (identificado con la leyenda de la Subzona ZO-IN-B) y que además cuenten con la identificación en los Planos de Ordenación completa con la leyenda correspondiente a "uso a conservar", se destinarán preferentemente al uso bodeguero, admitiendo como usos compatibles los de almacenamiento y los de servicios terciarios (en las categorías de comercio y de oficinas) con la consideración de complementario (vinculados al uso principal). Los servicios terciarios vinculados no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad. En parcelas así calificadas, en el supuesto de que el uso efectivo de bodega cesara, únicamente podrán desarrollarse como usos alternativos en la parcela, el de industria o logística-almacenamiento.

Si la parcela se encontrase identificada simplemente con la calificación pormenorizada correspondiente al uso de Industria-Bodeguero (Subzona ZO- IN-B), se considerarán como usos alternativos al principal (usos propios bodegueros) los siguientes: el de industria y logística-almacenamiento, el de "equipamientos y servicios públicos y privados", ~~equipamientos (SIPS) de la clase de economía social~~, el uso de aparcamiento-garaje y el uso de servicios avanzados en las categorías c.1 (Tecnologías de la Información y Comunicaciones) y c.3 (Investigación, desarrollo sectores emergentes) del artículo 6.4.2 anterior. . El resto de categorías de servicios terciarios (excepto el de apartamentos turísticos que se encuentra prohibido) se admiten en estos casos como compatibles, y en una proporción no superior al cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad y siempre vinculado al uso principal o alternativo. Así mismo se admite como compatible limitado hasta un máximo del cincuenta por ciento de la edificabilidad (sin necesidad de vinculación) el uso de actividades del apartado c.2 (servicios empresariales y profesionales cualificados) del artículo 6.4.2 anterior correspondiente al uso de Servicios Avanzados.

Asimismo en parcelas calificadas de IN-B (Industria-Bodeguero), es uso complementario la dotación exigida por estas Normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.

...



Artículo 6.4.6. Condiciones del uso pormenorizado de Servicios Terciarios (ST-CO).

...

2. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de forma genérica (sin atribución de categoría específica) de Servicios Terciarios (identificadas como Subzona de Ordenanza ZO- ST-CO) se podrán implantar sin restricciones cualesquiera de las categorías ordinarias referidas en el apartado anterior sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones propias establecidas en el artículo 6.4.9 para algunas subcategorías de recreativo y espectáculo público (ST-R).

De igual modo en las parcelas calificadas pormenorizadamente con el Uso de Servicios Terciarios de forma genérica (ZO-ST-CO) podrá implantarse como uso compatible de carácter alternativo el de Servicios Avanzados o el de "Equipamientos y Servicios públicos y privados", ~~Servicios de Interés Público y Social (público o privado).~~

Asimismo, podrá implantarse en las parcelas así calificadas, otros usos diferentes (como compatibles de carácter limitado), si en la regulación específica del Título XI de las Normas para la zona de ordenanzas de Servicios Terciarios así se admite.

...

Artículo 6.5.3. Aplicación.

...

2. Serán también de aplicación los artículos 6.5.7, 6.5.8 y 6.5.12 de esta sección I en las parcelas ~~los~~ lugares que, aún sin tener calificación expresa de "equipamientos y servicios públicos" ~~equipamiento~~, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

...

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

...

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.

En particular se recoge como alteración generalizada en todos los Ámbitos de Planeamiento Incorporado la siguiente: En materia de regulación de la compatibilidad del uso "Equipamientos y Servicios Públicos", serán de aplicación las condiciones de aquella Subzona de Ordenanza de entre las definidas en el TÍTULO XI. "DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO", que mejor responda a las características tipológicas de la calificación asignada por el planeamiento incorporado asumido de origen, por lo que las parcelas calificadas como ZO-API admitirán o no como uso compatible el de "Equipamientos y Servicios Públicos" según se determine en las condiciones particulares de la subzona de ordenanza de referencia asimilable de estas normas que se le aplique para este supuesto, y con las condiciones y limitaciones recogidas para dicha subzona.



...

Artículo 11.2.7. Régimen de las parcelas protegidas individualmente en el Precatálogo con Nivel A pertenecientes a Subzonas del Conjunto Histórico y entorno. ZO- CHPA.

...

2º. Usos compatibles: se admite el uso propio correspondiente a la tipología de la edificación originaria y el existente, si éste fuera diferente, y no perjudicara a los valores del edificio. De forma transitoria, no se admiten otros usos compatibles, salvo el de su destino a **"Equipamientos y Servicios públicos y privados" como alternativo**, ~~equipamientos de uso público~~. En todo caso, en materia de usos compatibles prevalecerán las instrucciones particulares de la Consejería de Cultura en todos aquellos inmuebles declarados BIC.

Artículo 11.3.12. Condiciones de uso.

...

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles, en las siguientes condiciones y limitaciones:

...

e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios **públicos y privados**. Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo) todas las clases y tipos ~~excepto servicios públicos singulares~~. No obstante, en planta baja se admiten ~~los equipamientos privados deportivos y educativos~~ como compatibles en edificios destinados principalmente al uso característico. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.

...

Artículo 11.6.13. Condiciones particulares de uso.

...

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

...

b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados en planta baja o como uso alternativo en **parcela exclusiva**.

...

Artículo 11.7.14. Condiciones de uso.

...

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:



- Pequeño comercio, ya sea como alternativo **en parcela exclusiva** o bien como complementario del principal siempre que en este caso se localice en planta baja.
- Mediano comercio, sólo se admite como uso compatible alternativo del pormenorizado en parcelas con dimensión superior a quinientos (500) metros cuadrados **en parcela exclusiva**.
- Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado **en parcela exclusiva**. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición.
- Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo del pormenorizado siempre en parcelas superiores a trescientos (300) metros cuadrados **en parcela exclusiva**. No obstante, en edificaciones conjuntas de parcelas no se permite en ninguna de las categorías.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier Subzona, sólo se admite (como uso compatible alternativa) en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados en edificio exclusivo, y siempre con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.

...

Artículo 11.8.14. Condiciones particulares de uso.

...

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación:

- Pequeño comercio, como alternativo del principal (edificio exclusivo).
- Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición y sin limitación de superficie.
- Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso compatible alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier subzona sólo se admite en parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que se presente como uso alternativo **en parcela exclusiva** y con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.

...



Artículo 11.9.14. Condiciones particulares de uso.

...

2. Usos compatibles: Además del destino propio identificativo del uso pormenorizado de la Zona ZO-VPT expresado en el apartado anterior, se admiten como compatibles los siguientes usos y categorías en las condiciones que se indican:

...

c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio en planta baja o en edificio exclusivo.
- Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten en todas las plantas.
- Recreativo en la categoría de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo **en parcela exclusiva**.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: Como uso compatible alternativo en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**, con categoría mínima de tres (3) estrellas.

d. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.

...

Artículo 11.10.11. Condiciones particulares de uso.

...

3. Además, se admiten como compatibles los siguientes usos en las categorías y posiciones que se indican:

...

e. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo ~~o compatible limitado pudiendo, en este caso, consumir un máximo del 30% de la máxima edificabilidad.~~

...

Artículo 11.11.5. Condiciones particulares de uso de las Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

...

2. Se admiten como usos compatibles sin limitaciones los de pequeño y medio comercio, y como limitados los siguientes:

- Servicios Terciarios en su categoría de Oficinas, Establecimientos Hoteleros, Recreativo y Espectáculos Públicos, que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
- Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan, dando cumplimiento a las condiciones de edificación reguladas en el apartado 2.e. del artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.



• **Equipamientos y Servicios públicos y privados, ~~Equipamientos Privados. En sus categorías de deportivo y cultural~~** que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.

- *Espacios Libres. Sin limitaciones.*
- *Infraestructuras Básicas, hasta un máximo del quince por ciento de la parcela.*
- *Dotación de Aparcamientos. Sin limitaciones debiendo cumplir la reserva mínima exigida.*

7.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

Para establecer el procedimiento a seguir y los órganos competentes para intervenir a fin de que la modificación puntual del PGOU que se pretende logre su aprobación definitiva, hay que partir del alcance de la modificación, ya que, conforme al ordenamiento vigente, el objeto o materia de aquélla determina decisivamente la respuesta a dichas cuestiones.

El contenido esencial de la modificación propuesta consiste en:

- Ampliar la compatibilidad del uso "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado, en determinadas zonas y subzonas de ordenanza, retocando para ello ligeramente varios artículos de las normas del PGOU que regulan el régimen de usos compatibles según las calificaciones expresadas en el plano O.08.2 de Ordenación Completa del Plan General. En concreto los siguientes artículos:
 - 6.4.4.3.a, párrafo 2º.
 - 6.4.6.2, párrafo 2º.
 - 10.1.9.3.a.
 - 11.2.7.2º
 - 11.3.12.2.e
 - 11.10.11.3.e
 - 11.11.5.2 punto 3º
- Aclarar la extensión de la aplicabilidad de las condiciones del uso "equipamientos y servicios públicos" a parcelas no calificadas de ese modo, pero sobre las que se hayan de implantar estos usos, retocando para ello ligeramente el artículo 6.5.3.2 del PGOU. Aclarar igualmente el concepto de "uso alternativo" (artículo 6.1.3.1.C, párrafo 5º) así como su carácter exclusivo en subzonas de uso global residencial en los artículos 11.6.13.2.b, 11.7.14.2. a y b, 11.8.14.2. a y b y 11.9.14.2. c y d., y de la expresión "Equipamientos y Servicios públicos y privados" (6.1.4.1.C, nuevo párrafo 5º).

Los catorce artículos tienen la consideración de disposición de ordenación pormenorizada preceptiva de acuerdo con el artículo 10.2.A.a) de la LOUA:



2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) 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, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución.*

Como se puede observar, se trata de modificaciones de no mucha entidad y significación en el contexto del PGOU vigente, ya que afectan a determinaciones muy acotadas, que no incumben a las cuestiones fundamentales de la ordenación establecida por el planeamiento general, como aquéllas que pudieran implicar la revisión del mismo conforme al artículo 1.1.7 apartados 1 y 2 del PGOU, las que supusieran alguna alteración de la estructura general y orgánica del territorio municipal o modelo territorial diseñado por el PGOU, o en terminología de la LOUA, una alteración sustancial de su ordenación estructural.

Conforme al artículo 37 de la LOUA, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, considerándose modificación toda alteración que no constituya revisión, como resulta en este caso.

El artículo 36 de la LOUA dispone el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento. Conviene destacar las siguientes cuestiones, en tanto resultan de especial incidencia en el citado artículo:

I. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Ello nos remite al procedimiento regulado en los artículos 31 a 33 de la LOUA.

II. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la presente innovación atiende las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento recogidas en la LOUA:

a) De ordenación:

La nueva ordenación se justifica expresa y concretamente en el apartado 5 de la presente, no desvirtuando las opciones básicas de la ordenación originaria propiciando la satisfacción de las necesidades y los objetivos considerados (ampliar las posibilidades de implantación del uso de "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado).

b) De documentación:



El contenido documental es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, limitándose a la alteración puntual de un apartado de unos artículos de las ordenanzas de la Revisión, cuyo nuevo texto incorpora.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de esta innovación de Plan General de Ordenación que no afecta a la ordenación estructural, corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el art. 31.2.C) de la LOUA.

2ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle. Como ya se ha expresado en el apartado 4 anterior "Ámbito de la Modificación", constituye un ámbito extenso e inespecífico, por lo que se publicará en la Web municipal el contenido de la presente modificación, para general conocimiento.

De conformidad con lo previsto en el art. 32.1.2ª de la LOUA, tras la aprobación inicial de la Modificación, han de requerirse los informes, dictámenes y demás pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos como legalmente preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

No resulta preciso someter la Modificación del PGOU al trámite de Evaluación Ambiental, por quedar excluido su objeto del epígrafe 12.3 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que únicamente se refiere a las innovaciones de los Planes Generales que afecten al suelo no urbanizable.

Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas antes citadas y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

El Puerto de Santa María, 31 de marzo de 2016.

**EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA,**

Ildefonso Benítez Vallejo



ANEXOS A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA EN LO RELATIVO A LAS CONDICIONES DE APLICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO “EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS” DEFINIDO EN EL ARTÍCULO 6.5.1.2.1º DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- **ANEXO 1:** RESUMEN EJECUTIVO
- **ANEXO 2:** ANÁLISIS DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CON FECHA 19 DE FEBRERO DE 2016.



ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE:

- OBJETIVOS Y FINALIDADES
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN



OBJETIVOS Y FINALIDADES

Los objetivos de la Modificación Puntual del Plan General propuesta son los siguientes:

- Ampliación de la condición de uso compatible de los "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de titularidad pública como privada, definidos en el artículo 6.5.1.2.1º de las normas urbanísticas, en varias zonas y subzonas de ordenanza de las recogidas en el artículo 11.1.4 del PGOU. En concreto, las zonas afectadas son:
 - ZO-CH en parcela protegida, en cualquiera de sus subzonas del Conjunto Histórico: ZO-CH-1 "Barrio Bajo", ZO-CH-2 "Barrio Alto", ZO-CH-ST "Servicios Terciarios", ZO-CH-IN-G "Industria Genérica" o ZO-CH-IN-B "Bodeguero", comprendidas tanto en el nivel A como en el nivel B de protección.
 - ZO-CH en parcela sin protección, en la subzona ZO-CH-IN.B Industrial Bodeguero, ZO-CH-ST Servicios Terciarios y ZO-CH-ST-H Hotelero.
 - ZO-ST Servicios Terciarios, en la subzona ZO-ST-CO, en cualquiera de sus categorías: Comercial (ST-C), Oficinas (ST-O) y Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R), y en la subzona ZO-ST-H y ZO-ST-GSC
 - ZO-IN-B Industrial Bodeguero
 - ZO-MC Manzana Cerrada
 - ZO-CJ Ciudad Jardín
 - Regulación de la compatibilidad de los usos de equipamientos y servicios públicos en las Áreas de Planeamiento Incorporado API tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.
- Aclaración de la aplicabilidad de las condiciones particulares de los usos "Equipamientos y Servicios Públicos" en parcelas que no estando así calificadas, vayan a implantar estos usos.
- Aclaración del carácter de "uso alternativo" y concreción de su carácter exclusivo en zonas de uso global principal residencial.
- Aclaración del concepto "Equipamientos y Servicios Públicos y privados".

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de esta Modificación Puntual de PGOU, desde el punto de vista territorial, es indeterminado en cuanto a lo referido a la aclaración de las condiciones de aplicabilidad del artículo 6.5.3.2, del carácter de "uso alternativo", o del concepto "Equipamientos y Servicios públicos y privados", por cuanto afectaría a todas las parcelas sobre las que en un futuro pudiera decidirse implantar un uso de "Equipamientos y Servicios Públicos", aún sin estar así calificadas.

En cuanto a la ampliación de la compatibilidad del uso de "Equipamientos y Servicios Públicos", tanto de carácter público como privado, en determinadas zonas de ordenanza en suelo



urbano, el ámbito territorial sería muy extenso y discontinuo, comprendido por todas aquellas parcelas calificadas en el plano O.08.2 de Ordenación Completa del Plan General como CH Casco Histórico en parcela protegida tanto en nivel A como B, Industrial Bodeguero (ZO-CH-IN.B en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-IN-B), Servicios Terciarios, tanto Comercial (ZO-CH-ST en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-ST-CO), como hotelero (ZO-CH-ST-H en parcelas del Conjunto Histórico sin protección y ZO-ST-H), o Gran Superficie (ZO-ST-GSC), Manzana Cerrada (ZO-MC), Ciudad Jardín (ZO-CJ) así como las parcelas consideradas Áreas de Planeamiento Incorporado tanto en suelo urbano como urbanizable.

Desde el punto de vista del contenido del PGOU, resultan afectados los 14 artículos siguientes:

- 6.1.3.1.C, párrafo 5º.
- 6.1.4.1.C, nuevo párrafo 5º.
- 6.4.4.3.a, párrafo 2º.
- 6.4.6.2, párrafo 2º.
- 6.5.3.2
- 10.1.9.3.a.
- 11.2.7.2º
- 11.3.12.2.e
- 11.6.13.2.b
- 11.7.14.2. apartados a y b
- 11.8.14.2. apartados a y b
- 11.9.14.2. apartados c y d
- 11.10.11.3.e
- 11.11.5.2 punto 3º

ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN

Como consecuencia de la modificación propuesta, varias zonas de ordenanza del Plan General cambian sus condiciones en cuanto al espectro de usos compatibles de carácter dotacional, en general, homogeneizando unas disposiciones muy dispersas y concretando las limitaciones en cuanto a situación o cantidad.

Por ello, es conveniente proceder a la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas de equipamientos y servicios públicos por un plazo de dos años en los términos del art. 27 de la LOUA, en todas aquellas parcelas incluidas en las siguientes zonas de ordenanza y áreas de planeamiento incorporadas, admitiéndose no obstante la concesión de las mismas en el caso de que se cumpla con la previsión más restrictiva (Plan General vigente o el modificado):

- ZO-CH en parcela protegida, en cualquiera de sus subzonas del Conjunto Histórico: ZO-CH-1 "Barrio Bajo", ZO-CH-2 "Barrio Alto", ZO-CH-ST "Servicios Terciarios", ZO-CH-IN-G "Industria Genérica" o ZO-CH-IN-B "Bodeguero", comprendidas tanto en el nivel A como en el nivel B de protección.



Fdo.: **Fernando Jiménez Romero**

- ZO-CH en parcela sin protección, en la subzona ZO-CH-IN.B Industrial Bodeguero, ZO-CH-ST Servicios Terciarios y ZO-CH-ST-H Hotelero.
- ZO-ST Servicios Terciarios, en la subzona ZO-ST-CO, en cualquiera de sus categorías: Comercial (ST-C), Oficinas (ST-O) y Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R), y en la subzona ZO-ST-H y ZO-ST-GSC
- ZO-IN-B Industrial Bodeguero
- ZO-MC Manzana Cerrada
- ZO-CJ Ciudad Jardín
- Áreas de Planeamiento Incorporado API tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.



**ANEXO 2: ANÁLISIS DEL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CON FECHA 19 DE
FEBRERO DE 2016.**

**APARTADO 5.1. DEL INFORME DENOMINADO
“RESPECTO AL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN”**

Instrumento urbanístico para la innovación:

- Efectivamente, el artículo 12.1.7.5 del PGOU, da la posibilidad de alterar de forma puntual las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable, tal como sería la posibilidad de implantar un equipamiento con carácter compatible en parcelas lucrativas residenciales, terciarias o industriales, vía modificación puntual del Plan Parcial de procedencia. No obstante, hay que indicar lo siguiente:
 - La modificación no plantea una alteración puntual y aislada de un plan parcial, sino una alteración generalizada de todos los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable. Parece por tanto más adecuada la vía de la modificación puntual del PGOU que regule este aspecto en común para todas ellas, por claridad y coherencia expositiva y comprensiva, y por economía procedimental, evitando la modificación puntual de 6 Planes Parciales con idéntico contenido y objetivos: Hacer posible implantar un equipamiento con carácter compatible en parcelas lucrativas residenciales, terciarias o industriales que lo tengan hoy prohibido o limitado.
 - Por otra parte, el artículo 12.1.7.3 establece lo siguiente:

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales. El área de reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable a los sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

Este artículo 10.1.9.3, en su apartado “g” permite la alteración de cualquier determinación vía Modificación Puntual de Plan General, lo que ofrece otra justificación al instrumento elegido.



- En cualquier caso, el artículo como ya se recoge en la transcripción anterior del artículo 12.1.7.3, las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o transitorio son las de sus planeamientos de referencia asumidos “con carácter general”, si bien teniendo en cuenta los términos del artículo 10.1.9.3, según el cual, en su apartado a) puntualiza que la asunción “con carácter general” del planeamiento antecedente se hace sin perjuicio de las alteraciones puntuales que de manera expresa se incorporen al Plan General. En este contexto, parece que sería más adecuado incorporar al propio artículo 10.1.9.3 un apartado nuevo que expresamente determine que en todos los Ámbitos de Planeamiento Incorporado API se producirá una alteración puntual concreta a la regulación de los planeamientos particulares precedentes en lo concerniente a la posibilidad de implantar equipamientos en parcelas lucrativas residenciales, terciarias o industriales con carácter compatible. Con ello, se estaría dando más justificación a la posibilidad de que sea una modificación del PGOU el trámite adecuado para la innovación propuesta: una modificación del PGOU en su artículo 10.1.9.3 que concrete una alteración puntual expresa a las condiciones particulares de los planeamientos antecedentes incorporados.

Extensión de una regulación para suelo urbano al suelo urbanizable:

- No es la Modificación de PGOU que se tramita la que extiende a los suelos urbanizables la aplicación de un artículo cuyo objeto es regular usos en suelos urbanos. El propio Planeamiento General que se modifica ya lo hace. En concreto, el mismo artículo 12.1.7 “Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable” por dos veces (apartados 3 y 4) hace esta extensión de una regulación del suelo urbano al urbanizable:

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable a los sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

4. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 siguiente.

Como ya se ha expresado anteriormente, el artículo 10.1.9.3.a que se remite la regulación del suelo urbanizable API se denomina “Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano”, regulando por tanto el suelo urbano.

No obstante, si parece más coherente que la remisión del urbanizable al urbano no se haga por referencia al artículo 11.15.2 “Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento



Incorporado” como propone la modificación que se tramita, sino al 10.1.9.3, como antes se ha expresado, incorporando a dicho artículo la concreción exacta de las alteraciones puntuales que de manera expresa se incorporan al Plan General en cuanto al tema de admitir la posibilidad de implantar un equipamiento con carácter compatible en parcelas lucrativas residenciales, terciarias o industriales.

APARTADO 5.2 DEL INFORME DENOMINADO “RESPECTO AL OBJETO”

Incremento de aprovechamiento urbanístico:

- Las zonas de ordenanza en suelo urbano ZO-IN-B, ZO-ST-CO, ZO-CHPA y ZO-MC, ya permitían los equipamientos públicos y/o privados en mayor o menor medida antes de la modificación propuesta. En concreto:
 - ZO-IN-B Industrial Bodeguera: el artículo 6.4.4.3.b ya permite el equipamiento SIPS en la clase de economía social.
 - ZO-ST-CO Comercial: el artículo 6.4.6.2 ya permite los Servicios de Interés Público y Social públicos y privados.
 - ZO-CHPA. El artículo 11.2.7.2º ya permite los equipamientos de uso público.
 - ZO-MC Manzana Cerrada. El artículo 11.3.12.2.e ya permite los equipamientos y servicios, si bien con ciertas limitaciones, como por ejemplo que en planta baja se admiten deportivos y educativos privados (no públicos).

- En cualquier caso, para determinar si la posibilidad de sustitución de los usos antes citados bodegueros, comerciales y residenciales por equipamientos y servicios públicos o privados genera un mayor aprovechamiento urbanístico que haya de ser objeto de medidas compensatorias o de delimitación de áreas de reserva de aprovechamiento, hay que acudir al artículo 2.4.3 del PGOU que regula los coeficientes de ponderación para el cálculo de dichos aprovechamientos urbanísticos. Dicho artículo incorpora los siguientes coeficientes:

En el suelo urbano no consolidado correspondiente a las Áreas de Reforma Interior (ARI) los Sectores y las Áreas de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (ARG) con ordenación diferida para su establecimiento mediante Plan Parcial o Plan Especial, para el cálculo del aprovechamiento se aplican los siguientes coeficientes:

A.2.1 Coeficientes de Uso y Tipología en suelo urbano no consolidado de ordenación diferida.

a. Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:

En ámbitos con densidad menor a 5 viviendas hectárea: 1,40

En ámbitos densidad entre 5 y 20 viviendas/Hectárea. 1,20.

En ámbitos densidad superior a 20 viviendas hectárea: 1,00

b. Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología): 0,60



c. Calificación Usos Actividades Económicas

Servicios terciarios ordinarios en cualquier ámbito: 0,90

Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00

Industrial en ámbitos con uso global actividades económicas: 0,80

Servicios Avanzados en cualquier ámbito: 0,80

ST Establecimiento Hotelero en cualquier ámbito: 0,75

ST Apartamentos Turísticos en cualquier ámbito: 1,00

Gran Superficie Comercial en cualquier ámbito: 1,25

Estaciones de Servicios en cualquier ámbito: 1,20

d. Equipamiento privado: 0,60

B. Coeficientes en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se aplican los siguientes coeficientes:

B.1. Coeficientes de usos y tipologías pormenorizados en Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).

Zona de Ordenanza Unifamiliar Pareada ZO.UAP 1.15

Equipamiento Privado 0,6

Resto de usos y tipologías: idénticos coeficientes que los descritos para A.1.1

B.2. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

• *Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Alta Densidad: 1,00.*

• *Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial ZERPLA II/Servicios Terciarios: 1,1.*

• *Usos residenciales de Vivienda Libre en Sector Uso Global Mixto Residencial Media Densidad/Servicios Terciarios: 1,00.*

• *Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1,15*

• *Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Baja Densidad: 1,25*

• *Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector 0,60*

• *Usos de Actividades Económicas*

Servicios terciarios en cualquier sector: 0,90

Establecimientos Hoteleros en cualquier sector: 0,75

Apartamentos Turísticos en cualquier sector: 1,00

Logístico en sectores con uso global actividades económicas: 0,80

Industrial en sectores con uso global actividades económicas: 0,80

Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,80

Gran Superficie Comercial en cualquier sector: 1,25

Estaciones de Servicios en cualquier sector: 1,20

• **Equipamiento privado: 0,60**



Como puede verse, el equipamiento privado siempre tiene el menor de los coeficientes de ponderación posible (0,60) equiparable tan solo a la vivienda VPO, en tanto que el resto de usos y tipologías oscilan entre 0,75 y 1,40, por lo que cualquier situación que pueda darse en aplicación de la modificación propuesta de sustitución de usos residenciales, terciarios, industriales... por un equipamiento privado, no solo no aumentará el aprovechamiento urbanístico, sino que lo disminuirá ostensiblemente. Ni que decir tiene que si la sustitución se da por un equipamiento público, éste no consume aprovechamiento urbanístico. (Coeficiente “cero”). Por tanto, la modificación planteada, no ha de ser objeto de medidas compensatorias o de delimitación de áreas de reserva de aprovechamiento, al no suponer en ningún caso un aumento de aprovechamientos urbanísticos.

APARTADO 5.3 DEL INFORME DENOMINADO “RESPECTO AL CONTENIDO”

Definición del “uso alternativo”:

- La modificación propuesta, se considera que no introduce alteración con respecto a su redacción vigente, sino tan solo una aclaración. Tal como el artículo 6.1.3.1.C expresa, mientras que el uso “limitado” tiene como su propio nombre indica limitaciones en su posición o proporción, el uso “alternativo” no tiene restricción alguna. No obstante, tras varios meses de aplicación del PGOU han surgido dudas en cuanto a si el uso alternativo debe entenderse como uso que sustituye por completo al principal en todos los casos o puede sustituir al principal solo en una parte, pudiendo implantarse en el resto el uso principal o algún otro uso limitado.

Para resolver estas dudas hay que observar el apartado anterior al que nos ocupa: el artículo 6.1.3.B que diferencia uso “exclusivo” del “no exclusivo”. En definitiva, ha de aclararse si el uso “alternativo” siempre debe ser “exclusivo”, con lo cual no tendría mucho sentido definir dos tipos de usos con idénticos requerimientos pero con nombres diferentes (uso alternativo y uso exclusivo) o puede no serlo. Para ello conviene analizar todas las referencias de la normativa del PGOU que hacen referencia a usos compatibles alternativos, encontrándonos con tres posibilidades:

Usos “Alternativos” sin mayor detalle en cuanto a su intensidad o ubicación:

- 6.4.4.1.a: Uso Principal Industrial. Admite los usos compatibles alternativos de Logística y Almacenamiento, Servicios Avanzados y SIPS en determinadas categorías. También como alternativo el uso bodeguero (6.4.4.3.b).
- 6.4.4.3.a: Uso Principal Bodeguero a conservar. Admite los usos compatibles alternativos de Industria y Logística-Almacenamiento.
- 6.4.4.3.a: Uso Principal Bodeguero sin conservación. Admite los usos compatibles alternativos de Industria, Logística-Almacenamiento, Garaje, Servicios Avanzados c,1 y c.3.
- 6.4.5.1: Uso Principal de Servicios Avanzados. Admite como alternativo la Industria Manufacturera.
- 6.4.6.2: Uso Principal ST-CO Comercial. Admite como alternativo los Servicios Avanzados y SIPS.
- 6.4.10.1: Uso Principal ST-H Hotelero. Admite como alternativo los SIPS privados.



- 6.5.6.3: El uso principal educativo tiene como compatible alternativo algún tipo de SIPS y la zona verde. El uso principal deportivo tiene como alternativo el educativo, algunos SIPS y zona verde. El uso principal SIPS tiene como alternativo el educativo, deportivo y zona verde.
- 6.6.15: El uso de Infraestructuras admite como compatible alternativo el deportivo, SIPS y zonas verdes.
- 11.6.13.2.b CJ Ciudad Jardín. Admite como alternativo al residencial los equipamientos y servicios públicos.
- 11.7.14.2.a UAD. Unifamiliar Adosada. Admite como alternativo al principal unifamiliar el de pequeño comercio, oficinas, equipamientos y servicios públicos y zonas verdes públicas.
- 11.8.14.2.a UAS. Unifamiliar Aislada. Admite como alternativo al principal unifamiliar el de espacios libres públicos, garajes - aparcamientos
- 11.9.14.2.c VTP Vivienda Tradicional Popular. Admite como alternativo al uso principal de unifamiliar, el de recreativo esparcimiento y hostelería, equipamientos y Servicios Públicos, Espacios Libres públicos,

Usos “Alternativos” y a la vez expresamente “Exclusivos”:

- 11.3.12.2.c MC Manzana Cerrada. Como alternativo al principal residencial admite: los servicios avanzados en parcela exclusiva, el uso comercial en parcela exclusiva, oficinas en parcela exclusiva, hotelero y apartamentos turísticos en edificio exclusivo y con más de 3 estrellas, equipamientos y servicios en edificio exclusivo y garajes-aparcamientos en edificio exclusivo.
- 11.6.13.2.a CJ Ciudad Jardín. Como alternativo al principal residencial admite: Comercio en edificio exclusivo
- 11.7.14.2.a UAD. Unifamiliar Adosada. Admite como alternativo al principal unifamiliar los usos hoteleros y apartamentos turísticos en parcelas superiores a 2000 m² y edificio exclusivo y con mínimo de 4 estrellas.
- 11.8.14.2.a UAS. Unifamiliar Aislada. Admite como alternativo al principal unifamiliar el de pequeño comercio en edificio exclusivo,
- 11.10.11.3.d ST-CO Comercial. Admite como compatible el hotelero en edificio exclusivo, equipamientos y Servicios Públicos, Espacios Libres Públicos

Usos “Alternativos” pero con alguna condición:

- 11.7.14.2.a UAD. Unifamiliar Adosada. Admite como alternativo al principal unifamiliar el de mediano comercio en parcelas de más de 500 m², recreativo esparcimiento y hostelería en parcelas superiores a 300 m², prohibiéndose en edificaciones conjuntas de parcelas
- 11.8.14.2.a UAS. Unifamiliar Aislada. Admite como alternativo al principal unifamiliar el de oficinas en parcelas de más de 2000 m², recreativo esparcimiento y hostelería en parcelas superiores a 2000 m², Hotelero y Apartamentos Turísticos en parcelas superiores a 5000 m² con mínimo de 4 estrellas
- 11.9.14.2.c VTP Vivienda Tradicional Popular. Admite como alternativo al uso principal de unifamiliar, el de hotelero y apartamentos turísticos en parcela de más de 2000 m² y con categoría mínima de 3 estrellas



Ninguna duda hay cuando el propio articulado de la regulación del PGOU expresa simultáneamente el carácter “exclusivo” y “alternativo”.

En el caso de los usos alternativos “condicionados”, dado que responden a usos globales alternativos diferentes del uso global característico o principal (que siempre es el residencial unifamiliar), y referido a parcelas de especiales dimensiones, no tiene sentido pensar en la implantación de un hotel, o un edificio de viviendas en parcelas de incluso 5.000 m², coexistiendo con una vivienda (la propia de las tipologías UAD, AUS y VTP). Por tanto, en estos supuestos se entiende que debería expresarse que el uso alternativo se ha de implantar siempre en parcela exclusiva.

Finalmente, en el supuesto de uso alternativo permitido, pero sin mayor detalle en cuanto a su intensidad o ubicación, ha de diferenciarse los que se corresponden con el título VI del PGOU, de los del título XI.

En el primer caso, nos encontramos con usos alternativos y unos usos principales pertenecientes a un uso global no residencial, por lo que ninguna problemática se encontraría en que coexistieran usos principales y alternativos, como las industrias con los servicios avanzados, el comercial con los SIPS, o el hotelero con los equipamientos sociales privados.

En cambio, en los del título XI, sí nos encontramos con usos alternativos encuadrados en usos globales diferentes al principal que siempre es el residencial. En estos casos, para evitar problemas de coexistencia de usos, en especial en las tipologías unifamiliares, debería tener el uso alternativo la condición de exclusivo en todos los casos.

En base a ello, se tendrían que reformar puntualmente los artículos 11.6.13, 11.7.14, 11.8.14 y 11.9.14 del PGOU, expresando que los usos alternativos allí contemplados han de implantarse siempre en parcelas exclusivas. Con ello además, en todos estos casos, no cabría la coexistencia del uso alternativo con otros limitados.

Finalmente, si se observan los cambios de usos posibles como resultado de la introducción de un uso alternativo se comprueba que, en relación a los distintos usos globales definidos en el art. 6.1.4 del PGOU se tiene lo siguiente:

- Uso global residencial:

En las diferentes zonas de ordenanza correspondientes al uso global residencial, como CJ, UAD, UAS, VTP o MC, los usos alternativos permitidos por la ordenanza suelen ser en su mayoría “condicionados” a grandes parcelas (Hotelero en parcelas unifamiliares de más de 5000 m² en UAS, donde las parcelas suelen ser de 600 m², o 2000 m² en VTP donde suelen tener 90 m²) o a sustituciones con carácter exclusivo para Hoteles en MC, comercial en UAS o CJ, o a equipamiento, servicios públicos y zonas verdes. Por tanto es totalmente improbable que en urbanizaciones de chalets, adosadas o bloques plurifamiliares, con uso global por tanto residencial, se vaya a producir una transformación a otro uso global, dado que o bien solo son posibles los cambios en pocas parcelas con requisitos dimensionales especiales, o bien resulta improbable suponer que dichas



urbanizaciones transformen masivamente sus parcelas en equipamientos, hoteles, zonas verdes, oficinas... (sin entrar a valorar lo positivo que resulta facilitar la implantación de equipamientos y servicios públicos o privados, hoteles o algún local comercial como actividad productiva generadora de empleo, riqueza y servicios).

- Uso Global de Actividades económicas

Para las distintas subzonas englobadas en este uso global, los usos alternativos contemplados se refieren principalmente a intercambios entre Industria y Servicios Avanzados, o de Logística y Almacenamiento, o Actividades comerciales con Servicios Avanzados. No incluyen en ningún caso introducción de alternativas residenciales, por lo que en estas áreas es imposible que se desvirtúe el uso global de actividades económicas por aplicación de las reglas de introducción de usos alternativos.

- Uso Global Dotacional

El Plan General es muy restrictivo en las alternativas a estos usos, limitándose a regular los intercambios entre SIPS, deportivos o educativos, cambios siempre dentro del mismo uso global Dotacional.

- Uso Global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas

Lo mismo sucede para las infraestructuras, que solo pueden sustituirse por dotaciones.

- E Uso Agropecuario

Este uso no es relevante para los suelos urbanos y urbanizables.

Por tanto cabe concluir que la aplicación de los artículos modificados no implicará la transformación del uso global de las diferentes zonas, áreas o sectores de la ciudad en otro uso global.

Equipamientos en zona ZO-ST-H Hotelera:

- La modificación propuesta suprime efectivamente la posibilidad de usos de Servicios de Interés Público SIPS de carácter privado en la subzona ZO-ST-H relativa a los servicios terciarios de carácter turístico, si bien no recoge esta circunstancia muy puntual en el Resumen Ejecutivo, por lo que es posible que la ciudadanía no haya comprendido esta propuesta si sólo ha consultado el citado Resumen Ejecutivo, y no la propia Modificación, su análisis de la situación de partida, objetivos, justificación y alteraciones pormenorizadas. Por ello y en aras de una mayor seguridad jurídica debería suprimirse la modificación del artículo 6.4.10.1 propuesta, dejando el régimen de usos compatibles de la subzona ZO-ST-H tal como está en el vigente PGOU.

Regulación más restrictiva de los Equipamientos en las zonas ZO-CJ y ZO-ST-CO:

- La modificación propuesta no supone una regulación más restrictiva de los Equipamientos y Servicios Públicos y Privados en estas zonas de ordenanza.



- ZO-CJ: Ciudad Jardín. El PGOU vigente admite en su artículo 11.6.13.2.b los Equipamientos y Servicios Públicos y Privados en dos opciones: “en planta baja o como uso alternativo”. Como consecuencia del análisis del informe del Delegado Territorial, se ha optado por mantener las dos opciones originales, aclarando simplemente el carácter de uso exclusivo cuando es uso alternativo.
- ZO-ST-CO: Comercial, Oficinas y Recreativo y Espectáculos Públicos. El PGOU admite en su artículo 11.10.11.3.e los Equipamientos y Servicios Públicos y Privados en dos opciones: “limitado a un 30% de la edificabilidad o como uso alternativo”. Dado que el uso “alternativo” incluye la opción “30% de la edificabilidad”, la supresión que hace la modificación propuesta de este texto, no restringe en absoluto la posibilidad de implantar los Equipamientos y Servicios Públicos y Privados, ya que el hecho de que sean “alternativos” permite su implantación sin límite ni restricción alguna: un 10%, 30%, 50%, 100% de la edificabilidad...

Por tanto, en ambos casos, la modificación propuesta quedaría comprendida en lo reflejado en el Resumen Ejecutivo en el sentido de que la modificación propuesta amplía la condición de compatible de los Equipamientos y Servicios Públicos y Privados, a la totalidad de la parcela Ciudad Jardín o Comercial. Por otra parte, no siendo la modificación propuesta más restrictiva que la regulación anterior, ninguna actividad habría de quedar en situación de Fuera de Ordenación.

Traslado de las nuevas condiciones para la regulación de las Áreas de Planeamiento Incorporado en SU al artículo 10.1.9 del PGOU:

- Se considera conveniente el cambio de artículo propuesto, tal como ya se ha reconocido anteriormente en el análisis del apartado 5.1 del informe del Delegado Territorial: “Respecto al ámbito de la modificación”, apartado “Extensión de una regulación para suelo urbano al suelo urbanizable”. Así, la concreción exacta de las alteraciones puntuales que de manera expresa se incorporan al Plan General en cuanto al tema de admitir la posibilidad de implantar un equipamiento con carácter compatible en parcelas lucrativas residenciales, terciarias o industriales, se habría de trasladar del artículo 11.5.2 al artículo 10.1.9.3 del PGOU.

CONCLUSIÓN:

Del análisis del informe de la Delegación Territorial se deduce la conveniencia de alterar los siguientes artículos del PGOU:

Artículo 11.6.13. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza " ZO-CJ" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar en las Subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2 y en su categoría de plurifamiliar en el resto de Subzonas, pertenecientes en todo caso al uso global residencial.



2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las siguientes posiciones:

- Comercio, que se admite en la sub-categoría de pequeño comercio en todas las subzonas (con carácter limitado si se presenta en posición de planta baja o, incluso como alternativo si se presenta en edificio exclusivo), y en la subcategoría de mediano comercio, sólo como alternativo (siempre en edificio exclusivo) en las subzonas ZO-CJ-3, ZO CJ-4, Z y ZO CJ5 y ZO-CJ-6. En el resto de subzonas, el mediano-comercio no se permite en ninguna posición.
- Oficinas, que se admiten en edificio exclusivo o en planta baja en cualquiera de las subzonas salvo en las CJ-1 y CJ-2 en las que no se permiten. No obstante, los despachos profesionales domésticos se admiten en cualquier Subzona y posición.
- Recreativo, con carácter general se admiten (siempre que se presenten en edificio exclusivo) en sus categorías de establecimiento de esparcimiento, actividades deportivas y hostelería. No se permiten en las subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: Sólo se admiten en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas. No obstante, no se permite en las subzonas CJ-1 y CJ-2.

b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados en planta baja o como uso alternativo **en parcela exclusiva**.

c. Los Espacios Libres públicos, sin limitaciones.

d. Los garajes-aparcamientos en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

Artículo 11.7.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAD" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar, permitiéndose en las condiciones del artículo 11.7.11 anterior, el uso de vivienda en categoría de plurifamiliar (en actuación unitaria de bloque horizontal integrada por conjuntos de unifamiliares adosadas), pertenecientes en ambos casos al uso global residencial.

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Pequeño comercio, ya sea como alternativo **en parcela exclusiva** o bien como complementario del principal siempre que en este caso se localice en planta baja.
- Mediano comercio, sólo se admite como uso compatible alternativo del pormenorizado en parcelas con dimensión superior a quinientos (500) metros cuadrados **en parcela exclusiva**.



- Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado **en parcela exclusiva**. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición.
- Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo del pormenorizado siempre en parcelas superiores a trescientos (300) metros cuadrados **en parcela exclusiva**. No obstante, en edificaciones conjuntas de parcelas no se permite en ninguna de las categorías.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier Subzona, sólo se admite (como uso compatible alternativa) en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados en edificio exclusivo, y siempre con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.

b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.

c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.

d. Con carácter general se permiten los garajes-aparcamientos en planta baja y planta sótano dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas, a excepción del supuesto de edificación conjunta de Bloque Horizontal del artículo 11.7.11 donde el garaje-aparcamiento sólo se permite en planta sótano y con un único acceso común.

Artículo 11.8.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAS es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial), en la categoría de unifamiliar aislada, pudiendo también destinarse a pareadas (en el supuesto del apartado 2 del artículo 11.8.4) o a agrupaciones de viviendas (en los supuestos previstos en el artículo 11.8.13 anterior).

2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:

a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación:

- Pequeño comercio, como alternativo del principal (edificio exclusivo).
- Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición y sin limitación de superficie.
- Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso compatible alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**.
- Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier subzona sólo se admite en parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que se presente como uso alternativo **en parcela exclusiva** y con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.



- b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.
- c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible sin limitaciones.
- d. Los garajes-aparcamientos: uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

Artículo 11.9.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en la zona ZO-VTP es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial) en la categoría de vivienda unifamiliar, permitiéndose así mismo la bifamiliar en los casos en que se tolera o autorice de conformidad con el número máximo de viviendas definido en el Artículo 11.9.12 anterior.
2. Usos compatibles: Además del destino propio identificativo del uso pormenorizado de la Zona ZO-VPT expresado en el apartado anterior, se admiten como compatibles los siguientes usos y categorías en las condiciones que se indican:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, y sólo en planta baja, se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y planta primera.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admiten sólo en las plantas bajas y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo en la categoría de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo **en parcela exclusiva**.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Como uso compatible alternativo en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados **en parcela exclusiva**, con categoría mínima de tres (3) estrellas.
 - d. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo **en parcela exclusiva**.
 - e. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - f. Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único



acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela, dando cumplimiento, en todo caso a lo dispuesto en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.15.2. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado. (No se alteraría, permaneciendo en su redacción vigente)

Para la regulación de las diferentes subzonas de la Zona de Ordenanza ZO-API. Área de Planeamiento Incorporado, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares del respectivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) asumido de conformidad con la regulación establecida en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable. (No se alteraría, permaneciendo en su redacción vigente)

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable a los sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el Plan General. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.

En particular se recoge como alteración generalizada en todos los Ámbitos de Planeamiento Incorporado la siguiente: En materia de regulación de la compatibilidad del uso "Equipamientos y Servicios Públicos", serán de aplicación las condiciones de aquella Subzona de Ordenanza de entre las definidas en el TÍTULO XI. "DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO", que mejor responda a las características tipológicas de la calificación asignada por el planeamiento incorporado asumido de origen, por lo que las parcelas calificadas como ZO-API admitirán o no como uso compatible el de "Equipamientos y Servicios Públicos" según se determine en las



condiciones particulares de la subzona de ordenanza de referencia asimilable de estas normas que se le aplique para este supuesto, y con las condiciones y limitaciones recogidas para dicha subzona.

**Artículo 6.4.10. El uso de Servicios Terciario en la categoría de Establecimientos Hoteleros
(No se alteraría, permaneciendo en su redacción vigente)**

1. La calificación específica del uso Establecimiento Hotelero.

Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el uso específico de servicios terciarios perteneciente a la categoría de Establecimiento Hotelero (ST-H) únicamente podrán ser destinadas a establecimientos hoteleros conforme al Decreto 47/2004 o norma que lo sustituya. No obstante, se admite como uso alternativo en las parcelas así calificadas, la implantación de actividades propias del uso de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de carácter privado reguladas en este Título VI.

En las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero, se admite una compatibilidad de carácter complementario vinculada al uso principal, para los usos de oficinas, comercio y recreativos, y limitada a una máxima disponibilidad en su conjunto del veinticinco por ciento (25%) del total de la edificabilidad asignada a la parcela calificada de ST-H.

Las parcelas calificadas de Establecimiento Hotelero en el suelo urbano con ordenación directa establecida por este Plan General se identifican en los planos de ordenación con la leyenda correspondiente a la Zona de Ordenanzas ZO H "Hotelera".