



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

Fijese en el tablón de anuncios durante VEINTE DÍAS hábiles
Título anuncio: Modificación PGOU para la regulación de las trans-
Formación del uso residencial en uso de hospedaje
Resumen contenido: Consulta previa

Cádiz, 23 de julio de 2021
LA TÉCNICO JURÍDICO
POR DELEGACIÓN DEL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Mercedes Franco Torres

ANUNCIO

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CÁDIZ PARA LA REGULACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN USO DE HOSPEDAJE.

Por la Alcaldía con fecha 22 de julio de 2021, se ha dictado el siguiente Decreto:

"De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que dispone que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de los organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma,

DISPONGO:

1º.-Someter a consulta pública previa la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz para la regulación de la transformación del uso residencial en uso de hospedaje, al objeto de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

2º.-La consulta tendrá lugar durante un plazo de **VEINTE DÍAS**, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el portal web de este Ayuntamiento, con el objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades, además de poder también recabar directamente la opinión de las organizaciones y asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieran afectado por la norma y cuyos fines guardaren relación directa con su objeto.

ANEXO

PROPUESTA MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA LA REGULACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN USO DE HOSPEDAJE

INDICE



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

0. RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETIVO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
3. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

4. INCIDENCIA EN LOS APROVECHAMIENTOS
5. VALORACION DEL IMPACTO EN LA SALUD
6. CONSIDERACION FINAL

MODIFICACION DEL PGOU PARA LA REGULACION DE LA TRANSFORMACIÓN DEL USO RESIDENCIAL EN USO DE HOSPEDAJE.

0.RESUMEN EJECUTIVO

LOCALIZACIÓN: La presente modificación afecta al suelo en el que se permita la implantación del uso de hospedaje, bien por transformación de los usos residenciales de los terrenos o bien por tener la consideración de uso compatible, por lo que su aplicación es para todo el término municipal.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN: La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Cádiz atiende a la imposición de condiciones que hagan posible la implantación del uso de hospedaje en suelo residencial, además de identificar a las viviendas con fines turísticos como una nueva categoría del uso de actividades económicas dentro del citado uso de hospedaje.

En este sentido, el decreto de la Junta de Andalucía 28/2016 de 2 de febrero, establece en su artículo 2 que el alojamiento en viviendas con fines turísticos será considerado como un servicio turístico y deberá cumplir con las prescripciones de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre y con lo establecido en el Decreto 28/2016, definiéndose en su artículo 3 por viviendas con fines turísticos (VFT) aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

Se presume que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, esto es, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Las VFT podrán ser completas, cuando la vivienda se alquila en su totalidad o por habitaciones, siendo el propietario también su residente.

Quedan excluidas del ámbito de aplicación del decreto 28/2016:

- a) Las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica.
- b) Las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

c) Las viviendas situadas en el medio rural, que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico, se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

d) Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Para ello se modifican los siguientes artículos:

Art. 3.4.27, introduciendo en su apartado segundo la categoría de vivienda con fines turísticos además de los establecimientos hoteleros y de establecimientos de apartamentos turísticos dentro del uso de hospedaje y en el apartado tercero aclarando los tipos permitidos.

Art. 4.2.27, identificando el uso de establecimiento hotelero dentro de los usos compatibles con el uso principal residencial dentro de la categoría de arquitectura residencial histórica, así como en los usos alternativos siempre que se implanten en la totalidad del edificio en edificios catalogados con grado 0 y 1.

Art. 4.2.36, identificando el uso de establecimiento hotelero dentro de los usos compatibles con el uso principal residencial dentro de la categoría de arquitectura residencial histórica, así como en los usos alternativos siempre que se implanten en la totalidad del edificio en edificios catalogados con grado 0 y 1.

Art. 7.2.10, regulando en la ordenanza de zona del casco histórico el uso de hospedaje como compatible con el residencial.

Art. 7.2.13, regulando en la ordenanza de zona del casco histórico el uso de hospedaje como alternativo con el residencial.

Art. 7.3.9, regulando en la ordenanza de zona del ensanche moderno el uso de hospedaje como compatible con el residencial.

Art. 7.3.11, regulando en la ordenanza de zona del ensanche moderno el uso de hospedaje como alternativo con el residencial.

Art. 7.4.9, regulando en la ordenanza de zona de la ciudad jardín el uso de hospedaje como alternativo con el residencial.

Art. 7.6.2, regulando en la ordenanza de ejes comerciales el uso de hospedaje como alternativo con el residencial.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

El artículo 26 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el acuerdo de formulación de los instrumentos de planeamiento como un acto administrativo previo al de inicio de su tramitación mediante la aprobación inicial. Y, el artículo 27, permite que con el acuerdo de formulación se acuerde la suspensión, por plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados. Expresamente, la suspensión prevista lo es a los efectos de redactar el correspondiente instrumento de planeamiento, en este caso, una modificación del Plan General en lo que se refiere a la regulación de la transformación del uso residencial en uso de hospedaje, resultando conveniente concretar el ámbito territorial de la suspensión en todo el casco urbano y demás suelos de uso global residencial.

La competencia para la adopción del acuerdo de formulación de una modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU corresponde al Pleno por ser éste el órgano competente para su tramitación, sin que sea exigible la mayoría cualificada del artículo 47 que sí lo será para la adopción de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, el Pleno del Ayuntamiento acordó, entre otros, el acuerdo de formular una Modificación Puntual del PGOU al objeto de completar la regulación establecida para la transformación del uso residencial en uso de hospedaje, así como la suspensión por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas referidas a la implantación de estas actividades en el suelo urbano.

El descenso de población en la ciudad de Cádiz tiene su origen a lo largo de la primera década del siglo XXI, arropado por la ausencia de oportunidades laborales en una ciudad prácticamente construida en su totalidad, y que ofrecía un mercado laboral muy limitado y unido a una reducida oferta hostelera y de servicios, que no estaba acompañada de una apuesta cultural y de ocio con una calidad suficiente para ser capaz de atender a un potencial mercado turístico más allá de su atractivo derivado del clima y sus playas.

Sin embargo, en los últimos años se ha observado un incremento del turismo asociado a la oferta distributiva ofrecida por las plataformas vinculadas a la comunicación derivada de las nuevas tecnologías, lo que supone una oportunidad insospechada hace unas décadas.

Cabe cuestionarse si este proceso que permite la afluencia de un turismo creciente, supone una oportunidad o añade conflictos sociales a una ciudad que ya cuenta con enormes problemas de desigualdad respecto a otras ciudades, una elevada tasa de paro y una altísima tasa de demandantes de viviendas, donde el abandono de la ciudad y la despoblación es el síntoma de una ciudad que no ofrece oportunidades y que envejece.

La actividad vinculada con el alojamiento turístico, es contemplada en la normativa urbanística del PGOU vigente como propia en edificio exclusivo destinado a hospedaje, o compartida con otros usos aplicando las condiciones de compatibilidad establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente, o bien mediante reglas de transformación de otros usos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

Consciente del fenómeno que se venía dando en otras ciudades, y la tendencia exponencial en la petición de licencias de obras y aperturas enfocadas al alojamiento turístico, penalizando en gran medida al uso residencial; el Ayuntamiento de Cádiz, presentó en Julio de 2019 un estudio específico que abordaba la problemática de la vivienda con fines turísticos en la ciudad de Cádiz, y su incidencia sobre la vivienda habitual. Dicho estudio no se limitó exclusivamente a las VFT viviendas con fines turísticos sino que se extrapoló a un contexto más amplio, abordando el fenómeno de la turistificación desde el concepto de capacidad de acogida turística a nivel ciudad, concretado en el ámbito de barrio, y que incluía además de las viviendas turísticas, los establecimientos hoteleros tradicionales (Hoteles, hostales, pensiones, albergues ... y apartamentos turísticos) además de una serie de aspectos de vulnerabilidad tratados como una oportunidad beneficiosa para reforzar el carácter identitario de la ciudad, para mejorar el espacio urbano, de equipamiento y de vivienda en todo el municipio, para permitir la regeneración y la integración de todos los barrios de Cádiz.

El estudio advierte que se corre el riesgo de agravar la situación de la ciudad si no se despliega toda una batería de medidas abordando el fenómeno turístico en su conjunto.

Para ello, y entendiendo como umbral óptimo el 4%.de capacidad de acogida turística de un barrio respecto al uso residencial, establece un nivel de presión turística máximo que fija en el 8% de unidades de alojamiento turísticas respecto al número de viviendas destinadas al uso residencial tradicional.

El control normativo por parte municipal de las VFT viviendas con fines turístico es muy limitado. El Ayuntamiento de Cádiz no tiene competencias reglamentarias en materia de Turismo, como ningún otro municipio. Sí entra dentro sus competencias otorgar la Licencia de Ocupación de la VFT, condición necesaria para que ésta pueda inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía (RTA) de la Consejería con competencias en Turismo y ofertarse a través de las plataformas de reserva on line. La concesión de la Licencia de Ocupación de la VFT está sujeta al cumplimiento de lo establecido en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz. Por tanto, el Ayuntamiento de Cádiz sólo dispone de una capacidad de intervención urbanística, autorización y disciplinaria, limitada sobre este sector emergente.

La velocidad a la que se desarrolla el sector y el incremento del número de viviendas que se dedican al uso turístico, concentrándose en su mayoría en el Casco histórico, requiere un esfuerzo regulatorio desde una perspectiva más amplia del ámbito local.

El resto de establecimientos hoteleros tradicionales (Hoteles, hostales, pensiones, albergues ... y apartamentos turísticos) se regulan por las correspondientes normativas autonómicas y sectoriales, pero en este caso sí que se regula su implantación en el ámbito local por las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente dentro del uso global de Actividades económicas, en su clase (uso pormenorizado) de Hospedaje, siendo la regulación de estas condiciones de implantación el objeto de la presente ordenanza. Se pretende con esta modificación puntual, la incorporación en el uso de hospedaje de las viviendas con fines turísticos, regulando la transformación del uso residencial en estas actividades económicas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

2.- OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Habida cuenta de que la Adaptación-Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, que fue aprobada definitivamente de forma parcial por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda por Orden de 24 de noviembre de 2011 y publicadas sus Normas urbanísticas en el BOJA de 16 de abril de 2012, incorpora determinadas condiciones de compatibilidad y transformación del uso residencial, que son necesarias adaptar a la zonificación propuesta en la Ordenanza Municipal reguladora del uso turístico, por lo que se hace necesaria una adecuación puntual de las Normas Urbanísticas a las nuevas necesidades de ordenación para la preservación del uso residencial frente al uso hospedaje.

El objeto del presente documento es dar respuesta a las nuevas necesidades, para la preservación del uso residencial frente al uso hospedaje.

El ámbito de la Innovación se fija desde una concepción global y unitaria del conjunto de la ciudad y se hace extensiva a todo el término municipal.

La necesidad de proceder a la Innovación es evidente, ya que las previsiones puestas de manifiesto en el documento de estudio para las VFT, hacen urgente la adopción de medidas concretas que afectan a determinaciones contenidas en el Plan vigente.

Es preciso además, adaptar la normativa vigente a las condiciones particulares de las viviendas con fines turísticos, entiendo que independientemente de que sea desarrollada al amparo del uso residencial en lo relativo a habitabilidad y condiciones funcionales, deben ser consideradas como actividad productiva (hospedaje) en lo relativo a las condiciones de transformación y compatibilidad con el uso residencial.

La Revisión del PGOU define un conjunto de operaciones estratégicas, a las que confía la transformación de la ciudad, entre las que se encuentra la apuesta por un lado, facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos y por otro, la recuperación de los barrios entendidos éstos los espacios urbanos habitables con identidad propia.

Paralelamente propone la consolidación y ampliación del papel del turismo y el ocio en la economía de la ciudad, aprovechando y mejorando sus activos naturales y culturales.

Mantener el equilibrio entre dichos usos es el fin último de la presente modificación.

El objeto de esta modificación es regular las condiciones de implantación del uso hospedaje, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Cádiz, aprobado definitivamente por Orden de 24 de Noviembre de 2011, por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de modo que se garantice el uso global residencial como seña de identidad de un determinado barrio.

El Plan vigente se integra por los siguientes documentos:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

Memoria, Planos, Normas Urbanísticas, Catálogo y Zonificación acústica.

La presente modificación se centra únicamente en la modificación de las Normas urbanísticas vigentes para alcanzar los objetivos propuestos.

La definición del uso hospedaje, se recoge en el art. 3.4.27. de las Normas urbanísticas del PGOU vigente:

1. El uso de hospedaje tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal a las personas.

2. Los edificios y locales destinados a uso hotelero satisfarán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial, especialmente los requisitos que en cuanto a accesibilidad, seguridad, dimensión de los locales y dotaciones establecen los Decretos 47/2004 de Establecimientos Hoteleros y 194/2010 de Establecimientos de Apartamentos Turísticos.

La presente modificación implica por parte de la administración local, la adopción de restricciones al otorgamiento de nuevas licencias de apertura y de obra, para el uso hospedaje en suelos calificados por el PGOU vigente con de uso residencial.

La implantación de estos usos es entendida por el PGOU vigente desde dos enfoques:

- Mediante transformación del uso residencial.
- Mediante condiciones de compatibilidad con el uso residencial.

Las condiciones de transformación del uso cualificado residencial de una parcela establecida como tal en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del suelo urbano se establecen en cada una de las ordenanzas de zona correspondientes.

Las condiciones de compatibilidad del uso cualificado residencial de una parcela establecida como tal en el plano 3.1. de Calificación y Regulación del suelo urbano se establecen en cada una de las ordenanzas de zona correspondientes.

- *Ordenanza del Casco Histórico.*
- *Ordenanza de Ensanche Moderno.*
- *Ordenanza de Ciudad Jardín.*
- *Condiciones de uso de los edificios de la Categoría de Arquitectura Residencial, Histórica y Moderna.*
- *Ordenanza de Ejes Comerciales.*

La vigente Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con sus modificaciones posteriores, así como la legislación sectorial andaluza y estatal, son el referente legal que regula las innovaciones de las figuras de planeamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

El artículo 36 LOUA regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, disponiendo que la misma se pueda llevar a cabo mediante su revisión, modificación o desarrollo.

Los artículos 37 y 38 de la citada Ley definen los conceptos de revisión y modificación; de la revisión se efectúa una definición expresa, entendiéndose por tal la alteración integral de la ordenación y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La modificación, definida con carácter residual, será toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos que no constituya revisión, y podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Así mismo, el apartado 3 y siguientes del art. 1.1.8. de las NNUU del PGOU, con arreglo al contenido del artículo 37 LOUA establece las siguientes condiciones para la revisión parcial del Plan General:

3. Se considera revisión parcial la alteración sustancial de las determinaciones de ordenación estructurales para una parte del territorio, de un conjunto homogéneo de determinaciones o de ambas cosas. A estos efectos:

a) Se considerará alteración sustancial la descatalogación de ámbitos de protección conjunta del Catálogo o de aquellos bienes en que así lo indique la correspondiente ficha individualizada.

b) No se considerará alteración sustancial, estando sometida al trámite de modificación del Plan, la descatalogación individualizada de bienes incluidos en los distintos Catálogos del Plan.

c) No se considerará alteración sustancial los ajustes de menor entidad en la adscripción de terrenos a las distintas clases o categorías de suelo o a sistemas generales.

d) No se considerará alteración sustancial la implantación de actividades o infraestructuras de utilidad pública no previstas en la normativa de la correspondiente clase o categoría de suelo.

4. Se entenderá por modificación toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General no contemplada en apartados anteriores de este artículo, así como la alteración sustancial de los elementos de ordenación pormenorizada preceptiva.

5. No cabrá formular revisiones parciales cuyo contenido, agregado a otras innovaciones, afecte a la concepción global de la ordenación contemplada en el Plan.

6. No cabrá formular modificaciones cuyo contenido, agregada al de otras, altere de forma sustancial o generalizada el modelo territorial o las determinaciones básicas del Plan.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

La presente Innovación no plantea ninguno de los supuestos descritos en el artículo 37 de la LOUA, ni del 1.1.8 de la NNUU.

Ha de entenderse, por consiguiente, encuadrado dentro de la figura de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

En ningún caso se afecta a elementos básicos de planeamiento, ni al modelo territorial previsto, ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. Las modificaciones que se proponen no afectan, alteran, ni modifican sustancialmente la ordenación estructural establecida por el Plan vigente.

Por lo tanto, la presente Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística es de carácter puntual, en razón de su entidad y alcance.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En base a lo anterior, se propone la siguiente redacción para los referidos artículos:

TITULO 3. REGIMEN DE LOS USOS.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

SECCION CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSPEDAJE.

Artículo 3.4.27. Definición

REDACCIÓN ACTUAL

1. El uso de hospedaje tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal a las personas.
2. Los edificios y locales destinados a uso hotelero satisfarán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial, especialmente los requisitos que en cuanto a accesibilidad, seguridad, dimensión de los locales y dotaciones establecen los Decretos 47/2004 de establecimientos hoteleros y 194/2010 de establecimientos de apartamentos turísticos.
3. Sin perjuicio de los grupos y categorías contemplados por la legislación sectorial, y a efectos exclusivos del establecimiento de las condiciones de interrelación y otros parámetros urbanísticos, se establecen los siguientes tipos, en función del número de habitaciones y de la superficie construida del establecimiento.
 - Tipo I. Hasta 15 habitaciones y 500 m2.
 - Tipo II. Hasta 50 habitaciones y 1500 m2,
 - Tipo III. Más de 50 habitaciones o 1500 m2.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. El uso de hospedaje tiene por finalidad la prestación de alojamiento temporal a las personas.
2. Los edificios y locales destinados a uso de hospedaje se clasificarán en las siguientes categorías:
 - Hotelero, que satisfarán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial de establecimientos hoteleros vigente.
 - Apartamentos turísticos, que satisfarán las determinaciones contenidas en la normativa sectorial de establecimientos de apartamentos turísticos vigente.
 - Vivienda con fines turísticos (VFT), que satisfarán las determinaciones contenidas en el presente PGOU para el uso residencial, así como la normativa sectorial vigente que le fuese de aplicación.
3. Sin perjuicio de los grupos y categorías contemplados por la legislación sectorial, y a efectos exclusivos del establecimiento de las condiciones de interrelación y otros parámetros urbanísticos, para las categorías hotelero y apartamentos turísticos se establecen los siguientes tipos, en función del número de habitaciones y de la superficie construida del establecimiento.
 - Tipo I. Hasta 15 habitaciones y 500 m².
 - Tipo II. Hasta 50 habitaciones y 1500 m²,
 - Tipo III. Más de 50 habitaciones o 1500 m².

TITULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

CAPITULO 2. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

SECCION PRIMERA. SUBCATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS.

SUBSECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE ARQUITECTURA RESIDENCIAL HISTÓRICA.

Artículo 4.2.27. Condiciones de uso de los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Histórica.

REDACCIÓN ACTUAL

1. Son usos compatibles con el uso principal residencial:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

- a.- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta baja.
- b.- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja y primera.
- c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja. Se admite también el uso comercial en planta primera si el edificio se encuentra situado en el ámbito de la ordenanza de Ejes Comerciales.
- d.- El uso de hospedaje, en su tipo I, en posición de planta baja y primera.
- e.- El uso dotacional en cualquier situación.
- f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja.

2. Son usos autorizables el dotacional, el comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, y los servicios terciarios, en su categoría de terciario recreativo, ocupando patios de parcela en planta baja, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a.- La ocupación deberá estar vinculada a un local de planta baja y cumplir las condiciones de acceso desde la vía pública establecidas en estas NNUU y de accesibilidad y seguridad contempladas en la legislación sectorial.
- b.- No suponer merma de las condiciones higiénicas, de accesibilidad o de seguridad de los restantes locales o viviendas del inmueble o de los colindantes, ni generar servidumbres en los mismos.
- c.- En el caso de que el patio de parcela tenga, por sus condiciones de localización y tamaño, características semejantes a las de un patio de manzana, la cubierta y paramentos de la nueva edificación deberán tratarse con materiales y soluciones constructivas que minimicen su impacto visual, mejoren la imagen del patio y tengan la dignidad exigible a una fachada.
- d.- Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de reestructuración o nueva planta, computará a efectos de superficie edificable. No cabrá solicitar ocupaciones de patio de parcela hasta que hayan transcurrido diez años desde la concesión de la licencia de primera ocupación del local a que estén vinculados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

e.- Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de rehabilitación de edificios, la superficie ocupada de patios no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ni de forma independiente ni formando unidad registral con el local de planta baja a que esté vinculada.

f.- La licencia de obra o de actividad que ampare la ocupación del patio de parcela, estará necesariamente integrada con la licencia del local al que la ocupación está vinculada.

g.- Las ocupaciones de patios de parcela no podrán tenerse en cuenta a efectos de definir la envolvente del edificio.

3.- Son usos autorizables el industrial, en la categoría de artesanía tipo I y las oficinas en construcciones en cubierta y torres mirador, siempre que cuenten con autorización de la comunidad de propietarios y la actividad cumpla las condiciones de relación establecidas en estas NNUU y no genere molestias a los vecinos.

4.- Son usos alternativos siempre que se implanten en la totalidad del edificio:

- a.- El uso residencial en sus categorías de vivienda unifamiliar y residencia comunitaria.
- b.- El uso de servicios terciarios.
- c.- El uso de comercio.
- d.- El uso de hospedaje.
- e.- El uso de equipamiento.

5.- Es uso prohibido el de garaje-aparcamiento. Excepcionalmente, la Consejería competente en patrimonio histórico podrá autorizar la construcción de garaje-aparcamiento bajo rasante sujeto a las condiciones de acceso establecidas en la ordenanza de zona del Casco Histórico, siempre que no exista riesgo de afección al patrimonio arqueológico, se acredite de forma plausible que no se lesionan los valores estéticos que justifican la protección del edificio y se cumplan las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NNUU.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. Son usos compatibles con el uso principal residencial:

a.- **El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta baja.**

b.- **El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja y primera.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja. Se admite también el uso comercial en planta primera si el edificio se encuentra situado en el ámbito de la ordenanza de Ejes Comerciales.

d.- ELIMINADO

e.- El uso dotacional en cualquier situación

f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja.

2. Son usos autorizables el dotacional, el comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, y los servicios terciarios, en su categoría de terciario recreativo, ocupando patios de parcela en planta baja, cumpliendo las siguientes condiciones:

a.- La ocupación deberá estar vinculada a un local de planta baja y cumplir las condiciones de acceso desde la vía pública establecidas en estas NNUU y de accesibilidad y seguridad contempladas en la legislación sectorial.

b.- No suponer merma de las condiciones higiénicas, de accesibilidad o de seguridad de los restantes locales o viviendas del inmueble o de los colindantes, ni generar servidumbres en los mismos.

c.- En el caso de que el patio de parcela tenga, por sus condiciones de localización y tamaño, características semejantes a las de un patio de manzana, la cubierta y paramentos de la nueva edificación deberán tratarse con materiales y soluciones constructivas que minimicen su impacto visual, mejoren la imagen del patio y tengan la dignidad exigible a una fachada.

d.- Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de reestructuración o nueva planta, computará a efectos de superficie edificable. No cabrá solicitar ocupaciones de patio de parcela hasta que hayan transcurrido diez años desde la concesión de la licencia de primera ocupación del local a que estén vinculados.

e.- Si la ocupación del patio de parcela se contempla en actuaciones de rehabilitación de edificios, la superficie ocupada de patios no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad ni de forma independiente ni formando unidad registral con el local de planta baja a que esté vinculada.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

- f.- La licencia de obra o de actividad que ampare la ocupación del patio de parcela, estará necesariamente integrada con la licencia del local al que la ocupación está vinculada.
- g.- Las ocupaciones de patios de parcela no podrán tenerse en cuenta a efectos de definir la envolvente del edificio.

3.- Son usos autorizables el industrial, en la categoría de artesanía tipo I y las oficinas en construcciones en cubierta y torres mirador, siempre que cuenten con autorización de la comunidad de propietarios y la actividad cumpla las condiciones de relación establecidas en estas NNUU y no genere molestias a los vecinos.

4.- **Son usos alternativos siempre que se implanten en la totalidad del edificio:**

- a.- El uso residencial en sus categorías de vivienda unifamiliar y residencia comunitaria.
- b.- El uso de servicios terciarios.
- c.- El uso de comercio.
- d.- El uso de hospedaje en su categoría de hotel y apartamentos turísticos solo en edificios catalogados con grado 0 y grado 1.
- e.- El uso de equipamiento.

5.- Es uso prohibido el de garaje-aparcamiento. Excepcionalmente, la Consejería competente en patrimonio histórico podrá autorizar la construcción de garaje-aparcamiento bajo rasante sujeto a las condiciones de acceso establecidas en la ordenanza de zona del Casco Histórico, siempre que no exista riesgo de afección al patrimonio arqueológico, se acredite de forma plausible que no se lesionan los valores estéticos que justifican la protección del edificio y se cumplan las condiciones establecidas para el aprovechamiento urbanístico del subsuelo en el artículo 1.2.7 de estas NNUU.

TITULO 4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
CAPÍTULO 2. CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.
SECCIÓN PRIMERA. SUBCATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS
SUBSECCIÓN TERCERA: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CATEGORÍA DE ARQUITECTURA RESIDENCIAL MODERNA.

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 4.2.36. Condiciones de uso en los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Moderna

1.- Se consideran compatibles con el uso principal residencial:

- a) El uso industrial, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta baja o inferiores a la baja si existieran.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

- b) El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- c) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a la baja.
- d) El uso de hospedaje, en sus tipos I y II, en posición de planta baja, primera y segunda.
- e) El uso dotacional en cualquier posición.
- f) El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g) El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

2. El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de reestructuración, ampliación y en el supuesto excepcional de sustitución, si bien su implantación bajo rasante está sujeta a las limitaciones estéticas y de ocupación del subsuelo establecidas en las condiciones de obra del grado al que pertenezca el edificio, así como a las limitaciones que, en cuanto a accesos, establece la ordenanza de zona del Casco Histórico si el edificio se encuentra en el mismo.

3. Se consideran usos alternativos siempre que se implanten en edificio de uso exclusivo:

- a) El uso residencial en su categoría de residencia comunitaria.
- b) El uso industrial, en sus tipos I y II.
- c) El uso de servicios terciarios.
- d) El uso de comercio.
- e) El uso de hospedaje.
- f) El uso de equipamiento.
- g) El uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el epígrafe anterior.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Art. 4.2.36. Condiciones de uso en los edificios de la categoría de Arquitectura Residencial Moderna

1. Se considera compatible con el uso residencial:

a) El uso industrial, en sus tipos 1 y 2, y en situación de planta bajo o inferiores a la baja si existieran.

b) El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

c) El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a la baja.

d) ELIMINADO

e) El uso dotacional en cualquier posición.

f) El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

g) El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

2 El garaje-aparcamiento es uso complementario obligado en obras de reestructuración, ampliación y en el supuesto excepcional de sustitución, si bien su implantación bajo rasante está sujeta a las limitaciones estéticas y de ocupación del subsuelo establecidas en las condiciones de obra del grado al que pertenezca el edificio, así como a las limitaciones que, en cuanto a accesos, establece la ordenanza de zona del Casco Histórico si el edificio se encuentra en el mismo.

3 Se consideran usos alternativos siempre que se implante en edificio de uso exclusivo:

a) El uso residencial en su categoría de residencia comunitaria.

b) El uso industrial, en sus tipos I y II.

c) El uso de servicios terciarios.

d) El uso de comercio.

e) El uso de hospedaje en su categoría de hotel y apartamentos turísticos solo en edificios catalogados con grado 0 y grado 1.

f) El uso de equipamiento.

g) El uso de aparcamiento, con las condiciones establecidas en el epígrafe anterior.

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 2. ORDENANZA DE ZONA DEL CASCO HISTÓRICO.

Artículo 7.2.10. Usos compatibles.

REDACCIÓN ACTUAL

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles los siguientes usos:

a.- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.

b.- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

- c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a baja. El comercio en planta primera se admite si está comunicado interiormente con un local de planta baja con el que forma unidad registral.
- d.- El uso de hospedaje, en su tipo I, en posición de planta baja y primera.
- e.- El uso dotacional en cualquier posición.
- f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles los siguientes usos:

- a.- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.
- b.- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a baja. El comercio en planta primera se admite si está comunicado interiormente con un local de planta baja con el que forma unidad registral.
- d.- ELIMINADO
- e.- El uso dotacional en cualquier posición
- f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 2. ORDENANZA DE ZONA DEL CASCO HISTÓRICO.

Artículo 7.2.13. Usos alternativos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

REDACCIÓN ACTUAL

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

- a.- El uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- b.- - El uso industrial, en sus tipos I y II, con la excepción de los talleres de automoción y almacenaje.
- c.- El uso de servicios terciarios.
- d.- El uso de comercio.
- e.- El uso de hospedaje.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

- a.- El uso residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- b.- - El uso industrial, en sus tipos I y II, con la excepción de los talleres de automoción y el almacenaje.
- c.- El uso de servicios terciarios.
- d.- El uso de comercio.
- e).- ELIMINADO

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 3. ORDENANZA DE ZONA DEL ENSANCHE MODERNO.

Artículo 7.3.9. Usos compatibles.

REDACCIÓN ACTUAL

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles:

- a.- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.
- b.- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.
- c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a baja.
- d.- El uso de hospedaje, en su tipo I y II, en posición de planta baja, primera y segunda.
- e.- El uso de equipamiento en cualquier posición.
- f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En edificios de uso dominante residencial se consideran compatibles:

a.- El uso industrial, en sus categorías de industria en general, artesanía y almacenaje, en sus tipos I y II, y en situación de planta baja o inferiores a la baja.

b.- El uso de servicios terciarios, en sus categorías de servicios de comercialización, oficinas y terciario recreativo tipos I, II y III en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

c.- El uso de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, en posición de planta baja e inferiores a baja.

d.- El uso de hospedaje, categoría de hotel y apartamentos turísticos, en su tipo I y II, en posición de planta baja, primera y segunda. Y la categoría de vivienda con fines turísticos en planta baja y primera siempre que no se ubique en la zona comprendida entre la avenida principal desde Cortadura a las Puertas de Tierra y el Paseo Marítimo.

e.- El uso de equipamiento en cualquier posición.

f.- El uso de administración pública, en situación de planta baja, inferiores a la baja y primera.

g.- El uso de infraestructuras y servicios urbanos, en situación de planta baja e inferiores a la baja.

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 3. ORDENANZA DE ZONA DEL ENSANCHE MODERNO.

Artículo 7.3.11. Usos alternativos.

REDACCIÓN ACTUAL

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

a.- El uso industrial, en sus tipos I y II, con la excepción de los talleres de automoción y el almacenaje.

b.- El uso de servicios terciarios.

c.- El uso de comercio.

d.- El uso de hospedaje.

e.- El uso de equipamiento.

f.- El uso de aparcamiento.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

- a.- El uso industrial, en su categoría de industria en general en sus tipos I y II, y en su categoría de industria de servicios en cualquiera de los tipos
- b.- El uso de servicios terciarios.
- c.- El uso de comercio.
- d.- El uso de hospedaje, en sus categorías de hotel y de apartamentos turísticos.
- e) El uso de equipamiento.
- f) El uso de aparcamiento.

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 4. ORDENANZA DE ZONA DE LA CIUDAD JARDÍN.

Artículo 7.4.9. Usos alternativos.

REDACCIÓN ACTUAL

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

- a.- El uso residencial en el resto de categorías.
- b.- El uso de equipamiento en todas sus categorías.
- c.- El uso de actividades terciarias en su categoría de oficinas.
- d.- El uso de hospedaje.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

En el ámbito de esta ordenanza se consideran usos alternativos siempre que se implanten edificio de uso exclusivo:

- a.- El uso residencial en el resto de categorías.
- b.- El uso de equipamiento en todas sus categorías.
- c.- El uso de actividades terciarias en su categoría de oficinas.
- d.- El uso de hospedaje, en sus categorías de hotel y de apartamentos turísticos.

TITULO 7. RÉGIMEN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 6. ORDENANZA DE EJES COMERCIALES.

Artículo 7.6.2. Compatibilidad de usos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

REDACCIÓN ACTUAL

1. Los usos cualificados de la ordenanza son: los servicios terciarios y el comercio.
2. El uso de hospedaje es alternativo en cualquier posición dentro del edificio y en régimen de edificio exclusivo.
3. No cabra la nueva implantación de actividades industriales.
4. El uso residencial se considera alternativo en posición de planta de piso. La nueva implantación de usos residenciales en planta baja sólo podrá realizarse cuando la vivienda no dé a fachada ni tenga acceso directo a vía pública, accediéndose a la misma a través de la casapuerta, zaguán o patio, sin que pueda ocuparse con el acceso las crujías de fachada.
5. El uso dotacional es compatible en cualquier posición.
6. El uso de administración pública es compatible en cualquier posición.
7. El uso de infraestructuras y servicios urbanos es compatible en situación de planta baja e inferiores a la baja.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. Los usos cualificados de la ordenanza son: los servicios terciarios y el comercio.
2. **El uso de hospedaje en su categoría de hotel y categoría de apartamentos turísticos es alternativo únicamente en régimen de edificio exclusivo.**
3. No cabra la nueva implantación de actividades industriales.
4. El uso residencial se considera alternativo en posición de planta de piso. La nueva implantación de usos residenciales en planta baja sólo podrá realizarse cuando la vivienda no dé a fachada ni tenga acceso directo a vía pública, accediéndose a la misma a través de la casapuerta, zaguán o patio, sin que pueda ocuparse con el acceso las crujías de fachada.
5. El uso dotacional es compatible en cualquier posición.
6. El uso de administración pública es compatible en cualquier posición.
7. El uso de infraestructuras y servicios urbanos es compatible en situación de planta baja e inferiores a la baja.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

4.- INCIDENCIA EN LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

La presente modificación no afecta al aprovechamiento urbanístico de ningún área de reparto, por las propias características de la misma, dado que únicamente afecta al articulado de las Normas Urbanísticas.

5.- VALORACION DEL IMPACTO EN LA SALUD

En el art. 2.h) del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía se define la valoración del impacto en salud como el "documento que debe presentar el órgano que formula un plan, programa o instrumento de planeamiento urbanístico, o el titular o promotor de una obra o actividad sometidos a evaluación del impacto en la salud. En él deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad puede producir sobre la salud de las personas". Según el art. 3.b) del citado Decreto están sometidos a EIS, entre otros, los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones. De acuerdo a la literalidad de la norma, cabría entender que, en principio, cualquier modificación de un Plan General de Ordenación Urbanística estaría sometida al procedimiento de EIS. Sin embargo, es tal la casuística de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico general, que existen muchos casos en los que, por su propio objetivo y contenido, resulta claramente improcedente la aplicación de dicho procedimiento, debido a que puede verificarse de una forma indubitada que su contenido no puede producir ningún efecto negativo, sobre la salud de las personas.

En este sentido, se entiende que la presente modificación se encuentra en dicha situación, cuanto de lo que se trata es de **regular la implantación del uso de hospedaje en suelo residencial, además de identificar a las viviendas con fines turísticos como una nueva categoría del uso de actividades económicas dentro del citado uso de hospedaje, protegiendo la calidad de vida de las personas residentes en los modelos de convivencia, en la seguridad en los barrios y en la propia configuración de los espacios públicos.**

Es más, si de hecho existiese algún efecto, este debería entenderse como positivo, ya que el impacto en la convivencia ciudadana ante el crecimiento de las VFT (por ejemplo) provoca la percepción de que la intensa presencia de alquileres turísticos y su mayor ocupación genera niveles de ruido que perturban el descanso de los vecinos de las propiedades colindantes, resultando creciente la percepción de un problema de inseguridad, sensación de riesgo, preocupación, etc., generada por la desconfianza ante personas que no son residentes habituales del inmueble, que hacen necesaria una regulación de las normas de compatibilidad de estos usos con el tradicional residencial.

De acuerdo a ello, la Modificación no altera las clasificaciones de suelo, calificaciones, edificabilidades o aprovechamiento del PGOU vigente, ni la regulación normativa de los usos actualmente vigente, ni se establece o altera el marco para la futura autorización de ningún proyecto incluido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), en el que se relacionan



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, ni en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud, en el que se relacionan las actuaciones del Anexo I de la LGICA que deben ser sometidas a Evaluación de Impacto en la Salud. Por todo ello, no resulta exigible la emisión de ninguno de los informes de cumplimiento de la legislación sectorial, incluida la no exigencia del procedimiento de evaluación de impacto en la salud. A mayor abundamiento, se considera que la interpretación de la normativa aplicable debe hacerse de forma sistemática, sin olvidar los principios generales del ordenamiento jurídico vigente. Así, debe tenerse en cuenta el principio de proporcionalidad y el principio de eficiencia a efectos de evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias, y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos, que expresamente ya se recoge en el apartado 4 del art. 129 (Principios de buena regulación) de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Sin perjuicio de lo anterior, a efectos de cumplimentar dicha exigencia legal, se incluye a continuación la valoración del impacto en salud de la presente modificación del planeamiento general, siguiendo para ello lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014. De acuerdo a dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

- Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta.

Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

- La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

- Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

- Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

- Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

negativo. Se debe completar SOLO Sí se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

- 1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

ASPECTOS	IMPACTOS IDENTIFICADOS			VALORACION DE IMPACTOS		DETALLE Y MEDIDAS
	No	Quizás	Si	Menor	Mayor	
Calidad del aire	x					
Calidad del agua	x					
Calidad del suelo	x					
Ruidos	x					
Olores	x					
Residuos	x					
Contaminación lumínica	x					
Seguridad química	x					
otros	x					

- 2) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos:

ASPECTOS	IMPACTOS IDENTIFICADOS			VALORACION DE IMPACTOS		DETALLE Y MEDIDAS
	No	Quizás	Si	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	x					
Energía	x					
Telecomunicaciones	x					
Infraestructuras redes de transportes y comunicaciones	x					
Espacios públicos de convivencia	x					



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

Zonas verdes	<input checked="" type="checkbox"/>				
otros	<input checked="" type="checkbox"/>				

- 3) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tendrán en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

ASPECTOS	IMPACTOS IDENTIFICADOS			VALORACION DE IMPACTOS		DETALLE Y MEDIDAS
	No	Quizás	Si	Menor	Mayor	
Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/>					
Vivienda	<input checked="" type="checkbox"/>					
Servicios sanitarios y emergencias	<input checked="" type="checkbox"/>					
Educación	<input checked="" type="checkbox"/>					
Empleo	<input checked="" type="checkbox"/>					
Deporte	<input checked="" type="checkbox"/>					
Cultura	<input checked="" type="checkbox"/>					
otros	<input checked="" type="checkbox"/>					

- 4) ¿Podría tener un impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

ASPECTOS	IMPACTOS IDENTIFICADOS			VALORACION DE IMPACTOS		DETALLE Y MEDIDAS
	No	Quizás	Si	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y familiares	<input checked="" type="checkbox"/>					
Movimientos vecinales	<input checked="" type="checkbox"/>					
Asociaciones	<input checked="" type="checkbox"/>					
ONGs	<input checked="" type="checkbox"/>					
otros	<input checked="" type="checkbox"/>					

- 5) ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evaluará si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ
URBANISMO
SECRETARÍA

ASPECTOS	IMPACTOS IDENTIFICADOS			VALORACION DE IMPACTOS		DETALLE Y MEDIDAS
	No	Quizás	Si	Menor	Mayor	
Actividad física	x					
Alimentación adecuada	x					
Consumo de tabaco	x					
Consumo de alcohol	x					
Consumo de sustancias	x					
otros	x					

En base a lo expuesto, se **CONCLUYE** que la **Modificación del PGOU propuesta no produce ningún impacto en la salud de las personas.**

5.- CONSIDERACIÓN FINAL

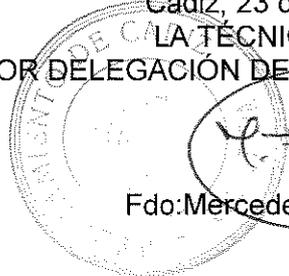
En cuanto se refiere al cumplimiento de la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA, concretamente, al punto 3 (modificaciones de planeamiento general) de la sección primera (planeamiento general) del capítulo 2 (planeamiento urbanístico), en el apartado 2, de distinción entre los elementos de las determinaciones estructurales y las pormenorizadas del artículo 10 de la citada LOUA, se puede decir lo siguiente:

La presente modificación no altera determinaciones correspondiente a la ordenación estructural, afectando únicamente a los elementos de la ordenación pormenorizada del PGOU vigente, conforme a lo expuesto en el art. 10 A de la LOUA.

Por ello, la competencia para la aprobación definitiva de la misma recae en el Ayuntamiento, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo. Del mismo modo, en relación al cumplimiento del artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de las innovaciones de planeamiento, y de acuerdo a lo señalado anteriormente, no procede contemplar medidas compensatorias por las propias características de la modificación”.

Cádiz, 23 de julio de 2021

LA TÉCNICO JURÍDICO
POR DELEGACIÓN DEL SECRETARIO GENERAL



M. Franco

Fdo: Mercedes Franco Torres