

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, SAN ROQUE (CÁDIZ).

Nº Expediente: EAE-S/04/2021

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

1. OBJETO

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 13/04/2021 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, en el término municipal de San Roque (Cádiz).

2. MARCO NORMATIVO

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y al derecho autonómico mediante la citada *Ley 3/2015, de 29 de diciembre*, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/10/2021	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	640xu7871RSINR7lBwA9DnTPQanrS+	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la Ley 3/2015, quedó regulada en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 24 de marzo de 2021, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de San Roque de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, y por la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador de la Innovación del PGOU y del Documento Ambiental Estratégico del mismo.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 13 de abril de 2021, del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Excmo. Ayuntamiento de San Roque, para la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la Ley 7/2007, de 9 de julio, la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible Cádiz, como órgano ambiental, sometió el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/10/2021	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	640xu7871RSINR7LBwA9DnTPQanrS+	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Comercio.	15/04/2021	25/05/2021
D.T. de Turismo. Servicio de Turismo.	15/04/2021	-
Verdemar - Ecologistas en Acción	15/04/2021	17/05/2021
AGADEN	15/04/2021	-

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (extracto de la documentación presentada)

Tanto el Borrador de “Innovación por Modificación del PGOU de San Roque relativa a los artículos: 7 y 10, del Título Segundo, Sección 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque y 4.2.1 y 4.3.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque ” como el Documento Ambiental Estratégico, definen la propuesta de modificación de planeamiento urbanístico del siguiente modo:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

El ámbito de Modificación agrupa a todo el Término Municipal de San Roque, dado que se pretende modificar las Normas Urbanísticas del PGOU para la introducción del concepto de Apartamentos Turísticos, así como posibilitar en Sotogrande el mestizaje de usos terciarios en parcelas de gran superficie destinadas a un solo uso terciario.

OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN:

El Proyecto de “Innovación por Modificación del PGOU de San Roque relativa a los artículos 7 y 10, del Título Segundo, Sección 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque y 4.2.1 y 4.3.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque”, se formula y redacta con el objeto de regular los alojamientos turísticos en el núcleo de Sotogrande, perteneciente al término municipal de San Roque, así como permitir la compatibilidad de los alojamientos turísticos en grandes parcelas comerciales en el ámbito de Sotogrande.

ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS:

Se desarrollan 3 alternativas razonables, técnica y ambientalmente para su análisis.

La Alternativa 3 se concibe como la más completa y compleja, la que resuelve todos los problemas planteados tanto a los referidos para los Apartamentos Turísticos como para los que se muestran en las grandes islas de uso exclusivas. Esta alternativa, por tanto, recoge tanto la necesaria regulación de los Apartamentos Turísticos en todo el Término Municipal de San Roque como la compatibilidad de usos terciarios.

Además, también se permitiría la implantación de Alojamientos Turísticos como uso compatible en el Terciario Comercial al incorporarse estos a la oferta terciaria que propondría el planeamiento general de San Roque con la Modificación planteada y especialmente el Plan de Ordenación del C.I.T.N. Sotogrande.



5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe, son de obligado cumplimiento y deberán integrarse adecuadamente para garantizar su aplicación efectiva en el instrumento de planeamiento previamente a su aprobación definitiva, así como en los proyectos de desarrollo y ejecución.

5.1. EN MATERIA DE COMERCIO.

Se deberá tomar en consideración las determinaciones puestas de manifiesto en el informe de la Dirección General de Comercio de la Delegación Territorial de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades en Cádiz, de fecha 12 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I del presente Informe Ambiental.

De acuerdo con dicho informe se tendrá que estimar la siguiente consideración:

- A pesar de no calificar suelos de uso pormenorizado de gran superficie minorista ni de uso terciario comercial, puesto que modifica la regulación del uso Terciario, se considera conveniente la adaptación de la misma a la regulación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).*

En este sentido, el TRLCIA establece la necesidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística defina el uso pormenorizado de gran superficie minorista, así como que establezca expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos.

El TRLCIA considera que tienen la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al pública superior a 2500 metros cuadrados.

5.2. SOBRE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS POR VERDEMAR ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

Deberán ser valoradas las sugerencias de carácter ambiental puestas de manifiesto en el escrito del grupo Verdemar Ecologistas en Acción, recibido en fecha 17 de mayo de 2021, que se adjunta en el anexo I, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones de esta Delegación Territorial:

Dado el objeto de la Innovación, se entiende que la compatibilización de esta tipología de Apartamentos Turísticos en suelos terciarios, necesariamente deberán cumplir con las normas urbanísticas vigentes en cuanto al tipo y forma de las edificaciones, manteniéndose la actual regulación en cuanto a altura de edificaciones, edificabilidad, ocupación de parcela, etc. al igual que si la construcción fuese por ejemplo un Hotel.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/10/2021	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	640xu7871RSINR7lBwA9DnTPQanrS+	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Por ello, dadas las similitudes de ambas edificaciones que podrían construirse con la aprobación de la presente Innovación, no se aprecian diferencias significativas que pudiesen alterar las afecciones ambientales ya estudiadas para la aprobación del PGOU vigente.

6. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL
Fdo.- **DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN**

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/10/2021	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	64oxu7871RSINR7lBwA9DnTPQanrS+	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades. Servicio de Comercio.
- Sugerencias formuladas por parte del Grupo Verdemar Ecologistas en Acción.

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	01/10/2021	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	64oxu7871RSINR7lBwA9DnTPQanrS+	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO EN EL TRÁMITE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN ROQUE RELATIVA A LOS ARTÍCULOS 7 Y 10 -TÍTULO 2º- SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE (CÁDIZ).

1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

A) El Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, que establece el régimen jurídico para la emisión del informe comercial

En primer lugar y respecto del ámbito del informe que nos ocupa, el artículo 33 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

En el artículo 33.2 del TRLCIA se establece que "igualmente, se someterá a informe de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada de grandes superficies minoristas".

B) El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, dispone en su artículo 52, relativo a la actividad comercial, que el planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad, considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

2.- TRAMITACIÓN.

Este informe se emite a solicitud del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con entrada en la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades el 19 de abril de 2021 y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación del borrador de la "Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque relativa a los artículos 7 Y 10 -Título 2º- Sección 2 de las Normas Urbanísticas y 4.2.1 y 4.3.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande", conforme al artículo 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	03/05/2021	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmYA5X2THAHS7YWP5USAVJH364B	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



3.- CRITERIOS TERRITORIALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

El artículo 34 del TRLCIA introducido por el Decreto-Ley 12/2014, de 7 de octubre, establece una serie de criterios, con carácter orientativo, para la localización de las grandes superficies minoristas atendiendo a la articulación territorial y el acceso igualitario a los bienes y servicios. Estos criterios son los siguientes:

- a) Núcleos principales de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad principal o ciudad media.
- b) Núcleos principales de los municipios con relevancia territorial con más de 5.000 habitantes.
- c) Núcleos principales o secundarios con población superior a 20.000 habitantes.
- d) Núcleos de población identificados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para la localización preferente de equipamientos y dotaciones supramunicipales o en aquellos suelos estratégicos para actividades económicas que contemplen la implantación de grandes superficies minoristas como uso compatible.

El artículo 34.2 establece que, en el caso de permitirse la implantación de una gran superficie minorista en un núcleo de población diferente a los señalados en el apartado anterior deberá quedar suficientemente justificada en el instrumento de planeamiento territorial o urbanístico que la autorice, en razón al ámbito funcional y a las condiciones de accesibilidad territorial de dicho núcleo.

Así mismo, en esta línea debemos recordar que el artículo 21.4 del TRLCIA considera que, en todo caso, tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

1º.- Población y distribución espacial.

El núcleo principal del municipio de San Roque tiene una población de 11.487 habitantes, según datos de 2020 (INE). El núcleo secundario de Sotogrande tiene una población de 2.124 habitantes.

2º.- Referentes territoriales del POTA y Plan de Establecimientos Comerciales..

El POTA integra al municipio de San Roque en la unidad territorial del Centro Regional de Bahía de Algeciras y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de ciudad media 2.

Según el Plan de Establecimientos Comerciales, San Roque pertenece a la Unidad Territorial Comercial del Centro Regional de Bahía de Algeciras, encontrándose entre los municipios que cumplen con los criterios territoriales establecidos en el artículo 34 del TRLCIA para la implantación de grandes superficies minoristas. Sin embargo, el núcleo secundario de Sotogrande no cumple con dichos criterios para la implantación de grandes superficies minoristas al no alcanzar los 20.000 habitantes por ser núcleo secundario.

3º.- Conclusión.

De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el Plan de Establecimientos Comerciales de acuerdo con el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que núcleo principal del municipio de San Roque tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista, si bien el núcleo secundario de Sotogrande no la tiene.

4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.

1º.- Objeto.

FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	03/05/2021	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmYA5X2THAHS7YWP5USAVJH364B	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



El objeto del Avance presentado es promover la Modificación del PGOU de San Roque relativa Artículos 7 y 10, del Título Segundo, Sección 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque y 4.2.1 y 4.3.3 de las Ordenanzas Reguladoras de la Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque.

La finalidad es la de regular los alojamientos turísticos, presentes en la legislación sectorial autonómica, en el municipio de San Roque, así como compatibilizar los mismos en el uso terciario comercial tanto en el PGOU de San Roque como en el Plan de Ordenación del C.I.T.N. Sotogrande.

2º.- Memoria de Ordenación.

El documento de la Memoria de Ordenación menciona los siguientes objetivos urbanísticos a desarrollar en la modificación:

- *“Generar un desarrollo urbanístico que permita el mestizaje de usos y genere una oferta terciaria completa en las parcelas destinadas a un uso único terciario”.*

De conformidad con este objetivo, la Memoria de ordenación propone las siguientes determinaciones:

- Nuevo uso terciario “Alojamientos Turísticos”, definiendo sus dos subcategorías, Alojamientos hoteleros y Apartamentos Turísticos.
- Alojamientos Turísticos, con sus dos subcategorías, como uso permitido para el uso Terciario Comercial, modificando su índice de edificabilidad a 1,14 m2/m2.

La modificación afecta a los siguientes artículos de las normativas:

- Sección 2, Artículo 7. Uso terciario, definición, tipologías edificatorias y usos dominantes. Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque

En el apartado b). Uso dominante se modifica la categoría 1- hotelero por 1- alojamientos turísticos con dos subcategorías, 1.1- alojamientos hoteleros y 1.2- apartamentos turísticos.

- Sección 2, Artículo 10. Condiciones generales de los usos terciarios. Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque.

Debido a lo descrito en el punto anterior, en este artículo se modifica el apartado 1-hotelero por el ya citado 1-Alojamientos turísticos y sus dos subcategorías, describiéndose las condiciones generales de éstas.

- 4.2.1.b) USO Terciario, 1.- HOTELERO. Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande.

Se modifica el apartado 1.- HOTELERO por 1.-ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS y se introduce un nuevo subapartado, después del de Hotel-Apartamentos, llamado A.T.- APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

- 4.3.3.B) USO Terciario, 2.- Comercial. Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande.

En las normas particulares de cada zona, dentro del apartado 2.- COMERCIAL se introduce en el 2.1 – Comercial (C) como Usos Permitidos el uso alojamiento hotelero con todas sus categorías y el uso Apartamentos Turísticos, así como el índice de edificabilidad se modifica a 1,14 m2/m2.

5.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.

A la vista del borrador presentado, la Modificación del PGOU de San Roque no propone la calificación de suelos de uso pormenorizado de gran superficie minorista ni de uso terciario comercial, sino que propone la introducción del uso Alojamientos Turísticos como uso permitido en las parcelas de uso Terciario

FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	03/05/2021	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmYA5X2THAHS7YWP5USAVJH364B	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Comercial, y específicamente dicho uso se permite en la Ordenación Urbanística Particular de Sotogrande para la zona Comercial.

A pesar de no calificar suelos de uso pormenorizado de gran superficie minorista ni de uso terciario comercial, puesto que modifica de la regulación del uso Terciario, se considera conveniente la adaptación de la misma a la regulación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

En este sentido, el TRLCIA establece la necesidad de que el Plan General de Ordenación Urbanística defina el uso pormenorizado de gran superficie minorista, así como que establezca expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos.

El TRLCIA considera que tienen la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

6.- CONCLUSIÓN.

Se concluye que el objeto de la Modificación del PGOU de San Roque no afecta a las competencias de esta Dirección General.

Sevilla, a la fecha de la firma.

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO

Fdo.: Lorena Garrido Serrano.

FIRMADO POR	LORENA GARRIDO SERRANO	03/05/2021	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	Pk2jmYA5X2THAHS7YWP5USAVJH364B	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



VERDEMAR-Ecologistas en Acción
Estrecho de Gibraltar
LOCAL 6 PLAZA DE ABASTOS
APDO 126 11360 San Roque (CÁDIZ) ESPAÑA
Teléfono 956781430 móvil: 677517419
Correo electrónico:
coordinacion.campodegibraltar@ecologistasenaccion.org
<http://www.ecologistasenaccion.org/campodegibraltar>
[@verdemar_EA](http://www.facebook.com/verdemarecologistas)

Delegado Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en
Cádiz

Sr. D. Daniel Sánchez Román
Plaza de Asdrúbal s/n, 3º 11071 – Cádiz

Presente.-

De mi mayor consideración:

VERDEMAR-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN, representada por, Don Antonio Muñoz Secilla, titular del DNI N° 32.021.113-F, constituyendo domicilio a estos efectos en LOCAL 6, JUNTO A PLAZA DE ABASTOS. C.P. 11360 de San Roque (Cádiz), el Apartado de Correos No. 126, como mejor proceda en Derecho, me presento ante usted, y **D I G O.-**

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada Innov. PGOU San Roque NNUU y Ordenanzas Sotogrande Se ha presentado en esta Delegación Territorial, para inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE.

CONSIDERACIONES

ÚNICA.- INSUFICIENTE ANÁLISIS DE LOS CONDICIONANTES GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES

En virtud de todo lo expuesto, procede y SUPlico a ese organismo, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud tenga por formuladas en plazo y forma legal, ALEGACIONES frente al Proyecto de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada Innov. PGOU San Roque NNUU y Ordenanzas Sotogrande Se ha presentado en esta Delegación Territorial, para inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE ARTÍCULOS 7 Y 10-TÍTULO 2º-SECCIÓN 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y 4.2.1 Y 4.3.3 DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR DE SOTOGRANDE, procediéndose en consecuencia acordar la **devolución del proyecto** a fin de completar el capítulo relativo a los condicionantes geográficos y ambientales, con base en los hechos referidos a lo largo del presente escrito.

En virtud de todo lo expuesto, procede y

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		17/05/2021 22:41	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	PECLA43CDDA53748A74F6D0948AAB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

SUPLICO a ese organismo, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo. OTROSI DIGO que en virtud de las disposiciones de aplicación de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común se me tenga por parte en el expediente de protección de la legalidad dándoseme traslado de todas las actuaciones que se sucedan.

Por ser de Justicia que respetuosamente pedimos en el Campo de Gibraltar, a 17 de 05 de 2021

Por Verdemar Ecologistas en Acción,
Presidente, Don Antonio Muñoz Secilla



Nº Reg. Entrada: 202199904873386. Fecha/Hora: 17/05/2021 22:41:46

ANTONIO MUÑOZ SECILLA cert. elec. repr. G11083482		17/05/2021 22:41	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PECLA43CDDA53748A74F6D0948AAB5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			