

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ,
RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO,
PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ.**

Ref.: EAE/SC/01/2016

PA160067

Procedimiento: Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

1. OBJETIVO.

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 de la Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal (BOJA nº6 de 12/01/2016).

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos ambientales 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 30/03/16, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, **se formula Informe Ambiental Estratégico sobre la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO.**

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.

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 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.a) *Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior* y del Art. 40.3.b) *Las modificaciones que*



afecten a la ordenación pormenorizada (...) que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector, ya que dicha Modificación Puntual incide sobre determinaciones tanto estructurales como pormenorizadas en esos mismos términos.

De acuerdo con todo lo anterior, y conforme al Art. 40.6.d) de la citada *Ley 7/2007, de 9 de julio*, procede emitir Informe Ambiental Estratégico sobre la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO**, siendo competente para ello la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de conformidad con el *Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de las Consejerías* y el *Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio* en relación con la Disposición Adicional Octava del *Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo* y su interpretación dada por la *Instrucción Conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental y de la Dirección General de Urbanismo al objeto de determinar la aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/2015, en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, de fecha 8/03/2016.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 15/05/2015, se recibió en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Cádiz de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO, 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*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan, pero carecía del Documento Ambiental Estratégico, el cual fue requerido con fecha 22 de mayo de 2015. En fecha de 18 de marzo de 2016 se recibió dicha documentación.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución de 30/03/2016 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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 Ayuntamiento de Cádiz para la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO (Exp. EAE-S 002/15).

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió la Modificación Puntual y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días durante los meses de septiembre y octubre de 2015, a fin determinar, de conformidad con el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, si este instrumento de planeamiento podía tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla adjunta se han recogido los Servicios y Organismos consultados por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz y se señalan los que han emitido informe con la

Código Seguro de verificación:h+aL/bJyrE3XfabyXf5URQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	10/06/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	h+aL/bJyrE3XfabyXf5URQ==	PÁGINA
			2/7



h+aL/bJyrE3XfabyXf5URQ==

indicación de la fecha de recepción, y sus determinaciones se han considerado en la Propuesta de Informe Ambiental Estratégico y también por tanto, en este Informe Ambiental Estratégico.

Relación de Servicios/Organismos consultados	Respuestas recibidas
DTMAOT en Cádiz. Departamento de Costas	20/05/2016
DTMAOT en Cádiz. Oficina de Ordenación del Territorio	23/05/2016
DT de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Cádiz	11/04/2016
DT de Fomento y Vivienda en Cádiz	27/04/2016
DT de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz	–
Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud.	17/05/2016

A la vista de los antecedentes anteriores, el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz emitió Propuesta de Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO de fecha 01/06/2016.

La Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz remite con fecha 06/06/2016 propuesta de Informe Ambiental Estratégico, junto con el expediente completo, a esta Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano administrativo competente para emitir el Informe Ambiental Estratégico sobre este instrumento de planeamiento, dado que el municipio de Cádiz se encuentra incluido en el listado de Ciudades Principales y Medias de nivel 1 en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que figura en el Anexo único del *Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*.

4.DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El planeamiento general vigente en el municipio de Cádiz, la Adaptación-Revisión del PGOU, aprobado definitivamente de forma parcial el 24/11/2011 y publicadas sus Normas Urbanísticas en el BOJA de 16 de abril de 2012, incorporaba las determinaciones recogidas en el Convenio con la Junta de Andalucía de enero de 2010, produciéndose un desfase entre sus propuestas y las previsiones del nuevo Convenio.

La Modificación Puntual que nos ocupa tiene por objeto la reordenación de determinadas parcelas para acoger las inversiones en nuevos establecimientos de Hospedaje y Equipamiento, sin alterar el modelo territorial previsto, en este sentido se enumeran las actuaciones a las diferentes zonas:

1. Residencia de Tiempo Libre. El uso que se plantea es la nueva construcción de un edificio hotelero, con una edificabilidad de 20.000 m² frente a los 25.000 m² que estaba previsto, entre uso hotelero y de Administración pública.
2. Chalet de San Luis. Se propone el cambio de los 5.880 m² de edificabilidad prevista de uso Residencial y Dotacional al uso de Administración Pública.



3. Avenida de la Ilustración. Se propone el aumento de la edificabilidad de Viviendas de Protección Oficial de 14.300 m² a 18.080 m², manteniéndose la edificabilidad de 2.200 m² de uso comercial en planta baja.

4. La Martona. La actuación consiste en la construcción de un edificio destinado a Administración Pública, con una edificabilidad de 7.500 m² que se deduce a los 9.000 m² destinados a infraestructuras y terciario manteniéndose la edificación existente de 1.500 m² destinado a infraestructuras.

5. Frente marítimo de Puntales.

5.1. Albergue Juvenil. De un uso dotacional con una edificabilidad de 7.500 m² se pasa a 2.700 m² de uso Dotacional y 2.600 m² para VPO.

5.2. Explanada. De un uso Dotacional con una edificabilidad de 437 m² se pasa a 400 m² de uso Comercial, manteniéndose los 1.311 m² de uso Residencial de viviendas de renta libre.

5.3. Club Alcázar. Se reduce la edificabilidad de uso hotelero de 7.000 m² a 2.500 m²

6. Centrales Telefónicas

6.1. Central telefónica en calle Ancha. Se cambia el uso de la edificabilidad asignada de 1.654 m² de uso de Infraestructuras a uso de Hostelería.

6.2. Central y torre de comunicaciones Tavira II. Se cambia el uso de la edificabilidad asignada de 4.500 m² de uso de Infraestructuras a uso de Hostelería.

5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

Tal y como se indica en el propio Documento Ambiental Estratégico (DAE), los efectos ambientales de la Modificación Puntual deben ser evaluados en cuanto a los factores que intervienen en la calidad o degradación del medio ambiente urbano, ya que el ámbito de actuación se localiza en pleno centro de la ciudad de Cádiz, dentro de un entorno completamente urbanizado y edificado con nulos o escasos valores naturales.

En este sentido, se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el DAE tanto para la fase de urbanización y construcción como de funcionamiento, 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.

6. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.

6.1. EN MATERIA DE COSTAS

En relación a los terrenos afectados por el dominio público marítimo terrestre y sus servidumbres legales, así como a la zona de influencia del litoral, de acuerdo a lo establecido en la Ley 22/1988, de 28 julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- En zona de dominio público marítimo terrestre solo existe una ocupación, en Avenida de la Ilustración. AIA-EX-16, que al parecer con los datos obrantes en la Delegación Territorial han sido desafectados del dominio público marítimo-terrestre e incorporados al patrimonio del Estado, se deberá de consultar a la Demarcación de Costas en Andalucía Atlántico, como organismo competente.
- En la zona de servidumbre de tránsito solo se debe hacer la consideración en la zona de Residencia Tiempo Libre, AP-EX-19 de la proximidad de los límites de esta área con el límite de la servidumbre de



Código Seguro de verificación:h+a1/bJyrE3XfabYxf5URQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	10/06/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/7



h+a1/bJyrE3XfabYxf5URQ==

protección del dominio público marítimo-terrestre, por lo que se deberá grafiar ésta zona con las líneas que determinan el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

- Respecto a la zona de influencia, el documento presentado deberá aportar los datos de edificabilidad que garanticen que no conllevará que la edificabilidad en las zona de influencia correspondiente al sector de costa ocupado, supere la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 22/1988 y en el artículo 59 del Reglamento General de Costas.

6.2. EN MATERIA DE SALUD

Según el informe emitido por la Consejería de Salud, en base al Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, este instrumento de planeamiento no estaría sometido a Evaluación de Impacto de la Salud.

No obstante indica que en base al artículo 45.1.d de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el documento ambiental deberá evaluar los efectos previsibles directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población y la salud humana que puedan derivarse del planeamiento.

Por ello, antes de su aprobación final, deberán completar el estudio ambiental estratégico con un análisis sobre los impactos en la salud de la población de la localidad como consecuencia de las modificaciones introducidas en el planeamiento.

6.3. EN MATERIA DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Todas las actuaciones que se lleven a cabo en la zona y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, se someterán a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación.

6.4. EN MATERIA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Si durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución de esta Modificación Puntual se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Cádiz en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el Art. 81.1 del *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía*, y en los términos del Art. 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta la propuesta de Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, 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 Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental, 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,



Código Seguro de verificación:h+aL/bJyrE3XfabYxf5URQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	10/06/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/7
			
h+aL/bJyrE3XfabYxf5URQ==			

DETERMINA

Que la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE PARCELAS PARA USO HOTELERO Y DE EQUIPAMIENTO**, 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

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 Puntual 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.

**EL DIRECTOR GENERAL DE PREVENCIÓN
Y CALIDAD AMBIENTAL**

Fdo. Fernando Martínez Vidal.



Código Seguro de verificación:h+aL/bJyrE3XfabyXf5URQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	10/06/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/7



h+aL/bJyrE3XfabyXf5URQ==

ANEXO I
RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS.

- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Departamento de Costas.
- Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz. Oficina de Ordenación del Territorio.
- Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo en Cádiz.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz.
- Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud.



Código Seguro de verificación:h+a1/bJyrE3XfabyXf5URQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	10/06/2016
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/7



h+a1/bJyrE3XfabyXf5URQ==