

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR".

Nº Expediente: EAE/SC/04/2019 - PA190043

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* (BOJA 6 de 12/01/2016).

El Informe Ambiental Estratégico 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 21/12/2018, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR

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. 36.2.d) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del *art. 40.3.a)* de la citada disposición legal.



Código:64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	SUSANA MAGRO ANDRADE	FECHA	29/04/2019
ID. FIRMA	64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou	PÁGINA	1/5

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 P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR, siendo competente para ello la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, de conformidad con el *Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, por el que se modifica el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías*, y el *Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, 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*.

3) TRAMITACIÓN.

En fecha 23 de noviembre de 2018, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería 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 P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR, 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 el *Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 21 de diciembre de 2018, del Delegado Territorial de la Consejería 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 P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial en Cádiz, como órgano ambiental, sometió la Modificación 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 recogen las consultas realizadas a otras Administraciones y a personas interesadas, y se señalan las que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Vivienda y Puertos)	21/12/2018	08/03/2019
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Cultura)	21/12/2018	-
Ecologistas en Acción	21/12/2018	-
AGADEN	21/12/2018	-



FIRMADO POR	SUSANA MAGRO ANDRADE	FECHA	29/04/2019
ID. FIRMA	64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou	PÁGINA	2/5

La propuesta de Informe Ambiental Estratégico, junto con el resto del expediente, se remite el 8 de abril de 2019 a esta Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, 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 ámbito afectado por la propuesta de modificación corresponde a una edificación denominada Ciudad del Mar ubicada en el Paseo Pascual Pery de Cádiz y construida, según el Documento del Plan General de Cádiz, sobre una parcela de 9.319 m² y con referencia catastral 3262370QA4436C0001UX. Dicha parcela se encuentra calificada como Sistema General Portuario PE-1 y recogida en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz (DEUP) del año 2001. Asimismo, dicha parcela se incluye, en el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz (PEOP) aprobado con fecha 5 de noviembre de 2004, como lote 3, dentro de las actividades productivas de ocio y esparcimiento.

La edificación se encuentra incluida en el Catálogo de bienes protegidos del Plan General, dentro de la Categoría de Arquitectura Civil/Recreativa, con Grado 3 "Ambiental", quedando sus determinaciones recogidas en la ficha del catálogo ACR-03-3262370.

El objeto de la Modificación del planeamiento general es la descatalogación de la edificación y su exclusión del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y, por consiguiente, del Catálogo del PGOU de Cádiz, toda vez que ésta ha perdido los valores propios que llevaron a su protección, para poder desarrollar proyectos e iniciativas económicas que actualmente no son compatibles con el régimen de protección.

Se argumenta para ello que el estado de abandono del edificio o la exposición al ambiente marino al que se ve sometido, han provocado la aparición de daños superficiales visibles en zonas puntuales, que pueden incrementarse si esta situación se prolonga en el tiempo, y que por ello no resulta posible una actuación dirigida a la recuperación de los valores de la edificación, ya que supondría una inversión económica de tal magnitud que la haría inviable.

5) CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

Se considera adecuada la propuesta de medidas preventivas, correctoras y de control establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, 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 PUERTOS.

Se adjunta para su conocimiento en el anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico las



Código:640xu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	SUSANA MAGRO ANDRADE	FECHA	29/04/2019
ID. FIRMA	640xu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou	PÁGINA	3/5

consideraciones puestas de manifiesto en el informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha 8 de marzo de 2019.

6) PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, y en base a la propuesta de resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, esta Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático 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,

DECLARA

VIABLE la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE CÁDIZ EN RELACIÓN AL EDIFICIO CIUDAD DEL MAR, no teniendo 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 del Plan 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 presente 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.

**LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD AMBIENTAL Y CAMBIO CLIMÁTICO**

Fdo. Susana Magro Andrade



Código:64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	SUSANA MAGRO ANDRADE	FECHA	29/04/2019
ID. FIRMA	64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou	PÁGINA	4/5

ANEXO I

RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS

- Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Agencia Pública de Puertos de Andalucía.



FIRMADO POR	SUSANA MAGRO ANDRADE	FECHA	29/04/2019
ID. FIRMA	64oxu784PFIRMAqFNzsA3Qk3CS64ou	PÁGINA	5/5

P. Amh

EAE/S - 28/18



Agencia Pública de Puertos de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



CONSEJERIA de FOMENTO,
INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO Delegación Territorial de Cádiz
Plaza Asdrubal, sin. Edificio Junta de Andalucía
11008 CÁDIZ

NTRA.REF:

S/REF: Secretaría General. Evaluación Ambiental Estratégica M.P.P.G.O.U. de Cádiz en relación al Edificio Ciudad del Mar.

ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU de CÁDIZ en RELACIÓN al EDIFICIO CIUDAD del MAR.

En relación con la solicitud de fecha 12 de febrero de 2019 de informe sobre posibles incidencias en materia de puertos de la modificación del PGOU promovida por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz sometida a procedimiento de evaluación ambiental estratégica cabe realizar las siguientes observaciones:

El objeto de la modificación puntual del Plan es la descatalogación de la edificación "*Ciudad del Mar*" y sus exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos del Plan General, *"toda vez que ésta ha perdido los valores propios que llevaron a su protección"*.

En este sentido, en el borrador del documento urbanístico se indica que los únicos valores destacables del edificio que justifican su protección son *"la configuración de volúmenes, propios de una arquitectura naval, además de un lenguaje contemporáneo sobrio y minimalista, destacando al mismo tiempo la buena integración en el paisaje urbano"*, considerando que la imagen exterior del edificio ha quedado totalmente desvirtuada debido al deterioro sufrido como consecuencia de la falta de uso.

Cabe señalar que el evidente deterioro de la edificación no justifica en absoluto su exclusión del catálogo de protección, sino que debería hacer extremar la necesidad de su rehabilitación y puesta en uso.

En el epígrafe 2.7.1 *Alternativas Consideradas* del Documento Ambiental Estratégico se contempla la opción de no intervención (alternativa 0) manteniendo el edificio en la situación actual de abandono; la descatalogación y demolición del edificio para construcción de uno nuevo con el uso requerido (alternativa 1); y la descatalogación y rehabilitación del edificio para el uso requerido (alternativa 2). Atendiendo a los factores ambientales analizados, se concluye que la alternativa 1 resulta la más indicada, indicándose que *"no resulta posible una actuación dirigida a la recuperación de los valores iniciales de la edificación, ya que supondría una inversión económica de tal magnitud que la hace inviable"*.

Para el adecuado desarrollo de las actividades productivas de ocio y esparcimiento contempladas en la Punta de San Felipe por el Plan Especial de Ordenación del puerto de Cádiz (PEOP) aprobado con fecha 5 de noviembre de 2004 resulta imprescindible contar con un edificio que resuelva satisfactoriamente los requerimientos de integración en el paisaje urbano y portuario, tal como ya le ha sido reconocido a la

Calle Pablo Picasso, 6
41018 Sevilla.
Tfno. 95 500 72 00. Fax 95 526 72 01
E-mail: info@puertosdeandalucia.es

Código:	BY574722TWSZ7YJMLGX0JNBS83wex4	Fecha	26/02/2019
Firmado Por	DIEGO ANGUIS CLIMENT		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/2





edificación actual, por lo que se considera que debería analizarse en profundidad, como alternativa 3, la opción de mantenimiento de la protección actual y rehabilitación y puesta en uso del edificio existente que ayude a la recuperación y regeneración económica de la zona a la vez que dicho edificio podría albergar usos de apoyo a la actividad náutico-recreativa de la Punta de San Felipe, aspecto éste que desde un punto de vista portuario se considera como necesario.

Sevilla, 21 de febrero de 2019

El Director de Puertos

Fdo.: Diego Anguís Climent

Calle Pablo Picasso, 6
41018 Sevilla,
Tfno. 95 500 72 00. Fax 95 526 72 01
E-mail: info@puertosdeandalucia.es

Código:	BY574722TWSZ7YJMLGX0JNBS83wex4	Fecha	26/02/2019
Firmado Por	DIEGO ANGUÍS CLIMENT		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/2

