

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO (CÁDIZ).**

Nº Expediente: EAE-S/25/2017

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 25/07/2017, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS en el término municipal de SAN FERNANDO.

**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



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	23/10/2017
ID. FIRMA	640xu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0	PÁGINA	1/5

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 N° 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS en el término municipal de SAN FERNANDO, 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 5 de julio de 2017, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de San Fernando de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU N° 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS, 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 25 de julio de 2017, 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 San Fernando, para la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU N° 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

En virtud de los Arts. 39.2 y 40.6.c). de la *Ley 7/2007, de 9 de julio*, la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, como órgano ambiental, sometió el Plan Especial 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, de los que no se ha recibido respuesta en el plazo señalado.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:640xu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	23/10/2017
ID. FIRMA	640xu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0	PÁGINA	2/5

<b>Consultas efectuadas</b>	<b>Fecha de consulta</b>	<b>Fecha de respuesta</b>
D.T. de Cultura, Turismo y Deporte (Turismo)	25/07/2017	-
Ecologistas en Acción	25/07/2017	-
AGADEN	25/07/2017	Devuelta

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando (Cádiz) se aprobó definitivamente de manera parcial, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la LOUA, mediante Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 22 de septiembre de 2011, publicada en el BOJA de fecha 7 de octubre de 2011.

La regulación de apartamentos turísticos contenida en la Revisión del PGOU, responde al marco jurídico entonces vigente, y concretamente al Decreto 194/2010 de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, que para la unidad de explotación requería que cada edificio tuviera una única empresa explotadora.

Tras la entrada en vigor del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, esta scondición queda suprimida, tal y como establece el apartado Dos de la Disposición final primera del propio Decreto 28/2016.

En consecuencia con lo anterior, dado que el artº 6.4.1.b de las Normas Urbanísticas sólo permite el apartamento turístico en zonas de uso terciario que cumplan las condiciones de impuestas por el régimen específico establecido en el artº 6.4.1.b.4, y que para ello es preciso que se trate de una sola parcela y con un solo operador turístico, se hace necesario adaptar la normativa para evitar contradicciones con lo establecido en el Decreto 194/2010 una vez modificado por Decreto 28/2016. Se promueve por tanto una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística para permitir que los apartamentos turísticos puedan ser explotados por varios operadores.

Esta modificación tiene particular incidencia en la zona de Bahía Sur en la que se pretende explotar turísticamente de forma separada los apartamentos de la zona hotelera. Según el Plan General de Ordenación Urbanística los mismos se encuentran ubicados en SUELO URBANO CONSOLIDADO calificado con uso de Actividades Económicas. Servicios Terciarios” regulado por las condiciones particulares de la ordenanza de la subzona “Centro de Ocio Bahía Sur (ZO-9.2)” (artº 11.1.38 de las Normas Urbanísticas), en la que se permiten los servicios terciarios, grandes superficies comerciales y hoteleros, estableciéndose en cuanto a las condiciones de parcelación que “la parcela sobre la que se asienta la actividad se considera indivisible”. Por tanto, en este caso no se cumpliría el requisito de



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	23/10/2017
ID. FIRMA	640xu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0	PÁGINA	3/5

parcela y explotación única y el Plan General de Ordenación Urbanística no ofrece cobertura para la explotación turística de forma separada de los apartamentos en la zona hotelera de Bahía Sur.

Hay que hacer constar que los usos que se pretenden regular ya existen en la actualidad, por lo que no se trata de incluir usos nuevos, sino tan solo permitir que las instalaciones existentes puedan ser explotados por varios operadores en lugar de uno solo, dado que la modificación de la normativa sectorial así lo permite, resultando necesaria la modificación del PGOU para no dejar innecesariamente fuera de ordenación a unos apartamentos turísticos existentes que no podrían ser explotados por varios operadores a causa de un planeamiento basado en una normativa ya no vigente.

## 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.

## 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 la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 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,



FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	23/10/2017
ID. FIRMA	64oxu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0	PÁGINA	4/5

DETERMINA

Que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU N° 4, SOBRE MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS en el término municipal de SAN FERNANDO, 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 DELEGADO TERRITORIAL

ÁNGEL ACUÑA RACERO



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª Planta. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 87 00. Fax 956 00 87 02

Código:64oxu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0.  
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	RAMÓN ÁNGEL ACUÑA RACERO	FECHA	23/10/2017
ID. FIRMA	64oxu7786DXU00+jwYdT3mh6i6hY0	PÁGINA	5/5