

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE (CÁDIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA URBANA B14-3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-B14 ZURBARÁN 1.

Nº Expediente: EAE-S/07/2019

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 18/06/2019, de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico relativo a la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA URBANA B14-3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-B14 ZURBARÁN 1

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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 BARBATE PARCELA URBANA B14-3 UE SUP-B14 ZURBARÁN 1, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.b) de la citada disposición legal.

3. TRAMITACIÓN

En fecha 13 de mayo de 2019, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en Cádiz, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Barbate de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. PARCELA URBANA B14-3 UE SUP-B14 ZURBARÁN 1, 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. En fecha 11 de junio de 2019 se recibe, en esta Delegación Territorial, sendas copias del borrador del plan y del Documento Ambiental Estratégico debidamente subsanados, tras requerimiento de fecha 20 de mayo de 2019 al Excmo. Ayuntamiento de Barbate.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 18 de junio de 2019, del Delegado Territorial 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 Barbate, para la INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. PARCELA URBANA B14-3 UE SUP-B14 ZURBARÁN 1.

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.



FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

Consultas efectuadas	Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad (Comercio)	20/06/2019	27/08/2019
Ecologistas en Acción	20/06/2019	-
AGADEN	20/06/2019	-

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

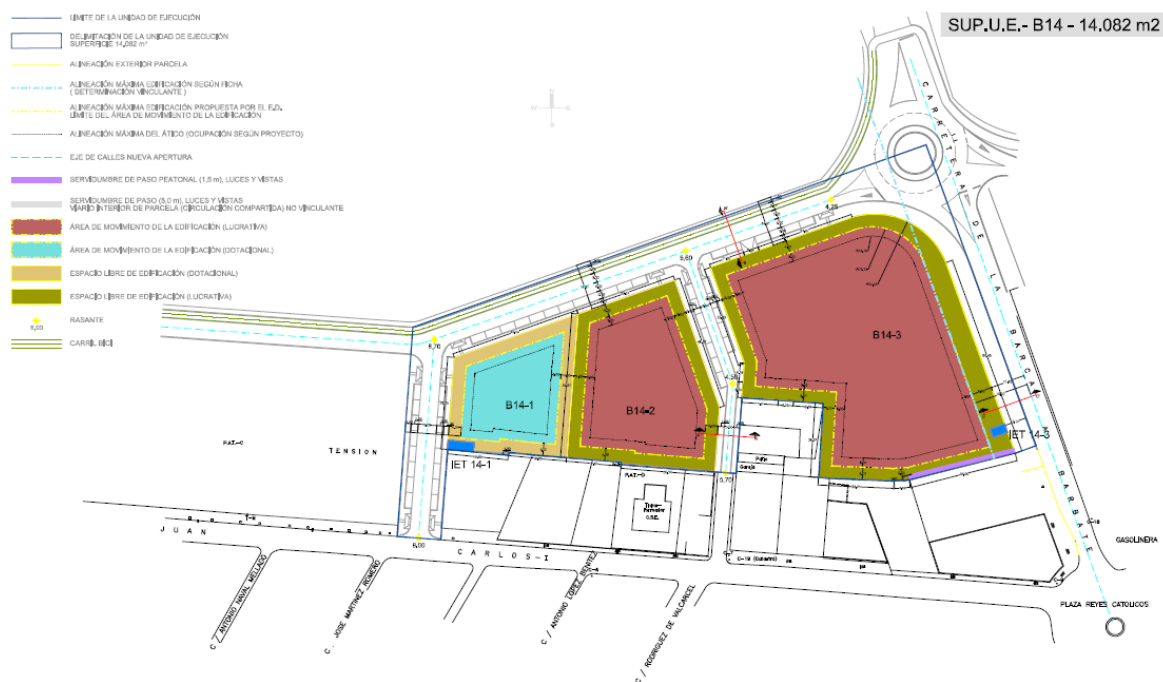
El ámbito de la propuesta de modificación es exclusivamente la manzana urbana edificada en parte por un comercial y en parte sin edificar, denominada Parcela B-14-3, con una superficie de 15.090 m², situada en suelo urbano consolidado en la entrada a Barbate por la Carretera A-393 Barbate-Vejer de la Frontera, parcela está incluida en la U.E. SUS B14 "Zurbarán 1".

Actualmente, a la referida manzana, el vigente PGOU de Barbate y el último Estudio de Detalle aprobado de esa Unidad, le establecen como aplicable el régimen urbanístico de la Zona de Edificación Plurifamiliar Abierta (A) Subzona A-1, siendo los usos admitidos el Residencial y Compatibles. La Modificación plantea que a esta parcela le resulte extensible las condiciones de usos de aplicación del área de Ordenanza Centros Terciarios Subzona T1 (artículo 10.8.2 de las Ordenanzas del Plan General vigente) de forma que su uso característico resulte ser el terciario.

El vigente PGMOU de Barbate clasifica actualmente la parcela urbana objeto de esta Modificación como SUELO URBANO NO consolidado dentro de la U.E. SUNC B-14 "Zurbarán 1", incluida esta Unidad en el que se adjudica un aprovechamiento tipo dentro del Área de reparto SU-2.

No obstante ya se ha dejado constar que la parcela ha de resultar considerada ya como suelo urbano consolidado, en tanto la Unidad de Suelo Urbano No Consolidado de la que forma parte, en concreto la U.E. B14 "Zurbarán 1", a día de hoy cuenta con una ordenación pormenorizada y una reparcelación aprobadas definitivamente, encontrándose urbanizada completamente la manzana de la que forma parte hasta el punto que en ella ya se aloja un comercial que cuenta con su correspondiente licencia de obras y de actividad.





Propuesta de Ordenación UE SUS B-14

La consecución de los objetivos de la Modificación se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente en tanto se mantienen todas las determinaciones urbanísticas aplicables y establecidas para U.E. B-14 "Zurbarán 1" haciendo extensiva a la parcela B-14- 3 que ocupa las condiciones de uso del área de ordenanza Centros Terciarios Subzona T1.

- Completar la Manzana que ocupa con otro Edificio Comercial asignando a la misma un uso exclusivo terciario que actualmente solo se admite como compatible con el Residencial.
- Complementar y reforzar la oferta comercial presente en todas las parcelas y manzanas que colindan con esa entrada a la localidad, sobre muchas de la cuales se han construido edificios exclusivos destinados al sector de la alimentación, generando una sinergia en toda esa zona propiciadora del empleo necesario para atender esa amplia oferta comercial.
- Mantener inalterados los parámetros tanto de ordenación estructural como los de la ordenación pormenorizada establecidas para la zona, salvo el hecho de hacer extensiva a la parcela B-14- 3 que ocupa las condiciones de uso del área de ordenanza Centros Terciarios Subzona T1.



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Se mantendrán los parámetros de densidad, edificabilidad, y parámetros volumétricos establecidos por el planeamiento vigente en la Unidad de la que forma parte la manzana que ocupa salvo el uso que será exclusivamente terciario en esa manzana, este en cualquier caso hoy día compatible con el principal que es el residencial, sin que ello suponga ningún perjuicio para el parque previsto de viviendas de protección ya que el planeamiento no asigna viviendas de esa naturaleza a la Unidad de la que forma parte la parcela y la Parcela B14-2 de la misma Unidad y la colindante B15 " Zurbarán 2 " pendientes de desarrollo y libres de edificación que garantizan sobradamente atender a una eventual demanda de viviendas en la zona.

La parcela, por su ubicación en la trama urbana de Barbate y alejada del frente costero, no cuenta con ningún tipo de afección sectorial salvo los lógicos retranqueos que debe respetar en la fachada que da a la Carretera de Acceso a la localidad. No obstante, hay que destacar que con anterioridad la Unidad de Ejecución SUB B-14 estuvo afectada por la Vía Pecuaria "Colada de Barbate".

Así, con fecha de 13 de julio de 2011, mediante Resolución de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, se aprobó el deslinde parcial de la Vía Pecuaria "Colada de Barbate", de forma que este atravesaba una parte de la superficie de ámbito de la U.E. SU B-14, en concreto parte de la Parcela en cuestión, haciendo inviables los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad y que obligó a su modificación.

Posteriormente, con fecha de 6 de marzo de 2015, por Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprueba la Desafectación del referido tramo final de la "Colada de Barbate", resultando que dichos terrenos, antes demaniales y ahora patrimoniales con titularidad de la CC.AA., ocupan una superficie de 1.239 m2 dentro del sector.

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.



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5.1. COMERCIO

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad, de fecha 27 de agosto de 2019, que se adjunta en el Anexo I del presente Informe Ambiental, el documento de aprobación inicial de la Innovación deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

- Deberá incorporar la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista en las definiciones de usos del PGOU de Barbate, tal como prevé el artículo 31 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA), así como establecer la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos, y no meramente como una categoría del uso pormenorizado comercial.
- En el caso de que se prevea la implantación de una gran superficie minorista en la parcela B-14-3, deberá calificarse de forma expresa con el uso pormenorizado de gran superficie minorista y cumplir el resto de requerimientos previstos en el TRLCIA para su implantación.
- Solicitar de la Consejería competente en materia de comercio interior la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento que prevea o permita la instalación de una gran superficie minorista, conforme a los artículos 33 y 35 del TRLCIA.

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 Agricultura, Ganadería, Pesca y 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,



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

DETERMINA

Que la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE BARBATE DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA URBANA B14-3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP-B14 ZURBARÁN 1, 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 del Plan Especial 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

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	640xu7152SSSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ANEXO I.- Relación de Informes recibidos

- Dirección General de Comercio, Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad.



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

FIRMADO POR	DANIEL SANCHEZ ROMAN	30/09/2019 15:01:30	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	64oxu7152SSSSG/56sF3P0Fz9bozn6	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO,
EMPRESAS Y UNIVERSIDAD
Dirección General de Comercio

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO, EMPRESAS Y UNIVERSIDAD	
	22 AGO. 2019	
	Registro General Dirección General de Comercio	5.16 Sevilla

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA,
GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN
CÁDIZ

Edificio Múltiple Junta de Andalucía
Plaza Asdrúbal, 6
11008 CÁDIZ

Fecha: La de la firma
Ref. SAYPC/BCB/dbl
Asunto: Expte. EAE 07/2019
(EAE-013-19-CA)

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE	
	27 AGO 2019 4202- 10722	
	Registro Auxiliar Delegación Territorial	B-2 Cádiz

Le remitimos, en respuesta a su consulta de 20 de junio, informe de la Dirección General de Comercio, que se emite como parte del trámite de inicio de la evaluación ambiental estratégica del borrador de innovación del PGOU de Barbate (Cádiz), por modificación de las determinaciones urbanísticas de la parcela urbana B14-3 de la unidad de ejecución SUP-B14 "Zurbarán 1", conforme a los artículos 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE COMERCIO

Fdo. María José López López.



C/ Johannes Kepler, 1. Isla de la Cartuja, 41092 Sevilla
Tfno. 955 06 55 18-19
dgcomercio.ceceu@juntadeandalucia.es

Código Seguro de verificación: /1tIV9HXo9ght1ZMw09UtA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionyciencia/verifirma2>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARÍA JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ		FECHA	22/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	/1tIV9HXo9ght1ZMw09UtA==	PÁGINA	1/1



/1tIV9HXo9ght1ZMw09UtA==

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO EN EL TRÁMITE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA AL BORRADOR DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE BARBATE (CÁDIZ) DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA URBANA B14-3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUP- B14 " ZURBARÁN 1 "

EXPTE.: EAE-013-19-CA

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.

En primer lugar y respecto del ámbito del informe comercial, 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".

En relación a los establecimientos comerciales mayoristas, el artículo 30.2 del TRLCIA establece que, se considera que la implantación de un establecimiento comercial mayorista tiene incidencia territorial cuando disponga de una superficie construida total superior a 5.000 m².

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.

C) El Decreto 129/2018, de 26 de junio, por el que se aprueba el Plan de Establecimientos Comerciales, cuyo objeto es contribuir a la localización eficiente de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con lo establecido en el TRLCIA y en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio.



FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	1/6



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 Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad el 4 de julio de 2019 y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación del borrador de la "Innovación por Modificación del PGOU de Barbate (Cádiz) de las determinaciones urbanísticas de la Parcela Urbana B14-3 de la Unidad de Ejecución SUP- B14 "Zurbarán 1", conforme al artículo 38 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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 Barbate tiene una población de 19.481 habitantes, según datos de 2018 (INE).

2º.- Referentes territoriales del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y del Plan de Establecimientos Comerciales.

El POTA integra al municipio de Barbate en la unidad territorial de la Janda y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de ciudad media 2.



FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	2/6



Según el Plan de Establecimientos Comerciales, Barbate pertenece a la Unidad Territorial Comercial de la Janda, encontrándose entre los municipios que cumplen con los criterios territoriales establecidos en el artículo 34 del TRLCIA para la implantación de grandes superficies minoristas.

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 Barbate tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista.

4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.

1º.- Objeto.

El documento presentado consiste en el borrador de la innovación del PGOU cuyo objetivo es la modificación de las determinaciones urbanísticas aplicables a una manzana urbana edificada en parte por un comercial y en parte sin edificar, denominada Parcela B-14 -3, situada en suelo urbano consolidado sita en la entrada a Barbate por la Carretera de Acceso a Barbate denominada A-393 Barbate- Vejer de la Frontera, parcela esta incluida en la U.E. SUS B14 " Zurbarán " 1.

2º.- Memoria.

La Memoria del borrador menciona que conforme al vigente PGOU de Barbate y el Estudio de Detalle último aprobado de esa Unidad, la referida parcela tiene como régimen urbanístico aplicable el de la Zona de Edificación Plurifamiliar Abierta (A) Subzona A-1 siendo los usos admitidos el Residencial y Compatibles). Con la Modificación planteada se pretende que el uso característico resulte ser el terciario al ser de aplicación las condiciones de usos del área de Ordenanza Centros Terciarios Subzona T1 (artículo 10.8.2 de las Ordenanzas del Plan General vigente).

La idea del documento es completar la Manzana con otro Edificio Comercial asignando a la misma un uso exclusivo terciario que actualmente solo se admite como compatible con el Residencial, por lo que se pretende eludir la obligatoriedad de destinar la mayoría de la edificabilidad con que cuenta la Manzana al uso residencial.

El objetivo perseguido con la modificación es "complementar y reforzar la oferta comercial presente en todas las parcelas y manzanas que colindan con esa entrada a la localidad , sobre muchas de la cuales se han construido edificios exclusivos destinados al sector de la alimentación, generando una sinergia en toda esa zona propiciadora del empleo necesario para atender esa amplia oferta comercial, que insistimos presenta gran presencia desde la primera Rotonda a la ciudad hasta la siguiente en la que se cruzan tres arteriales principales. Completan la oferta la existencia de una Estación de Servicio y la Estación de Autobuses local".

El PGOU vigente de Barbate aprobado en 1995 regula en el Artículo 7.5.1 de las NNUU los usos pormenorizados del uso de centros y servicios terciarios, en el que se prevé como uso pormenorizado el comercial y a su vez distingue las categorías de Local comercial, Agrupación comercial y Grandes superficies comerciales. Estas últimas se definen como aquellas que se dan cuando tienen lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 750



FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	3/6



m² de superficie de venta en el comercio alimentario y a 2.500 m² en el no alimentario.

El artículo 10.8.2 de las NNUU del PGOU establece las condiciones particulares de la subzona T-1, que se aplica a la Parcela B-14 -3, en el que se prevé como uso determinado el terciario en las categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales.

Para la parcela B14-3 se le aplica un coeficiente de edificabilidad de 0.924 m²t/m²s del que resulta una edificabilidad neta de 5.077 m² edif.

3º.- Ficha Urbanística.

Ficha modificada del vigente documento de Adaptación Parcial PGOU de Barbate sobre condiciones de desarrollo de la UE SU-B-14 (Zurbarán 1):

Superficie Bruta: (sin S.G.): 14.082 m²

Clase de Suelo: Urbano

Figura de Planeamiento: Estudio Detalle

Programación: Cuatrienio 1º / Año 1

Uso Característico: Residencial y Terciario

Área de Reparto: SU-2

Uso e Intensidad: Uso Vivienda / Terciario

Tipología Colectiva A.....4.354 m² Edificación Libre

Viviendas: Libres: 46 viviendas con una Superficie Edificable Total de 4.354 m²

(Densidad Bruta:30,48) VPO: 0

Tipología Terciario.....5.077 m²

Edificabilidad Bruta máxima: 0,70.....Aprovechamiento Lucrativo Total: 10.789

Aprovechamiento Urbanístico: 9.431

Grado Desarrollo Planeamiento: Aprobación Inicial de fecha de 25/06/06 (BOJA 21/02/07)

Aprobación Definitiva de 30/10/07 (BOJA 29/02/08)

Estudio Detalle aprobado definitivamente

Proyecto Reparcelación aprobado definitivamente

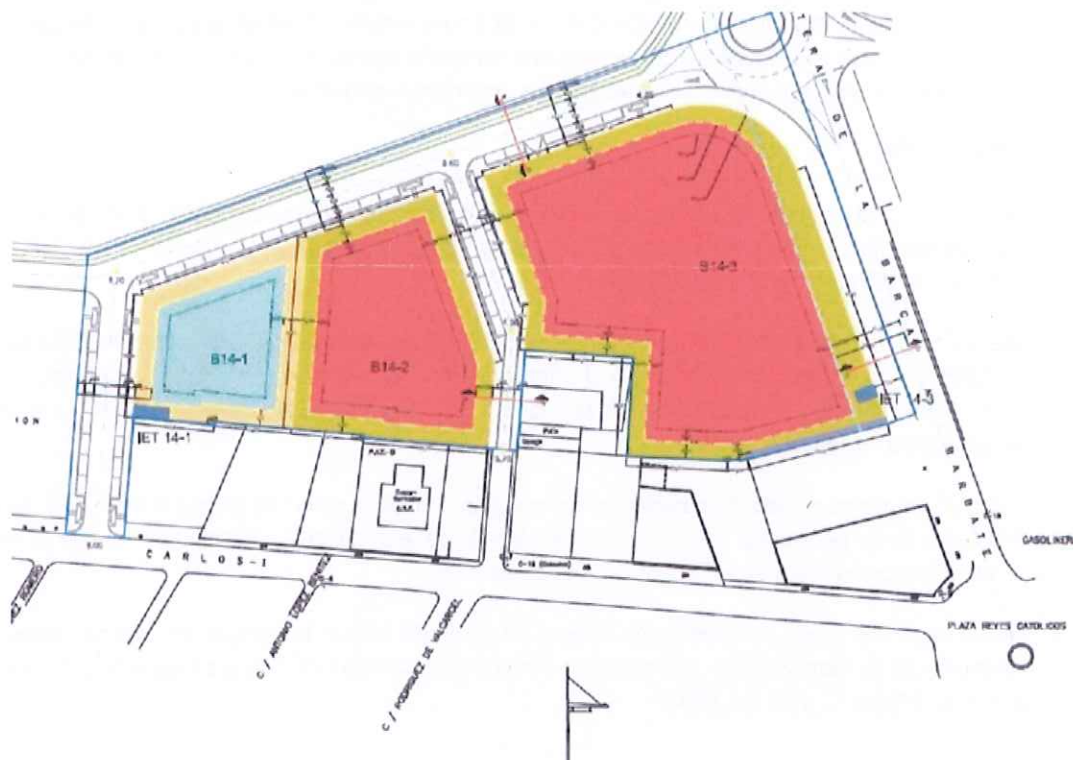


FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	4/6



Proyecto Urbanización aprobado definitivamente

4º.- Planos.



5.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.

Vista la propuesta en la que se prevé la calificación expresa de la parcela UE SU-B-14 con el uso Residencial y terciario, destinando a terciario en las categorías de comercial, espectáculos y salas de reunión hotelero y oficinas, y grandes superficies comerciales una edificabilidad de 5.077 m²t, superior a los 5.000 m² de terciario comercial previstos en el TRLCIA. Dicho suelo no se califica de forma expresa con el uso pormenorizado de gran superficie minorista, puesto que el Plan General de Ordenación Urbana de Barbate fue aprobado definitivamente en 1995, aunque entre los usos definidos por el mismo se encuentra la categoría de grandes superficies comerciales, aunque su definición no coincide con la del uso pormenorizado de grandes superficies minoristas.

No obstante, en esta fase de valoración ambiental debemos mencionar que los criterios territoriales de aplicación general para la implantación de todas las grandes superficies minoristas son establecidos por el artículo 25 del TRLCIA. Entre ellos tiene fundamental importancia el de ciudad compacta, con preferencia por los sectores limítrofes o contiguos a áreas urbanas, capaces de articular territorios

FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	5/6



fragmentados, en los que se logre consolidar un espacio urbano compacto y diversificado.

El Artículo 32 del TRLCIA establece entre los criterios para el emplazamiento de grandes superficies minoristas por el planeamiento urbanístico el de ubicarse en suelo urbano o en suelo urbanizable en continuidad con la trama urbana del núcleo principal. La localización de la parcela B14-3 dedicada a uso terciario comercial se encuentra en continuidad con la trama urbana del núcleo principal de Barbate, de forma que contribuye a la consolidación de la ciudad compacta en este núcleo, por lo que constituye una ubicación adecuada para la implantación de grandes superficies minoristas

6.- CONCLUSIÓN.

En conclusión, el documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU de Barbate de las determinaciones urbanísticas de la Parcela Urbana B14-3 de la Unidad de Ejecución SUP- B14 "Zurbarán 1" deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

- Deberá incorporar la definición del uso pormenorizado de gran superficie minorista en las definiciones de usos del PGOU de Barbate, tal como prevé el artículo 31 del TRLCIA, así como establecer la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos, y no meramente como una categoría del uso pormenorizado comercial.
- En el caso de que se prevea la implantación de una gran superficie minorista en la parcela B14-3, deberá calificarse de forma expresa con el uso pormenorizado de gran superficie minorista y cumplir el resto de requerimientos previstos en el TRLCIA para su implantación.
- Solicitar de la Consejería competente en materia de comercio interior la emisión del informe comercial del instrumento de planeamiento que prevea o permita la instalación de una gran superficie minorista, conforme al artículo 33 y 35 del TRLCIA.

Sevilla, a la fecha de la firma.

LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO

P.S. (Artículo 3.4 del Decreto 104/2019, de 12 de febrero, BOJA núm. 31, de 14 de febrero)

EL SECRETARIO GENERAL DE EMPRESA, INNOVACIÓN Y EMPRENDIMIENTO

Fdo.: Manuel Ortigosa Brun



FIRMADO POR	MANUEL ORTIGOSA BRUN		FECHA	20/08/2019
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	yH0cel/HFayQ7SKiJ0lrHg==	PÁGINA	6/6

