

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA “MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ) RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II”, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ).**

Nº Expediente: EAE/SC/11/2018 - PA180023  
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 la Delegación Territorial de la Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de 06/11/2017, de Admisión a Trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula Informe Ambiental Estratégico de la “MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ) RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II”, en el término municipal de La Línea de la Concepción (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.

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.



Código:640xu663PFIRMANKC19PODbMD9P LZ5. 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	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	640xu663PFIRMANKC19PODbMD9P LZ5	PÁGINA	1/7

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 DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ) RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II”, en el término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz), se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del *art. 40.3.a)* de la citada disposición legal.

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 DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ) RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II”, en el término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz), 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 12/2017, de 8 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 para la aplicación en los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico dada por el *punto 5 de la Instrucción Conjunta de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental y de la Dirección General de Urbanismo*, de fecha 08/03/2016.

**3)TRAMITACIÓN.**

El día 20 de octubre de 2017 tiene entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la “*Modificación del PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz) relativa al Suelo Urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al Polígono Industrial Zabal II*”, en el término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz), formulada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), conforme con lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico. Analizada la documentación aportada, resulta que dicha Modificación del PGOU, se encuentra entre los supuestos que describe el *artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

De acuerdo con lo establecido en el *artículo 40.3.a)* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, la “*Modificación del PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz) relativa al Suelo Urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al Polígono Industrial Zabal II*”, se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 6 de noviembre 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



Código:640xu663PFIRMANKC19PODbMD9P1Z5. 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	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	640xu663PFIRMANKC19PODbMD9P1Z5	PÁGINA	2/7

la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción (Cádiz), para la “*Modificación del PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz) relativa al Suelo Urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al Polígono Industrial Zabal II*”.

En virtud de los *artículos 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 la Modificación del Plan de Sectorización 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 de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

<b>Consultas efectuadas</b>	<b>Fecha de consulta</b>	<b>Fecha de respuesta</b>
D.G. de Comercio	06/11/2017	20/12/2017
D.T. de Fomento y Vivienda	06/11/2017	22/01/2018
Verdemar- Ecologistas en Acción	06/11/2017	-
AGADEN	06/11/2017	-

La Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz remite con fecha 19/02/2018 propuesta de Informe Ambiental Estratégico, junto con el resto del expediente, a la 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 La Línea de la Concepción 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 Proyecto de Modificación Puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) tiene por finalidad la Innovación del Documento de Adaptación del vigente PGOU de la Línea de la Concepción (Cádiz) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.



Código:64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9P LZ5. 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	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9P LZ5	PÁGINA	3/7

Dicha Modificación del Planeamiento General vigente pretende modificar los parámetros urbanísticos de dos parcelas ubicadas sobre Suelo Urbano Consolidado del municipio:

- Parcela ubicada en la Unidad Urbanística 05 del Plan General (calle Jardines), cuya superficie es de 3.351,50m<sup>2</sup>.
- Parcela ubicada en la Unidad Urbanística 02 del Plan General, y en el ámbito del Plan Parcial en el sector 02A/02/02 (Polígono Industrial Zabal Industrial II, calle La Traíña) y cuya superficie es de 2.805,90m<sup>2</sup>.

En la parcela situada en la Unidad Urbanística 05 (calle Jardines), se ha ubicado anteriormente un Sistema General de Equipamiento Comercial denominado “Mercado Central Mayorista, SGE-C/2”, sin embargo, debido a la actividad que se llevaba a cabo y a la ubicación de dicho emplazamiento, se generaban molestias en la población urbana debido a las emisiones sonoras (ruido) derivadas de la actividad y a los olores causados por la putrefacción de los alimentos perecederos, principalmente en los meses de verano. Agravando también la situación la propia obsolescencia de la antigua edificación (construida en el año 1958), la Corporación Municipal adoptó como solución el traslado de la actividad hacia otra zona más acorde con las necesidades higiénicas-sanitarias que dicho establecimiento debiera de cumplir y que no resultase incompatible con la población residencial.

En base a ello, la Corporación Municipal optó por someter a Concurso Público la adjudicación, mediante permuta, del solar donde se ubicaba el antiguo Mercado, a cambio de la obtención de una nueva instalación, moderna y funcional, y del suelo donde la misma se ubicase, con previsión de que el suelo apto para tales fines debiera de localizarse en el Polígono Zabal Industrial II (Unidad Urbanística 02 del vigente Plan General de Ordenación Municipal).

El objeto de la Modificación es dar cumplimiento a las previsiones de Ordenación del Territorio del término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz) en las citadas parcelas donde anteriormente se ubicaba el antiguo Mercado de Mayoristas (calle Jardines) y donde en la actualidad se ubica el nuevo Mercado de Mayoristas (Polígono Industrial Zabal II), a fin de regularizar los usos y resto de determinaciones urbanísticas de las mismas. Para ello, dicho proyecto, solicita la Modificación del Documento de Adaptación del vigente de la Línea de la Concepción a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) mediante las siguientes razones:

- 1) Redefinir las zonas, espacios y alineaciones, cambiando la calificación de la parcela ubicada en la Unidad Urbanística 05 (calle Jardines).
- 2) Convertir la parcela donde actualmente se ubica el nuevo Mercado de Mayoristas de frutas y verduras, ubicada en la Unidad Urbanística 02 (calle la Traíña, Polígono Industrial Zabal II) en Sistema General de Equipamiento Comercial (nuevo Mercado de Mayoristas de frutas y verduras).

## 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

El Documento Ambiental Estratégico se ajusta en su contenido al *artículo 39.1* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*. Se considera adecuada la propuesta de medidas



Código:64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9PLZ5. 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	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9PLZ5	PÁGINA	4/7

preventivas, correctoras y de control establecidas en dicho documento, sin perjuicio de lo que pudieran determinar informes sectoriales preceptivos en el procedimiento sustantivo.

Estas medidas, junto con las establecidas en el presente Informe Ambiental Estratégico, 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.**

En vista de todo lo anterior, no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente como consecuencia de esta “*Modificación del PGOU de La Línea de la Concepción (Cádiz) relativa al Suelo Urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al Polígono Industrial Zabal II*”, en el término municipal de La Línea de la Concepción (Cádiz) .

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con el *artículo 39.3* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, la Propuesta de Informe Ambiental Estratégico emitida con fecha 12/02/2018 por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz 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 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 Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía*, a los solos efectos ambientales,

**DECLARA**

**VIABLE** la “MODIFICACIÓN DEL PGOU DE LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ) RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II”, en el término municipal de Cádiz, 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 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



Código:64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9P1Z5. 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	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	64oxu663PFIRMANKC19PODbMD9P1Z5	PÁGINA	5/7

Andalucía, no se hubiera procedido a la Aprobación de la Modificación del PGOU en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

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.

Se adjunta como Anexo I relación de informes recibidos:

- Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. Dirección General de Comercio.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz. Servicio de Vivienda.

## EL DIRECTOR GENERAL DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL

**Fernando Martínez Vidal**



FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	64oxu663PFIRMAncK19POdbMD9P1Z5	PÁGINA	6/7

**ANEXO I**

**RELACIÓN DE INFORMES RECIBIDOS**

- Consejería de Empleo, Empresa y Comercio.  
Dirección General de Comercio.
- Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz.  
Servicio de Vivienda.



FIRMADO POR	FERNANDO MANUEL MARTINEZ VIDAL	FECHA	01/03/2018
ID. FIRMA	64oxu663PFIRMAncK19POdbMD9P1Z5	PÁGINA	7/7



D.T. DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Plaza Asdrúbal, 6, 3ª planta, Edificio Junta de Andalucía  
11.008 Cádiz

Fecha: Sevilla, 30 de Noviembre de 2017

Su Expte.: EAEs 39/2017

Ntra. Ref. SAPC/RRL/MCG

EXPTE. EAE-022/17/CA



Adjunto se remite, Informe de la Dirección General de Comercio en el trámite de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica relativa al la modificación suelo urbano SGE-C/2 del PGOU de La Línea De La Concepción (CÁDIZ).


EL JEFE DE SERVICIO DE ANÁLISIS Y  
PLANIFICACIÓN COMERCIAL

Fdo.: Rafael Rodríguez de León García.



C/. Juan Antonio de Vizarrón, s/n. Edificio Torretriana  
Apartado de Correos 2043, 41080 Sevilla

Código Seguro de verificación: bQM27Tgx3tE1ebiZFdF8Hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacion/ciencia/verifirma2>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAFAEL RODRÍGUEZ DE LEÓN		FECHA	30/11/2017
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	bQM27Tgx3tE1ebiZFdF8Hw==	PÁGINA	1/1
				
bQM27Tgx3tE1ebiZFdF8Hw==				



**INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO EN EL TRÁMITE DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN SUELO URBANO SGE-C/2 DEL PGOU DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN (CÁDIZ).**

**EXPTE.: EAE-022-17-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 m<sup>2</sup>.


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.- 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:



Código Seguro de verificación:35hGYr5HeL7TJxU69+wRPQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacionciencia/verifirma2>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAÚL PERALES ACEDO		FECHA	23/11/2017
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	35hGYr5HeL7TJxU69+wRPQ==	PÁGINA	1/3
				
35hGYr5HeL7TJxU69+wRPQ==				

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 la Línea de la Concepción tiene una población de 57.527 habitantes, según datos de 2016 (INE).

**2º.- Referentes territoriales del POT.**

El POT integra al municipio de la Línea de la Concepción 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 1.

**3º.- Calificación del Decreto 150/2003.**


Este municipio tiene la calificación de municipio con relevancia territorial, conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a los efectos de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**4º.- Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.**

Se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar que se aprobó por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, en el que no se prevé ningún área de oportunidad en el municipio de la Línea de la Concepción.

**5º.- Conclusión.**

De conformidad con lo expuesto anteriormente y lo establecido en el artículo 34 del TRLCIA, se comprueba que el núcleo principal del municipio de la Línea de la Concepción tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista, por ser su núcleo principal de los municipios que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía identifica como ciudad media.

Código Seguro de verificación:35hGYr5HeL7TJxU69+wrPQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2">https://www.juntadeandalucia.es/economiainnovacionyciencia/verifirma2</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	RAÚL PERALES ACEDO	FECHA	23/11/2017
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/3
 35hGYr5HeL7TJxU69+wrPQ==			

**3.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.**

El objeto del proyecto presentado es recoger y analizar la información necesaria para llevar a cabo la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU de La Línea de La Concepción (Cádiz) relativa al traslado del Mercado Municipal de Mayoristas al Polígono Industrial Zabal II de la Línea de La Concepción (Cádiz)".

El presente documento actualiza y anula las versiones anteriores y tiene como finalidad identificar, analizar y valorar los posibles impactos que pudieran generarse por el Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, relativa al traslado del Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras SGEC/2 de La Línea de la Concepción (Cádiz).

Las dos parcelas objeto de estudio son las siguientes:


- Parcela ubicada en la Calle Jardines, Unidad Urbanística 05 del PGOU, cuya superficie es de 3.351,50m2. La parcela está rodeada por la Calle Muñoz Molleda, Avda. Menéndez Pelayo y Avda. María Auxiliadora. Es calificado por el Plan General como Sistema General de Equipamiento Comercial (Mercado de Mayoristas de Frutas y Verduras SGE-C/2), aunque en la actualidad el Mercado de Mayoristas se ubica en el Polígono Industrial Zabal II.
- Parcela PPO. Ubicada en el Polígono Industrial Zabal Industrial II, Calle La Traña, colindante con la Calle de la Perdiz y Calle de los Jilgueros, Unidad Urbanística 02 del PGOU, sector 02A/02/02 y cuya superficie es de 2.805,90m2.

**4.- CONCLUSIÓN.**

En conclusión, dado que el proyecto de modificación puntual del PGOU de la Línea de la Concepción relativa al traslado del mercado municipal de mayoristas al polígono industrial Zabal II, hace referencia exclusivamente al motivo citado y teniendo en cuenta que las parcelas afectadas tienen una superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, en base al artículo 30.2 del TRLCIA se considera que el establecimiento no tiene incidencia territorial, por lo que una vez examinada la documentación desde un punto de vista comercial, no hay objeciones al proyecto.



Código Seguro de verificación: 35hGYr5HeL7TJxU69+wrPQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://www.juntadeandalucia.es/economia/innovacion/ciencia/verifirma2>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAÚL PERALES ACEDO		FECHA	23/11/2017
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	35hGYr5HeL7TJxU69+wrPQ==	PÁGINA	3/3
 35hGYr5HeL7TJxU69+wrPQ==				



P.A.

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

RECEPCIÓN	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	
	22 ENE 2018 6202-847	
	Registro General Delegación Territorial	Cádiz

Delegación Territorial de Cádiz

A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA	
	22 ENE 2018	
	REGISTRO GENERAL DELEGACIÓN TERRITORIAL	3 4101-826 CÁDIZ

Fecha: 22 de enero de 2018

Ref.: Secretaría General

Asunto: **Modificación del PGOU relativa al suelo urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al P.I. Zabal II.**

**DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Pl. Asdrúbal, 6 3ª Planta

Cádiz

**ASUNTO: Modificación del PGOU relativa al suelo urbano SGE-C/2 Mercado Municipal de Mayoristas y traslado al Polígono Industrial Zabal II, en el término municipal de La Línea de la Concepción.**

En relación a la solicitud de informe sobre posibles incidencias en el asunto de referencia y que entró en nuestra delegación el pasado 7 de noviembre de 2017, adjunto remito la contestación elaborada por el Servicio de Vivienda.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Encarnación Velázquez Ojeda



**CONTESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIVIENDA DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO Y VIVIENDA DE CÁDIZ A LA CONSULTA PLANTEADA POR EL ÓRGANO AMBIENTAL RELATIVA A LA POSIBLE INCIDENCIA EN MATERIA DE SU COMPETENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II, en el término municipal de LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN, EN RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

**Antecedentes:**

Con fecha 7 de noviembre de 2017, tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz (Órgano ambiental), por el que se comunica que ha recibido solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica relativa a la MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II, en el término municipal de LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN y de acuerdo a lo establecido en los artículos 38 y posteriores 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, solicita informe sobre la posible incidencia en materia de Vivienda, que de acuerdo al artículo 38.2 debe pronunciarse en el plazo de 45 días hábiles desde su recepción.

El acceso a la documentación se realiza a través de la RED, en:

E.A.Es – 39.17 MOD. P.G.O.U. SUELO URB. SGE-C2 LA LINEA.7z  
<https://consigna.juntadeandalucia.es/c6728bdcbb0ba02e75659b844bd16c2a>

**1. Ámbito, Objeto y Determinaciones de la Modificación del PGOU:**

La modificación del planeamiento general vigente pretende modificar los parámetros urbanísticos de dos parcelas ubicadas sobre Suelo Urbano Consolidado del municipio:

- Parcela ubicada en la Unidad Urbanística 05 del plan general (Calle Jardines), cuya superficie es de 3.351,50m<sup>2</sup>.
- Parcela ubicada en la Unidad Urbanística 02 del plan general, y en el ámbito del plan parcial en el sector 02A/02/02 (Polígono Industrial Zabal Industrial II, Calle La Traña) y cuya superficie es de 2.805,90m<sup>2</sup>.

La finalidad del presente documento es la Innovación, mediante Modificación, del Documento de Adaptación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de La Línea de la Concepción a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se pretende modificar los parámetros urbanísticos de dos parcelas discontinuas ubicadas ambas en el Suelo Urbano Consolidado, en las Unidades Urbanísticas 05, en la calle Jardines y 02 en el ámbito del Plan Parcial 02A.02.02 " Zabal Industrial II ", del Plan General respectivamente.

En la parcela ubicada en la calle Jardines, hasta fecha reciente, se ha ubicado un sistema general de equipamiento comercial: el Mercado Central de Mayoristas (SGE-C/2). La inadecuada ubicación de una actividad molesta en una zona densamente poblada y la obsolescencia del edificio, de más de medio siglo de existencia, obligaron a trasladar la actividad hacia otra zona compatible con la actividad a desarrollar.

En concurso público se adjudicó la permuta, del solar donde se ubicaba el antiguo Mercado, de propiedad municipal, por la cesión a la municipalidad de otro solar obtenido por la agrupación de varias fincas catastrales y sito en la parcela Z.1.5, concretamente, sector 02A/02/02, en el Polígono Zabal Industrial II (Unidad Urbanística 02 del vigente Plan General de Ordenación Municipal).

### Determinaciones urbanísticas de la Modificación del PGOU:

Las dos parcelas a modificar, ambas clasificadas como suelo urbano consolidado, poseen las siguientes determinaciones:

-**Parcela de calle Jardines**, en la Unidad Urbanística 05. Se modifica el uso asignado a dicha parcela por el vigente planeamiento que de SGE-C/2 (Mercado Central de Mayoristas), **pasará a ser Equipamiento Dotacional Público y equipamiento privado comercial y/o terciario** (comercial y/o terciario y aparcamientos).

-**Parcela PPO. Zabal Industrial II, Unidad Urbanística 02**, parcela sita en la UUI 02 del Plan General, Sector 02A/02/02, Polígono Zabal Industrial II, que posee la calificación de uso de suelo, industrial, de acuerdo con las previsiones del vigente Plan General, no se modifica ni uso (comercial/industrial), ni ordenanza de edificación, ni aprovechamiento, ni altura, ni ninguna de las otras determinaciones del vigente planeamiento. Solo se **varía la calificación, que pasará a ser sistema general de equipamiento dotacional público** (Nuevo Mercado de Mayoristas).

### 2. Informe relativo a la Reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida: plazos y localización (informe previsto en el artículo 18.3 c) de la Ley 7/2002 en relación con el 10.1.A)b) y 17.8)

#### Valoración del contenido de la Modificación:

La modificación presentado modifica la calificación de dos parcelas. Una de ellas, que pasará de SGE-C/2 (Mercado Central de Mayoristas), a ser Equipamiento Dotacional Público y equipamiento privado comercial y/o terciario (comercial y/o terciario y aparcamientos) y de uso de suelo industrial a ser sistema general de equipamiento dotacional público (Nuevo Mercado de Mayoristas) la otra.

**En consecuencia, no incluye nueva calificación de uso residencial, por lo que no le es de aplicación el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.**

### 3. Conclusión:

Del análisis del documento de la MODIFICACIÓN DEL PGOU RELATIVA AL SUELO URBANO SGE-C/2 MERCADO MUNICIPAL DE MAYORISTAS Y TRASLADO AL POLÍGONO INDUSTRIAL ZABAL II, en el término municipal de LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN, se concluye, que la ordenación se establece únicamente para ámbitos destinados para Equipamiento, espacios dotacionales y libres, **no afectando a ningún ámbito con Uso Residencial**, por lo que la Consejería de Fomento y Vivienda no es competente para pronunciarse sobre el mismo.


Lo que se informa a los efectos oportunos.

Vº. B. EL JEFE DE SERVICIO DE VIVIENDA

Cádiz, a 18 de enero de 2018  
Por la oficina técnica

  
Fdo: Jorge Escribano Gutiérrez



  
Fdo: María Rosa Navarro Ariza  
Arquitecta