



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS

PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS, SITA EN CALLE MARÍA AUXILIADORA 19, 11203 ALGECIRAS (CÁDIZ)

enjoy!
Wellness

Promotor:

Arquitecto:

JORGE BARATA MARTINEZ

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	1/21



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	2/21



1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

- 1.1.1 Antecedentes
- 1.1.2 Objeto del documento
- 1.1.3 Promotor
- 1.1.4 Marco Legal

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.2.1 Planeamiento vigente
- 1.2.2 Estructura de la propiedad
- 1.2.3 Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito
- 1.2.4 Análisis del contexto urbano del ámbito
- 1.2.5 Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito
- 1.2.6 Tramitación ambiental
- 1.2.7 Evaluación de impacto en la salud

1.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.4.1 Delimitación de la modificación
- 1.4.2 Objetivos de la modificación
- 1.4.3 Justificación de la modificación
- 1.4.4 Ordenación detallada del ámbito de la modificación
- 1.4.5 Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales

1.5 MEMORIA ECONÓMICA

- 1.5.1 Objeto del documento, regulación y alcance
- 1.5.2 Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias
- 1.5.3 Análisis del impacto económico de la edificabilidad correspondiente al nuevo uso que se añade

1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

1.7 ANEXOS

- Anexo I. Acreditación de la propiedad
- Anexo II. Evaluación Ambiental Estratégica
- Anexo III. Evaluación Impacto en la salud.
- Anexo IV. Estudio Impacto Ambiental Sonoro

2. PLANOS

2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

- INF.01 – Situación
- INF.02 – Delimitación del ámbito de la modificación
- INF.03 – Ordenación detallada planeamiento vigente
- INF.04 – Estructura de la propiedad

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- ORD.01 – Ordenación propuesta

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	3/21



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
2024005000004853

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1 INTRODUCCIÓN

3.2 ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.4 PLANOS

RE.01 – Situación

RE.02 – Ordenación propuesta

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	4/21



1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Antecedentes

La Inspección Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco (SDB), son una congregación religiosa perteneciente a la Iglesia Católica y fundada por San Juan Bosco el 18 de diciembre de 1859, en Turín. Su nombre oficial es "Sociedad de San Francisco de Sales", en referencia al santo que su fundador eligió como modelo por su amabilidad y fuerza evangelizadora. Comúnmente se le conoce por "Salesianos de Don Bosco" o simplemente "Salesianos".

La Inspección Salesiana "María Auxiliadora" cuenta con 59 Colegios repartidos en 8 Comunidades Autónomas con 39.958 alumnos y 2.742 docentes y tienen como misión ofrecer una educación integral de calidad, basada en los valores del Evangelio y el sistema educativo de Don Bosco, buscando la formación de todas las dimensiones de la persona para construir un nuevo modelo de sociedad.

Entre esos centros, se encuentra el colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras, en cuya parcela se centra la presente modificación puntual del PGOU.

El grupo empresarial Enjoy Wellness tiene como misión democratizar el acceso a la práctica deportiva, siendo especialista en la gestión de grandes infraestructuras sociales deportivas, de la más alta calidad y equipamiento, con un precio justo y accesible a toda la población.

Los centros Enjoy se caracterizan, además de por la práctica deportiva, por ser lugar de encuentro, socialización y escuela de hábitos de vida saludable para toda la familia.

Enjoy Wellness es uno de los principales operadores de servicios públicos deportivos y promotores del desarrollo de un modelo de gestión privada en colaboración con instituciones educativas. Cuentan con gran experiencia en la gestión de grandes infraestructuras deportivas, la máxima solvencia técnica y financiera y el compromiso de sus socios financieros para asegurar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto y la calidad del servicio.

Para el desarrollo de uno de sus centros deportivos en la ciudad de Algeciras, Enjoy Wellness ha firmado con la Inspección Salesiana María Auxiliadora (propietaria de la parcela) un derecho de superficie en una parte de la finca para la construcción y explotación de un complejo de usos deportivos. Dicho complejo estará vinculado al colegio existente en la parcela tal y como se especifica en el contrato de derecho de superficie (adjunto en el apartado 1.7.2 *Acreditación de la propiedad*, de la presente memoria) y además dará servicio a la ciudadanía en general.

El complejo previsto se compone por un lado de un polideportivo de uso exclusivo del colegio y de un centro deportivo compuesto por piscinas, salas de actividades, sala fitness, pista de pádel, ludoteca, aparcamiento, etc., en este caso de uso compartido con el colegio, pero abierto, también, a toda la ciudadanía, por lo que para la construcción de dicho complejo es necesario ampliar la calificación del uso pormenorizado de la parcela para introducir en la misma, el uso **deportivo**, para lo cual se redacta la presente modificación puntual del PGOU.

1.1.2 Objeto del documento

La presente modificación puntual del PGOU de Algeciras, se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 121 del *Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre*, y tiene por objeto la ampliación de la calificación urbanística (a través de la incorporación de un uso adicional a los previstos en el planeamiento) de la parcela del Colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras.

1.1.3 Promotor

Promueve el presente documento Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L con CIF B - 67918102 y domicilio en Calle Toro nº 17, 3ºA – 37002 – Salamanca.

1.1.4 Marco legal

- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.* (En adelante **LISTA**).
- *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.* (En adelante **RG. LISTA**).

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	5/21



Ayuntamiento de Algeciras
ENTRADA
11/04/2024 14:29
202400500004853

El artículo 118 del **R.G LISTA** establece:

[...]

Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

[...]

El artículo 121.1 del **R.G LISTA** establece:

[...]

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

[...]

Puesto que el objeto de la presente innovación no está contemplado en el artículo 120. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.*, la misma tiene carácter de Modificación del Plan General.

El artículo 121.2 e) del **R.G LISTA** establece:

[...]

e) *Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.*

[...]

Dado que esta modificación no tiene incidencia supralocal, la competencia para su aprobación corresponde a la administración urbanística, es decir, al Ayuntamiento de Algeciras, por tratarse de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento vigente

El planeamiento general vigente en Algeciras es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 11 de julio de 2001 (publicada en el BOJA de 2 de agosto de 2001), condicionada a la subsanación de algunas determinaciones del documento.

Para el cumplimiento de la citada Resolución, se redactó un Documento de Cumplimiento que fue aprobado por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 21 de diciembre de 2001. Finalmente, y con el objeto de tener un Documento único y completo de la revisión – adaptación, se elaboró el Texto Refundido de la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.

El referido plan clasifica la parcela objeto de la presente modificación puntual del PGOU como suelo urbano consolidado y le atribuye a prácticamente la totalidad de la misma la calificación de Equipamiento privado con uso pormenorizado Educativo (E).

Existe al norte de la parcela una pequeña zona calificada como Espacio libre privado y otra (coincidente con la parroquia de María Auxiliadora y San Isidro) calificada como Equipamiento privado con uso pormenorizado Religioso (R).

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	6/21



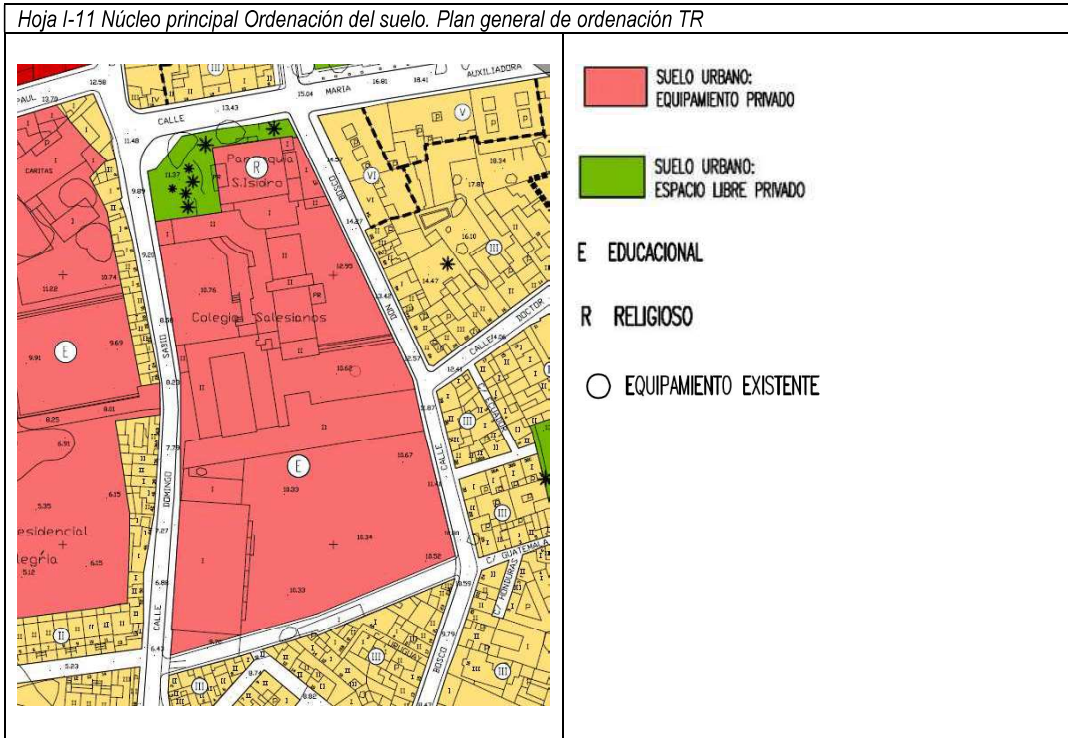


Figura urbanística: Ordenanza de aplicación: Zona de ordenanza 2. Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada. Subzona 2.12 Fuente Nueva 1. Plano ORD-9.1

Anexo I. Suelo urbano. Subzona Ordenanza 2.12 Fuente nueva

ZONA DE ORDENANZA Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA : 2.12. FUENTE NUEVA. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.I.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/Sec.2	s/Sec.2	s/Sec.2	50%
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz						
	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA		Manzana abierta, manzana con edificación aislada.					
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de la Urbanización. Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsamo. Mejora del nivel de equipamientos. 							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las regularas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.				Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	7/21



1.2.2 Estructura de la propiedad

Finca nº 1960; Tomo 117, Libro 39, Folio 201 vuelto y 202, Registro de la Propiedad número 1 de Algeciras.
Superficie de la parcela según el Registro de la Propiedad: superficie total 15.127,92 m².

Propietario: Inspectoría Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco, con CIF R-4100020-I, que figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 011198.

Referencia Catastral: 9312401TF7091S0001EF

Se ha constituido un derecho de superficie en parte de la parcela a favor de Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L., que se describe más adelante.

1.2.3 Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

En el ámbito de la actuación existen actualmente una serie de edificaciones que acogen principalmente a la parroquia María auxiliadora y San Isidro, el colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras y su pabellón deportivo; y que según la ficha catastral suponen una superficie construida total de 12.796m².



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B430J6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B430J6UPWUOZ7WMY	Página	8/21





**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 9312401TF7091S0001EF

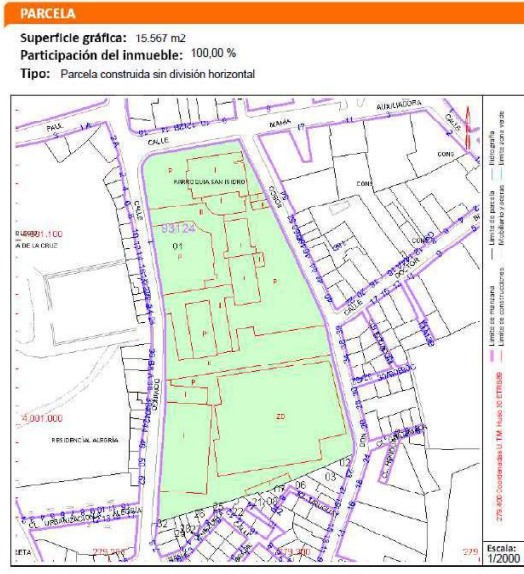
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL DOMINGO SAVIO 1
 11203 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 12.796 m²
Año construcción: 1950

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ENSEÑANZA	1/00/01	2.727
DEPORTIVO	1/00/01	1.346
MULTIUSO	1/00/01	592
PORCHE 100%	1/00/01	250
CANIDAD	1/00/01	952
ENSEÑANZA	1/01/01	2.104
SANIDAD	1/01/01	688
VIVIENDA	1/02/01	688
ALMACEN	1/00/02	46
ALMACEN	1/01/02	46
DEPORTIVO	1/00/03	3.361

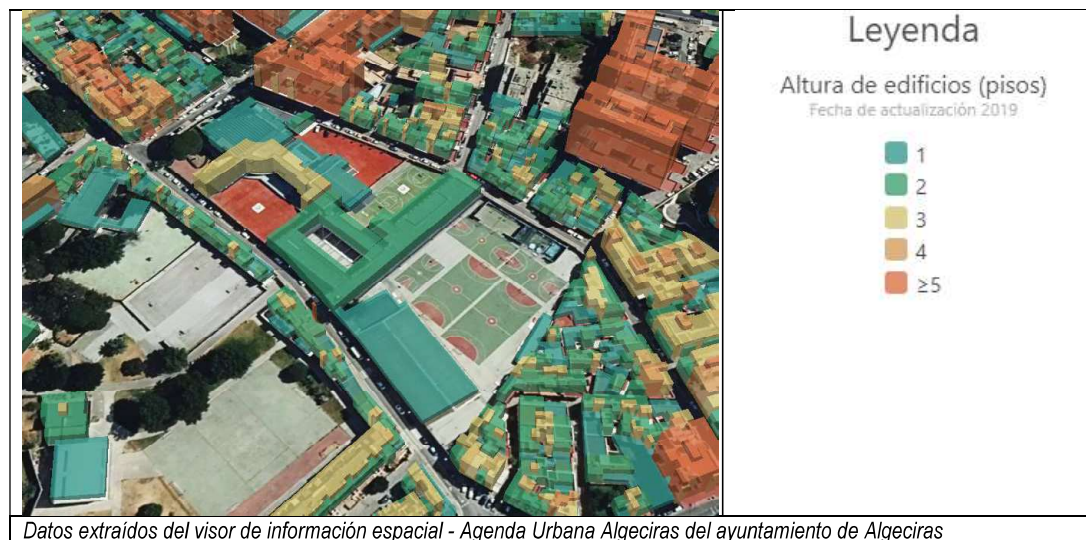


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.2.4 Análisis del contexto urbano del ámbito

El ámbito de la actuación se centra en la manzana que conforma el colegio María Auxiliadora.

La parcela se ubica en el centro de la ciudad de Algeciras, en suelo urbano, rodeado de un entorno de edificios residenciales que responden a la tipología de Residencial colectiva con manzana con edificación aislada. Las edificaciones que le rodean tienen alturas variables, siendo la media máxima del entorno limitrofe más próximo de 3 alturas.



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	9/21



1.2.5 Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito

Como se ha comentado en puntos anteriores, el propietario de la parcela es Inspectoría Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco, con CIF R-4100020-I, que figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 011198.

El promotor, Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L con CIF B – 67918102, ha firmado con Inspectoría Salesiana María Auxiliadora, un contrato de cesión derecho superficie sobre una parte de la parcela (adjunto en el apartado 1.7.2 de la presente memoria), para la construcción y explotación de un complejo de uso deportivo. Ver plano INF.04.

En dicho derecho de superficie se incluye el actual pabellón polideportivo, el cual deberá ser repuesto por Enjoy Wellness tal y como se indica en el propio contrato.

1.2.6 Tramitación ambiental

En lo que respecta a la tramitación medioambiental, el artículo 62 de la **LISTA** se indica:

[...]

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

[...]

En este caso, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental indica en su sección 4ª, artículo 40:

[...]

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) Los planes de ordenación urbana.*
- c) Los planes parciales de ordenación.*
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. [...]*

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. [...]*

El apartado f) del **Artículo 5. Definiciones** de la Ley 21/2013 establece:

[...]

f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia. [...]

De lo anterior se desprende que la presente modificación puntual del PGOU debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Se adjunta en el anexo II.

1.2.7 Evaluación de impacto en la salud

a) Marco legal

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la **LISTA**, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de planeamiento urbanístico que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

[...]

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	10/21



b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

- 1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*
- 2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*
- 3.º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*
- 4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.*

[...]

El citado apartado 3.b indica:

[...]

3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

- b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*

[...]

El artículo 59.5 indica:

[...]

5. Se regulará reglamentariamente un trámite de consultas previas al que voluntariamente podrán acogerse las personas o entidades interesadas. En este trámite la Consejería competente en materia de salud informará sobre la procedencia o no de someter la actuación a evaluación del impacto en la salud, así como sobre el alcance de la valoración del impacto en la salud, cuando deba presentarse.

[...]

En el anexo III se adjunta documento de impacto en la salud.

1.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la **LISTA**, y en el artículo 85.1 del **RG. LISTA**, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación debe ser acorde a la naturaleza y alcance del instrumento, y su contenido final se nutre del propio proceso participativo, por lo que el documento que se apruebe definitivamente debe incorporar:

- Resultado de los procesos participativos.
- Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta y facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, forma parte de la documentación un Resumen Ejecutivo que contendrá:

- La delimitación de los ámbitos afectados por la nueva ordenación, plano de su situación y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación, los procedimientos de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Durante el período de exposición a información pública se preparará la documentación en soporte papel y digital que se requiera por la administración actuante para fomentar la participación y el acceso a la información.

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.4.1 Delimitación de la modificación

El ámbito de la modificación se corresponde con la parcela calificada principalmente como Equipamiento privado con uso pormenorizado Educativo (E) delimitada por:

- Al note: calle María Auxiliadora

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	11/21



- Al sur: Parcelas de uso residencial: número 3 de calle Domingo Savio; números 2, 4, 6, 8, 10 y 12 de calle Venezuela; número 14 de calle Perú; números 10, 8 y 4 de calle Uruguay; y números 21 y 23 de calle Don Bosco (con las siguientes referencias catastrales: 9312432TF7091S0001JF ; 9312429TF7091S0001JF; 9312428TF7091S0001IF; 9312427TF7091S0001XF; 9312426TF7091S0001DF; 9312425TF7091S0001RF; 9312422TF7091S0001MF; 9312421TF7091S0001FF; 9312408TF7091S0001BF; 9312407TF7091S0001AF; 9312406TF7091S0001WF; 9312403TF7091S0001ZF; y 9312402TF7091S0001SF). El Plan General Municipal de Ordenación en los planos de Clasificación del Suelo (ORD-5.1) y de Ordenación del Suelo (I-11) indican un nuevo viario, el cual será el futuro lindero sur de la parcela.
- Al este: calle Don Bosco
- Al oeste: calle Domingo Savio

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la modificación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad en el plano *INF02 - Ámbito de actuación*

1.4.2 Objetivos de la modificación

El objetivo de la modificación es el de ampliar la calificación urbanística de la parcela estudiada sobre la que se ubica el colegio María Auxiliadora, incorporando el uso **deportivo**, que se añadiría como un uso principal adicional al uso **educacional** que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva abierta a todos los ciudadanos.

Así pues, mediante la presente modificación puntual del PGOU, se pretende ampliar la posibilidad de realizar nuevas actividades en la parcela de referencia, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con la actividad educativa que se viene desarrollando en la misma, para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los alumnos del Colegio, y, en general, de todos los vecinos de la zona, manteniendo, en todo caso, el carácter de equipamiento de la parcela, y facilitando una mejor conservación y mantenimiento de las instalaciones del Colegio, en virtud del contrato suscrito con Enjoy Wellness.

1.4.3 Justificación de la modificación

a) Alcance de la modificación propuesta en relación con el PGOU vigente.

Tal como se ha expuesto en el apartado anterior, el objeto de la modificación propuesta se traduce en una única determinación básica:

- Incorporar a la parcela el uso pormenorizado Deportivo de modo que quede calificada como Equipamiento privado con uso pormenorizado **Educacional (E) + Deportivo (D)**.

b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

Que en la parcela pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva supone no solo una mejora para la comunidad educativa, sino también para la ciudad en general ya que:

- La implantación del uso deportivo (a mayores del educativo) en la parcela no supondrá ningún obstáculo al desarrollo del uso de enseñanza, sino que, muy al contrario, con la incorporación del citado uso deportivo se persigue, como decimos, una formación integral de los alumnos.
- El uso deportivo permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones.
- El deporte contribuye al desarrollo físico y mental de los alumnos, tanto en horario lectivo (como asignatura obligatoria que es en la etapa escolar) como de forma extracurricular.
- Permitiría la construcción de un Complejo Deportivo, mecanismo indispensable para el desarrollo del uso educativo, en tanto que permitirá al centro educativo disponer de unas instalaciones deportivas que requieren de una inversión relevante, posibilitando, además de garantizar la demanda de las plazas escolares del colegio (por el valor añadido que supone disponer de unas instalaciones deportivas en la parcela) impartir certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas como TAFAD, empleando espacios del centro deportivo para las cuales sus instalaciones se encuentran homologadas, así como la celebración de campamentos estivales (todo ello se recoge en el contrato de cesión de derecho de superficie, ver apartado 1.7.2)

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	12/21



- Todo ello sin perjuicio de que el Complejo Deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.
- Posibilitará la construcción de un nuevo pabellón completo y reglamentario, que pasará a formar parte de las instalaciones del colegio, para su utilización en exclusiva.
 - La implantación del Complejo Deportivo permitiría desarrollar de fondo todos los valores del deporte y un positivo efecto transversal sin duda del más alto interés general, toda vez que permitirá:
 - a) la revitalización de económica y social de la zona de influencia, con una considerable generación de flujo de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local.
 - b) la generación de inversión y empleo, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior;
 - c) una mejora de la salud pública en general y reducción del coste sanitario. El Deporte, a través de la práctica de la actividad física y los hábitos de vida saludable, favorece el estado de bienestar global que demandan las sociedades avanzadas.
 - d) una mayor cohesión social a través de los valores del deporte: tolerancia, igualdad, esfuerzo y trabajo en equipo entre otros.
 - e) el desarrollo físico, intelectual y competencial. El deporte social reduce el fracaso escolar en los niños que lo practican, permite un desarrollo cognoscitivo en la población general fomentando la inquietud por otras actividades culturales y aumenta la empleabilidad de aquellas personas que están en busca de empleo. En el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.

1.4.4 Ordenación detallada del ámbito de la modificación

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

La presente Modificación no altera los parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento vigente de Algeciras para la presente parcela, en el sentido de que no pretende aumentar edificabilidad, aprovechamiento, ocupación, etc. El único cambio que se introduce en la parcela es la incorporación de la calificación de uso pormenorizado **Deportivo (D)** que se añade al **Educacional (E)** ya existente en la mayor parte de la parcela. Ver plano *ORD 1 – Ordenación propuesta*.

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU
Uso pormenorizado	Uso pormenorizado
R. Religioso E. Educacional	R. Religioso E. Educacional + D. Deportivo

1.4.5 Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales.

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del **RG. LISTA**, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho decreto y, en cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del mismo.

a) Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la modificación propuesta, la misma es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del **RG. LISTA**.

- Se trata de una modificación que no conlleva incremento de la edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.
- Se mantiene el uso pormenorizado existente en la parcela y se introduce uno nuevo, lo que facilita la incorporación de un equipamiento comunitario de uso compatible con el existente en la parcela y favoreciendo la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	13/21



b) Reservas dotacionales.

El apartado 8 del artículo 82 del **RG. LISTA** establece obligaciones genéricas de reservar zonas verdes para todas las actuaciones de transformación urbanística, independientemente de su alcance y contenido, y todo ello con dos objetivos alternativos: contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático y/o servir para el esparcimiento de la ciudadanía:

[...]

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, **para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas – sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.**

[...]

El mandato anterior debe aplicarse en el marco de las determinaciones específicas establecidas por la **LISTA** y su **RG. LISTA** que en el artículo 47 del **RG. LISTA** en su apartado 3.b) establece literalmente.

[...]

b) **Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.**

[...]

Por otra parte, el apartado 5 del artículo 82 del **RG. LISTA**, que desarrolla la reservas y estándares dotacionales de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

[...]

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, **reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.**

[...]

A la vista de lo anteriormente expuesto, dado que la presente modificación no incrementa la capacidad residencial de la ciudad, ni tampoco la edificabilidad de uso asignada por el planeamiento general vigente, en aplicación de lo establecido los artículos 47.3. b) y 82.5 del **RG. LISTA**, la Modificación Puntual que nos ocupa no está sujeta al mandato de reservar las dotaciones locales de equipamientos y espacios libres que se hubiesen demandado en base al incremento de población.

Asimismo, en aplicación de lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del **RG. LISTA** tampoco es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales ya que éstas se fijan en función de la población y la presente modificación no conlleva incremento de la capacidad residencial del ámbito.

1.5 MEMORIA ECONÓMICA

1.5.1 Objeto del documento, regulación y alcance

El objeto de este documento es la justificación de la viabilidad económica de la modificación del instrumento de planeamiento propuesta. El proyecto Enjoy Algeciras Salesianos implica una actuación sobre el medio urbano, por lo que requiere "la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación" (art. 22.5 el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana - TRLSRU-, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre). El proyecto no tiene por objeto una actuación de conservación, de rehabilitación edificatoria o de regeneración y renovación urbanas, por lo que no procede el análisis de la adecuación a los límites del deber de conservación.

Por su parte, el art. 62.1 de la **LISTA** dispone:

[...]

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	14/21



1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

[...]

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

[...]

Además, el art. 85 del **RG. LISTA**, establece:

- 1) En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

[...]

4.º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá [...] una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

[...]

- 3) Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

[...]

- b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en la correspondientes Haciendas Públicas.

Respecto a las determinaciones del art. 85 **RG. LISTA** debe señalarse lo siguiente:

- a) No se propone la modificación de redes públicas, por lo que no existe el deber de costearlas.
b) No se plantea solicitar las ayudas públicas, directas e indirectas, ni requerirá satisfacer indemnizaciones
c) Se propone una actuación edificatoria de nueva planta, por lo que no es necesario el análisis de la adecuación a los límites del deber de conservación, que solo procede en las actuaciones de conservación, de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas (art. 7 TRLSRU)

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	15/21



- d) No se propone la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, ni su compromiso de integrarse en la gestión

En consecuencia, la memoria de viabilidad económica de la modificación que se propone:

- Realizará un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias (art. 85.3.b.1º **RG. LISTA**), de acuerdo con la memoria del proyecto.
- Analizará las modificaciones sobre la introducción del nuevo uso (deportivo/recreativo), así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada (para ese nuevo uso), para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico (justificando un valor de repercusión positivo) y a la rentabilidad de la operación (incorporada al cálculo del valor de venta y del valor de repercusión) (art. 85.3.b.1º **RG. LISTA**).
- Llevará a cabo un análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta (art. 85.3.b.1º **RLISTA**).
- Establecerá a las determinaciones económicas básicas relativas al valor de repercusión del uso urbanístico propuesto y la estimación del importe de la inversión (art. 85.3.b.2º **RG. LISTA**).
- Relacionará la inversión realizada en la promoción con los ingresos y gastos que generará, garantizando que no producirá un impacto desfavorable en el patrimonio personal del promotor (art. 85.3.b.3º **RG. LISTA**).
- Calculará el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación (art. 85.3.b.4º **RG. LISTA**).

1.5.2 Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias

Para los parámetros urbanísticos existentes, ver apartado b) del punto 1.4.4 *Ordenación detallada del ámbito de la actuación*.

La relación existente entre la edificabilidad, usos y tipologías edificatorias que se proponen y los existentes se refleja en el correspondiente apartado de la Memoria de este proyecto, en el que se justifica el cumplimiento de las determinaciones de las Normas Urbanísticas del PGOM de Algeciras.

1.5.3 Análisis del impacto económico de la edificabilidad correspondiente al nuevo uso que se añade

En cuanto al análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes (art. 85.3.b. 3º **LISTA**), los estudios de mercado realizados para la promoción de la actuación concluyen que existe una población de 96.149 habitantes situados a menos de 2,5 km. de distancia, estimando un tamaño del mercado de 12.743 habitantes. En base a ello, se prevé un tamaño de la oferta de 6.000 habitantes y una base de comercio de 6.694 habitantes, estimando una cuota de mercado del 52%, teniendo en cuenta las edades de los posibles usuarios y la capacidad económica de la posible demanda.

En lo que se refiere a la edificabilidad correspondiente al nuevo uso que se añade, de acuerdo con lo previsto en el proyecto las superficies edificables son las siguientes:

PLANTA BAJA / SÓTANO		m ²
1	Circulación ascensor	12,63
2	Circulaciones E3	26,00
3	Circulaciones E2	36,55
4	Pasillo protegido	35,08
5	Cuarto eléctrico	10,32
6	Centro de transformación	22,13
7	Instalaciones de filtración 1	243,54
8	Cuarto de bombeo	9,53
9	Cuarto producto químico	5,29
10	Aparcamiento en P. Baja	2.146,30
11	Aparcamiento en P. Sótano	967,80
TOTAL ÚTIL		3.515,17
total construida P. Sótano		997,87
total construida P. Baja		2.669,89
TOTAL CONSTRUIDA		3.667,76

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	16/21



PLANTA PRIMERA		m²
1	Vestíbulo de acceso	83,50
2	Vending	25,85
3	Aseos	11,81
4	Control de accesos	20,57
5	Administración	44,68
6	Rack	8,82
7	Ludoteca	112,91
8	Sala kids	104,72
9	Circulaciones	83,86
10	Crossfit	151,23
11	Circulaciones Esc 2	23,10
12	Vestuario 1	260,81
13	Vestuario 2	277,64
14	Circulaciones Esc 3	24,19
15	Piscina	787,24
16	S.O.S + local técnico	12,60
17	Baño Turco	14,72
18	Sauna	13,32
19	Cuarto servicio	4,44
	TOTAL ÚTIL	2.066,01
	TOTAL CONSTRUIDA	2.206,17
20	Plaza exterior de acceso	392,04

PLANTA SEGUNDA		m²
1	Fitness	1.027,32
2	Circulaciones Esc 1	24,14
3	Circulaciones Esc 2	27,12
4	Pasarela comunicación	10,14
5	Circulaciones Esc 3	10,63
6	Sala 1	206,49
7	Sala 2	192,90
8	Sala 3	192,90
9	Sala 4	205,42
10	Sala de calderas	103,98
11	Filtración piscina exterior	9,96
	TOTAL ÚTIL	2.011,00
	TOTAL CONSTRUIDA	2.142,10

PLANTA TERCERA		m²
1	Pista polideportiva	1.118,59
2	Circulaciones Esc 2	17,95
3	Almacén 1	3,84
4	Aseos	8,00
5	Vestuario adaptado	7,84
6	Vestuario pabellón 1	35,74
7	Circulaciones Esc 1	11,32
8	Almacén 2	3,20
9	Vestuario pabellón 2	35,77
10	Despacho monitores	7,93
11	Almacén 3	8,00
12	Armario limpieza	0,96
13	Aseos	9,03
	TOTAL ÚTIL	1.268,17

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	17/21



	TOTAL CONSTRUIDA	1.383,78
14	Solárium	258,51
15	Piscina	56,19
16	Recinto piscina	60,27
17	Padel	268,26
18	Terraza instalaciones 1	143,25
19	Terraza instalaciones 2	146,02
TOTAL ÚTIL EDIFICIO		8.860,35
TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO		9.399,81
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL SOBRE RASANTE		8.401,94
SUPERFICIE CONTRUIDA TOTAL BAJO RASANTE		997,87
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL COMPUTABLE		8.401,94

Las superficies edificables correspondientes a los nuevos usos que se añaden son las siguientes:

Planta baja	2.669,89 m ²
Planta primera	2.206,17 m ²
Planta segunda	2.142,10 m ²
Planta tercera	1.383,78 m ²
Total	8.401,94 m²

Para determinar el valor de repercusión propuesto se aplicará lo establecido en el art. 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS), aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	18/21



a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

[...]

Para la determinación del valor en venta del producto inmobiliario acabado que se proyecta, se tendrá en cuenta que se trata de un uso edificatorio deportivo/recreativo para el que no existe un mercado activo como el que pueda considerarse para otros usos (residencial, comercial, etc.). Por tanto, su valor en venta no puede obtenerse mediante un estudio de mercado estadísticamente significativo, por lo que se identificará con el valor actual obtenido a partir de la capitalización de los rendimientos económicos anuales de la explotación de la actividad, en términos análogos a los establecidos en el art. 11 RVL5.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes datos económicos de la actuación prevista:

- Ingresos anuales del ejercicio tipo:

Ingresos por remesa abonados	2.396.613 €
Ingresos por matriculas	71.898 €
Ingresos por entradas puntuales	3.254 €
Ingresos cursillos y campamentos	58.711 €
Ingresos ludoteca	- €
Ingresos arrendamientos	10.711 €
TOTAL	2.541.187 €

- Gastos anuales del ejercicio tipo:

Suministros	203.650 €
Limpieza - subcontrata	101.552 €
Mantenimiento - subcontrata	96.936 €
Reposiciones	66.420 €
Ibi	66.420 €
Consumibles	38.118 €
Comunicación	38.118 €
Formación	19.059 €
Administración	31.765 €
Servicios profesionales	25.412 €
Consumibles	38.118 €
Dirección	36.000 €
Coordinación	21.000 €
Administración	21.000 €
Recepción	52.500 €
Monitor fitness	52.500 €
Monitor colectivas	59.500 €
Monitor agua + socorrista	40.500 €
Monitor cursillos	30.000 €

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	19/21



Monitor ludoteca	22.500 €
Vacaciones	27.847 €
Incentivos variables	19.059 €
Seguros sociales	127.341 €
Otros costes laborales	22.944 €
Vacaciones	27.847 €
Incentivos variables	19.059 €
TOTAL	1.305.165 €

Por tanto, el rendimiento neto anual de la actividad es igual a:

Ingresos anuales	2.541.187 €
Gastos anuales	1.305.165 €
Rendimiento neto anual	1.236.022 €

Para la capitalización del rendimiento neto anual se aplicarán los tipos de actualización de rentas propuestos por CBRE-Richard Ellis para otros usos en zonas secundarias (o neutras), asignado a ciudades mayores de 100.000 habitantes, igual al 9,80% (abril 2023).

Aplicando el criterio de capitalización de rendimientos anuales constantes a lo largo del tiempo (art. 11 b) RVLS), se obtiene el valor en venta del producto inmobiliario acabado:

$$V_v = 1.236.022/0,098 = \mathbf{12.612.469,38 \text{ €}}$$

El valor de venta unitario resultante es igual a:

$$V_v = 12.612.469,38 \text{ €} / 8.401,94 \text{ m}^2 = \mathbf{1.501,14 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}}$$

El valor de la construcción Vc estimado, obtenido como resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble (art. 22.2 RVLS), es el siguiente:

	m ²	€/m ²	€
Planta sótano	997,87	430	429.084,10
Planta baja	2.669,89	750	2.002.417,50
Planta primera	2.206,17	750	1.654.627,50
Planta segunda	2.142,10	750	1.606.575,00
Planta tercera	1.383,78	750	1.037.835,00
Instal. deportivas	932,50	400	373.000,00
		Total Vc	7.103.539,10

Resultando un valor de la construcción unitario:

$$V_c = 7.103.539,10 \text{ €} / 8.401,94 \text{ m}^2 = \mathbf{845,46 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}}$$

Teniendo en cuenta que no se producen ninguna de las circunstancias que aconsejan la reducción o el incremento del coeficiente de gastos y beneficios, se aplicará el coeficiente K = 1,4 fijado con carácter general en el art. 22.2 RVLS.

Por tanto, aplicando la expresión del art. 22.2 RVLS se obtiene un valor de repercusión del suelo igual a:

$$VRS = \frac{1.501,14 \text{ €/m}^2}{1,4} - 845,46 \text{ €/m}^2 = \mathbf{226,78 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}}$$

En conclusión, resulta un valor de repercusión positivo, lo que garantiza el equilibrio económico de la actuación.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	20/21



En cuanto a la inversión realizada y su relación con la rentabilidad de la operación, debe tenerse en cuenta que el RVLS no incorpora la obtención de este parámetro de forma separada en su formulación del método residual estático. No obstante, la Disposición Adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, establece para la aplicación de dicho método residual un margen o beneficio del promotor del 24% aplicable sobre el valor de venta (art. 42 O. ECO) para otros usos edificatorios. Adoptando este criterio, se obtiene la inversión a partir de su relación con el beneficio de promoción y con el valor en venta, y en este caso se obtendrían los siguientes datos relativos a la rentabilidad de la operación para el promotor (art. 85.3.b RLISTA):

- Beneficio de promoción = $0,24 \times 1.501,14 = 360,27 \text{ €/m}^2$ edificable
- Inversión = $V \text{ venta} - \text{Beneficio} = 1.501,14 - 360,27 = 1.140,87 \text{ €/m}^2$ edif.
- Rentabilidad de la inversión = $B/I = 360,27 / 1.140,87 = 31,58\%$

Por tanto, en relación con la viabilidad económica de la actuación propuesta puede concluirse que:

- 1) Resultan justificados el equilibrio económico y la rentabilidad de la operación (art. 85.3.b. 1º y 2º RLISTA)
- 2) Queda garantizado que la inversión realizada no producirá un impacto desfavorable en el patrimonio personal del promotor (art. 85.3.b. 3º RLISTA).

Finalmente, en cuanto al horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación (art. 85.3.b. 4º RLISTA), teniendo en cuenta que el rendimiento neto anual esperado es igual a:

$$1.236.022 \text{ €} / 8.401,94 \text{ m}^2 = 147,11 \text{ €/m}^2 \text{ edificable}$$

el período anual necesario para amortizar la inversión realizada resulta:

$$1.140,87 / 147,11 \approx 8 \text{ años}$$

plazo que se considera razonable en relación con la rentabilidad de la operación.

1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

Como se ha comentado en apartados anteriores no se modifica ni la ordenanza ni los parámetros urbanísticos existentes en la parcela y estipulados por el PGOU vigente, simplemente se introduce un nuevo uso pormenorizado, el Deportivo; de manera que la parcela pasa a tener dos usos pormenorizados en su mayor parte: educacional (E) ya existente y deportivo (D). Ver plano ORD 01 – Ordenación existente.

1.7 ANEXOS

- Anexo I. Acreditación de la propiedad
- Anexo II. Evaluación Ambiental Estratégica
- Anexo III. Evaluación Impacto en la salud.
- Anexo IV. Estudio Impacto Ambiental Sonoro

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZB5B43OJ6UPWUOZ7WMY	Página	21/21

