

Delegación de Urbanismo

PLANEAMIENTO

Expediente nº: 2018/2025

Procedimiento: Planeamiento General (Aprobación o Revisión)

ANUNCIO

CONSULTA PÚBLICA PREVIA DEL “DOCUMENTO DE AVANCE/BORRADOR DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR EL USO DEPORTIVO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES -PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN S/N- SIERRA DE GUADARRAMA, 3- ”, promovido por Altiance FP España SL”

Con fecha 26 de febrero de 2026, el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente, ha dictado Decreto de la Alcaldía n.º 2025-2113, cuyo contenido es el siguiente:

“En la ciudad de Algeciras, en el día de la fecha de la firma, el Ilmo. Sr. Alcalde Presidente, D. José Ignacio Landaluce Calleja, ha dictado el siguiente, teniendo en cuenta:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dada cuenta del contenido del “DOCUMENTO DE AVANCE/BORRADOR DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR EL USO DEPORTIVO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES - PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN S/N- SIERRA DE GUADARRAMA, 3- ”, promovido por Altiance FP España SL

Visto que conforme a lo previsto en el artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística realizará consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común (artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), siendo esta preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general.

Visto que, conforme a dicho precepto, en el acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación, esta ALCALDÍA, en uso de las atribuciones que están conferidas en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

RESOLUCIÓN

PRIMERO: Realizar consulta pública previa del “DOCUMENTO DE AVANCE/BORRADOR DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR EL USO DEPORTIVO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES -PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN S/N- SIERRA DE GUADARRAMA, 3- ”, promovido por Altiance FP España SL” por un plazo de quince días hábiles a contar desde la publicación de dicho documento y del presente acuerdo en el portal web de este Ayuntamiento.

SEGUNDO: Hacer constar de manera expresa, conforme a lo exigido en el artículo 76.1 LISTA, lo siguiente:

Objeto del instrumento:

La modificación puntual del PGOU de Algeciras tiene como finalidad permitir la implantación de los usos deportivos, ocio y cultural en la parcela de los antiguos Cines Magallanes, actualmente destinada a equipamiento privado con uso comercial y hostelero.

Alcance y ámbito:

Plaza de Andalucía s/n, Local 0
11201-ALGECIRAS (CÁDIZ)

Tel. 956672753

www.algeciras.es



Delegación de Urbanismo

PLANEAMIENTO

Expediente nº: 2018/2025

Procedimiento: Planeamiento General (Aprobación o Revisión)

La modificación afecta exclusivamente a la parcela catastral 9623015TF7092S, situada en la calle Sierra de Guadarrama, 3, en Algeciras, con una superficie de 1.319 m². No se alteran los parámetros urbanísticos existentes, sino que se amplían los usos permitidos.

Necesidad y oportunidad de su tramitación:

La modificación responde a la necesidad de diversificar los usos en la zona, fomentando la actividad deportiva, cultural y de ocio. Además, se alinea con los objetivos de la Agenda Urbana 2030 de Algeciras, promoviendo la revitalización urbana, la movilidad sostenible y el acceso a servicios dentro de la ciudad consolidada.

Mejoras que supone la modificación planteada:

Fomenta la diversidad de usos y la revitalización social y económica del área.

Genera inversión y empleo.

Mejora la salud pública mediante la promoción del deporte.

Contribuye a la cohesión social y la movilidad urbana sostenible.

Impulsa la rehabilitación del edificio, favoreciendo la eficiencia energética.”

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones más representativa, potencialmente afectados por el referido proyecto que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados durante el plazo de QUINCE DÍAS, a contar desde el día siguiente hábil al de la publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. (Referencia catastral 9623015TF7092S)

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN S/N- SIERRA DE GUADARRAMA, 3

ALGECIRAS (CÁDIZ)

(BORRADOR DEL PLAN)



armonic consultoría



1. MEMORIA

1.1. PREAMBULO

- 1.1.1. Antecedentes
- 1.1.2. Objeto
- 1.1.3. Promotor
- 1.1.4. Marco jurídico

1.2. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNOSTICO

- 1.2.1. Estructura de la propiedad
- 1.2.2. Planeamiento vigente
- 1.2.3. Ámbito y entorno
- 1.2.4. Evaluación ambiental estratégica
- 1.2.5. Evaluación de Impacto sobre la salud

1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1.4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1.4.1. Ámbito de la modificación puntual
- 1.4.2. Objetivos y criterios de la modificación puntual
- 1.4.3. Justificación y oportunidad de la modificación puntual
- 1.4.4. Ordenación detallada. Alternativas
- 1.4.5. Criterios de sostenibilidad y reservas dotacionales.

1.5. MEMORIA ECONOMICA

- 1.5.1. Estudio Económico-Financiero
- 1.5.2. Estudio de sostenibilidad económica
- 1.5.3. Estudio de viabilidad económica

1.6. NORMATIVA URBANISTICA

1.7. ANEJOS

- 1.7.1. Nota simple registral
- 1.7.2. Descripción física catastral
- 1.7.3. Documento inicial ambiental estratégico (ANEJO I)
- 1.7.4. Documento de Impacto sobre la salud (ANEJO II)

2. RESUMEN EJECUTIVO

3. PLANOS

- 3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN**
- 3.2. PLANOS DE ALTERNATIVAS**
- 3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN**



1. MEMORIA

1.1. PREAMBULO

1.1.1. Antecedentes

El actual edificio Magallanes, situado en la Plaza de la Constitución, s/n de Algeciras, está incluido dentro del suelo urbano consolidado del vigente PGOU de la ciudad.

El edificio fue construido en la década de los años 70 del siglo pasado para albergar el uso de salas de cine en la planta superior y sala de juego (bingo) en la planta semisótano.

El inmueble está destinado a usos terciarios con distintas actividades económicas, como puede ser sala de juegos y recreativos y de hostelería, compatibles con la ordenación pormenorizada.

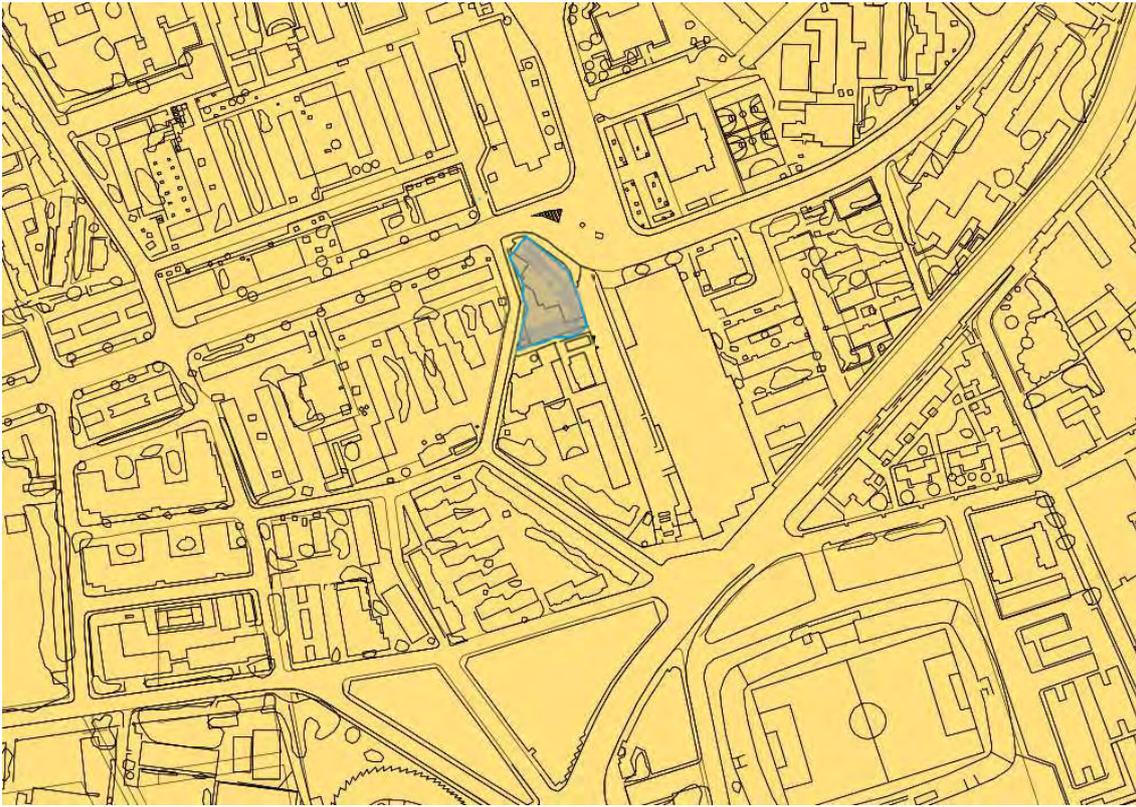
No obstante, aunque se trata de un edificio destinado exclusivamente a equipamiento privado, con uso pormenorizado comercial y hostelero (B), no se contempla en la normativa urbanística del planeamiento vigente la posibilidad de implantar como usos compatibles el de uso de ocio, deportivo y el cultural, entre otros.

En la parcela de 1.319,00 m² de superficie se localizan dos inmuebles con referencias catastrales la 9623015TF7092S0001PI correspondiente a la planta baja del edificio con una superficie construida de 1246,00 m² y el inmueble con referencia catastral 9623015TF7092S0002AO con 1522,00 m² construidos situado en la planta alta del edificio.

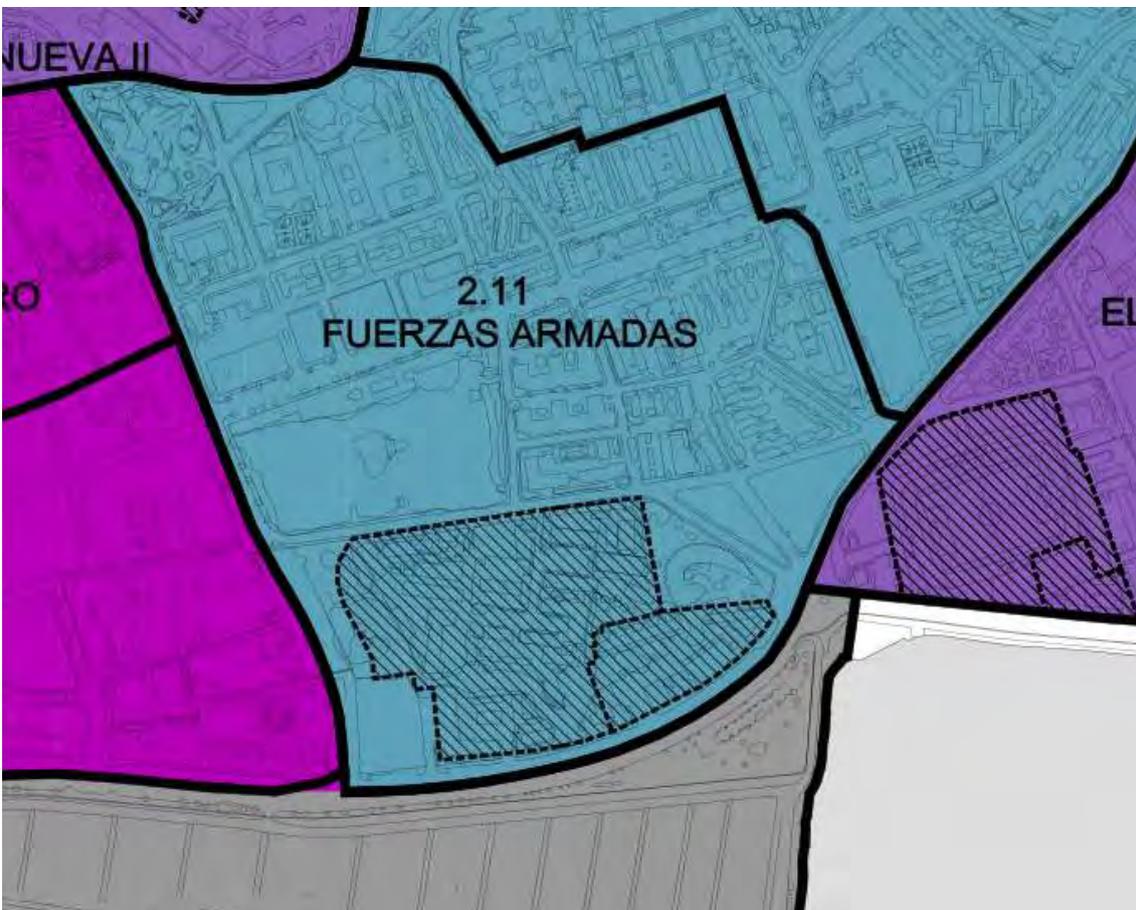


Figura 1. Catastral





Figuras 2 y 3 . Situación en el suelo urbano del PGOU vigente y Zona de ordenanza.



1.1.2. Objeto

Dado que no se contempla en el planeamiento general vigente (PGOU) de Algeciras la posibilidad de implantar los usos deportivos, ocio y cultural, se plantea la necesidad de modificar puntualmente el PGOU de Algeciras para añadir los usos deportivos (D), ocio (O) y cultural (C), usos compatibles con su actual calificación de Equipamiento Privado con uso pormenorizado comercial y hostelero (B) que le asigna el planeamiento vigente.

1.1.3. Promotor

En base al contrato suscrito con la propiedad del inmueble la presente modificación puntual del PGOU se presenta por la iniciativa privada de la entidad:

Altiance FP España SL, con CIF B19885482 y domicilio en Carrer Floridablanca 98, EN02 BARCELONA C.P. 08015

1.1.4. Marco jurídico

Actualmente y tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (RGLISTA), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el marco jurídico de las modificaciones de las determinaciones del planeamiento general vigente viene impuesta por las siguientes:

LISTA:

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 86. 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. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.



2. Se entiende por *revisión* la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Reglamento General de la LISTA (RGLISTA):

Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

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*.

2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.

3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

Artículo 119. Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población

y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.

b) Las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en



cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes y el nivel dotacional objetivo de la zona correspondiente.

c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.

Artículo 120. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder

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.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.



c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

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 se trata de una modificación puntual o menor del planeamiento general estará sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA):

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

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.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Dado que se trata de una modificación del planeamiento general vigente es de aplicación **la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:**



A estos efectos la LISTA en su Disposición final cuarta establece la Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y determina:

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

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

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengán exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

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.***

Este apartado 3b) dispone:

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

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo 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.



1.2. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNOSTICO

1.2.1. Estructura de la propiedad

El inmueble está formado por dos propiedades diferenciadas, en régimen de división horizontal. La primera formada por la planta superior con acceso desde la Plaza de las Constituciones y la segunda por la planta baja con acceso por la esquina en la calle Sierra de Guadarrama, formando dos propiedades diferenciadas:

Propiedad:	Titular	Finca registral	Referencia catastral
Planta baja	BMK CONSTRUCCIÓN TÉCNICA, S.L.	34924	9623015TF7092S0001PI
Planta alta	TALLERES INDUSTRIALES DEL SUR, S.A.	34926	9623015TF7092S0002AO

1.2.2. Planeamiento vigente.

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable promovió la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio cuyo texto refundido databa del año 1990. Esta Revisión del planeamiento general concluye el 11 Julio de 2001 con la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, cuyas determinaciones, para el sector objeto de este Plan Especial, fueron ratificadas con la aprobación posterior del Texto Refundido del PGMO por el Ayuntamiento-Pleno. (PGOU)

Por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del 18 de mayo 2009 fua aprobada la adaptación parcial del dicho PGOU a la LOUA, habiéndose publicado en el BOP nº 226 de 25 de noviembre de 2009.

El inmueble se encuentra dentro de la zona de Ordenanza 2 Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada y pertenece a **la subzona de ordenanza 2.11 "FUERZAS ARMADAS"** de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU.

En esta zona de ordenanza el inmueble se localiza en suelo urbano con la categoría de consolidado y su calificación es de EQUIPAMIENTO PRIVADO, con uso pormenorizado comercial y hostelero (B).



La regulación de los usos para la subzona de ordenanza donde se localiza en inmueble está contemplada en el Título X, Capítulo 2, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que expresan:

Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.I
- B3. Hostelería , excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA 2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA

•2.11. FUERZAS ARMADAS.

•2.12. FUENTE NUEVA.

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA : 2.11. FUERZAS ARMADAS.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1.1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	1/3 Sec.3	1/3 Sec.3	1/3 Sec.3	1/3 ordenación
	Bloque Aislado	400	15	1/3 Sec.2	1/3 Sec.2	1/3 Sec.2	50% 1/3 ordenación
	Bloque Híbrido						
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> • Reordenación del frente marítimo. • Mejora de la urbanización. • Incorporar a la trama urbana los espacios que provienen de la ordenación de los antiguos cuarteles. 							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas 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.			





SUELO URBANO.

Equipamiento privado existente

Uso: Comercial y hostelero (B)

1.2.3. Ámbito y entorno

El ámbito de la modificación del PGOU está limitado a la parcela soporte del inmueble situada entre la Plaza de la Constitución al Norte, la calle Sierra de Guadarrama al Sur, la calle peatonal al Este y la Avda de las Fuerzas Armadas al Oeste. La parcela tiene como referencia catastral: 9623015TF7092S



La parcela está integrada en la malla urbana y rodeada por viarios públicos en todo su perímetro y tiene una superficie de 1.319 m².

El entorno está formado por diversos equipamientos públicos y privados así como por edificaciones de uso residencial con tipología colectiva en bloque vertical con manzana de edificación aislada.

La altura de las edificaciones existentes está entre 3 plantas y 12 plantas existiendo números equipamientos públicos y privados en el entorno de la parcela objeto de modificación.



1.2.4. Evaluación ambiental estratégica

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA la modificación puntual del PGOU está sometida a evaluación ambiental estratégica.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.4. apartado a) de la ley GICA la modificación puntual para añadir un uso pormenorizado, al tratarse de una modificación menor del instrumento de ordenación urbanística, ¹ está sometida a EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. Se incluye para su tramitación el Documento Ambiental estratégico (ANEJO I)

1.2.5. Evaluación de Impacto sobre la salud

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

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

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

.../...

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.

Este apartado 3b) dispone:

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

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo 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.

Se incluye en el Documento de Evaluación de Impacto de la Salud para su evaluación en el periodo de consultas previas en el ANEJO II.

¹ La definición de “modificaciones menores” viene establecida por el apartado f) del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que define como aquellas que introduce “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”.



1.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 85, apartado 1 del RGLISTA 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.

No obstante, la memoria de participación pública debe ser acorde con la naturaleza y el alcance del instrumento, por lo que el documento final deberá incorporar el resultado del proceso participativo y las incidencias del proceso en la propuesta final del documento.

A los efectos de facilitar la comprensión del documento y facilitar la participación ciudadana en la consulta se incluye en el documento un RESUMEN EJECUTIVO que contendrá la delimitación del ámbito afectado, plano de situación y alcance de la modificación.

1.4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.4.1. Ámbito de la modificación puntual

El ámbito de la modificación puntual se limita a la parcela catastral 9623015TF7092S con una superficie de 1.319,00 m², situada en la calle Sierra de Guadarrama, 3 de la ciudad de Algeciras. Los linderos de la parcela están definidos por las calles que rodean a la misma y que son:

- Al Norte con la Plaza de la Constitución
- Al sur con la calle Sierra de Guadarrama
- Al Este con calle peatonal
- Al Oeste con la Avda. Fuerzas Armadas

Las coordenadas de la parcela son las siguientes (U.T.M. Huso: 30, ETRS89):

279456.53, 4001976.71

279448.11, 4001983.15

279451.96, 4001988.39

279457.11, 4001995.38

279457.38, 4001995.74

279460.12, 4001999.47

279463.67, 4002004.29

279466.21, 4002005.22



279469.68, 4002006.44
279474.46, 4002008.07
279475.86, 4002008.55
279477.32, 4002009.05
279478.79, 4002009.55
279480.26, 4002010.05
279481.73, 4002010.55
279486.95, 4002012.34
279488.57, 4002012.89
279489.10, 4002013.07
279493.53, 4002014.59
279497.04, 4002004.52
279500.10, 4001995.74
279500.23, 4001995.38
279503.53, 4001985.90
279506.11, 4001978.50
279501.79, 4001979.56
279491.34, 4001981.39
279481.96, 4001982.78
279458.89, 4001974.90
279457.18, 4001976.21
279456.53, 4001976.71

1.4.2. Objetivos y criterios de la modificación puntual

El objetivo de la modificación es el de ampliar los usos pormenorizados de la parcela donde se localiza el edificio de los antiguos Cines Magallanes y Bingo Casablanca incorporando o añadiendo los usos pormenorizados de **OCIO (O), DEPORTIVO (D) Y CULTURAL(C)**, de acuerdo con las definiciones del vigente PGOU de Algeciras.

El objetivo es añadir estos usos al uso ya existente de comercial y hostelero (B) dado que las características del edificio, calificado como equipamiento privado, permite



la posibilidad de realizar nuevas actividades que presentan una clara y evidente compatibilidad con los usos comercial y hostelero que el PGOU le asigna, para atender y dar mayor cobertura a las necesidades actuales de la población.

1.4.3. Justificación y oportunidad de la modificación puntual

La diversidad de usos es hoy en día la mejor manera de crear ciudad. Los objetivos de desarrollo sostenible señalados en la Agenda urbana 2030 de la ciudad de Algeciras contempla dentro de los objetivos generales el de “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”. Entre los objetivos específicos figura “garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”.

Por otro lado, está como objetivo específico el “favorecer la ciudad de proximidad”.

La modificación que se propone, al añadir los usos deportivos, ocio y cultural está fomentando esa diversidad de usos y está acercando los servicios deportivos a la población, propiciando la ciudad de proximidad, teniendo en cuenta que se encuentra a menos de 10 minutos del centro histórico de la ciudad.

Por otro lado, el fomento del deporte, el ocio y la cultura contribuye al desarrollo físico y mental de la población.

La implantación de estos usos pormenorizados contribuirá también a la rehabilitación del edificio y a la mejora de la eficiencia energética del inmueble.

En definitiva, añadir los usos pormenorizados de OCIO, DEPORTIVO Y CULTURAL al de comercio y hostelero existentes en el planeamiento, supondrá:

1. La revitalización social y económica de la zona al contemplar la diversidad de usos.
2. La generación de inversión y empleo directo e indirecto.
3. La mejora de la salud pública con la implementación del uso deportivo.
4. La cohesión social y la movilidad urbana sostenible.

1.4.4. Ordenación detallada. Alternativas

La modificación puntual que se plantea no altera los parámetros urbanísticos definidos en el planeamiento general vigente en la ciudad de Algeciras para la parcela definida en el ámbito, dado que no se pretende ningún aumento de la edificabilidad, ocupación, altura o aprovechamiento.

La única modificación que se introduce en la parcela es la incorporación de los usos pormenorizados OCIO (O), DEPORTIVO (D) Y CULTURAL(C), de acuerdo con las definiciones del vigente PGOU de Algeciras, añadiéndose al uso COMERCIAL Y HOSTELERO (B) definido en el PGOU.

Las alternativas que se plantean son varias:



1. Alternativa 1 o “cero”: Consiste en la no alteración del planeamiento vigente, es decir: mantener el uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B) exclusivamente.
2. Alternativa 2: Consiste en la modificación de la ordenación detallada de la parcela añadiendo al uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B) el uso DEPORTIVO (D).
3. Alternativa 3: Consiste en la modificación de la ordenación detallada de la parcela, añadiendo al uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B) los usos pormenorizados DEPORTIVO (D) y OCIO (O) y CULTURAL (C)

Dados los objetivos de la presente modificación se considera que la alternativa 3 es la más ajustada a los objetivos de la Agenda urbana 2030 de la ciudad de Algeciras al fomentar la diversidad de usos, la integración social y la movilidad urbana sostenible al acercar a la población una mayor oferta de usos pormenorizados relacionados con los equipamientos y servicios públicos.

1.4.5. Criterios de sostenibilidad y reservas dotacionales.

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del RGLISTA, los instrumentos de ordenación deberán respetar los criterios de sostenibilidad establecidos en el Título IV del RG. De igual modo las reservas dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del RGLISTA.

1.4.5.1. Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y el alcance de la modificación puntual que se propone y puesto que no existe incremento de la edificabilidad y se mantiene el uso pormenorizado añadiendo otros compatibles con los equipamientos y servicios públicos, como son el deportivo, el ocio y cultural, los criterios de sostenibilidad están alineados con la Agenda urbana 2030 de Algeciras, al proponer mayor diversidad de usos.

1.4.5.2. Reservas dotacionales.

La presente modificación no contempla incremento de la edificabilidad asignada a la parcela ni se contempla el uso residencial, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del RGLISTA no existe aumento de la población y por tanto no es necesaria la reserva de sistemas generales.

Por el mismo motivo tampoco es necesario la reserva de equipamientos comunitarios básicos.

No debe olvidarse que el vigente PGOU califica la parcela como equipamiento aunque de carácter privado.



1.5. MEMORIA ECONOMICA

El artículo 62.1.a)4º de la LISTA establece que “Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

- a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

.../...

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.”

1.5.1. Estudio Económico financiero

La inversión privada a efectuar en la adecuación del edificio a los usos que se pretenden implantar implicará la actuación de rehabilitación y por tanto las obras de adaptación a los nuevos usos.

El coste real de la inversión a realizar en el conjunto del edificio es de 1.000.000 €, excluido maquinaria y equipos.

No hay ningún tipo de inversión pública ni inversión en infraestructura pública que deba ser ejecutada por el promotor y luego cedida a la entidad local.

1.5.2. Estudio de sostenibilidad económica

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) en su apartado 4º hace referencia a la necesidad de incorporar en los instrumentos de planificación urbanística un “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica”, con el siguiente tenor literal:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística² deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de

² Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias (según TRLSyRU)

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.



la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El artículo 85.3 del RGLISTA especifica que:

“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:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1.º El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2.º La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Con el análisis de Sostenibilidad económica, el legislador trata de evitar la ejecución de desarrollos urbanísticos (actuaciones de nueva urbanización) que en el futuro (a corto, medio o largo plazo) sean de difícil mantenimiento por la Administración Pública Local. No obstante no se trata de una actuación de transformación urbanística (ATU) dado que no se trata de actuación de urbanización ni de actuación de dotación.

En nuestro caso, al estar el suelo ya urbanizado, y dado el alcance, naturaleza y ámbito reducido de la modificación, queda justificada la sostenibilidad económica de la actuación, dado que **no se trata de una actuación de transformación urbanística (ATU)**, ya que el objeto de la Innovación se limita al ámbito de una parcela ya urbanizada, para añadir nuevos usos pormenorizados, por lo que el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios será positivo, al aumentar la actividad económica.

En consecuencia, la actuación prevista de modificación puntual de la ordenación pormenorizada en la parcela es una actuación viable desde el punto de vista de la Sostenibilidad económica del Ayuntamiento a corto-medio plazo, y no impacta negativamente en la hacienda local, dado que no se precisan nuevas infraestructuras que deban ser mantenidas y conservadas por la entidad local.



La inclusión de los nuevos usos pormenorizados garantiza la implantación de actividades y usos productivos, dado que se trata de actividades económicas de gran impacto social y económico.

1.5.3. Análisis de la viabilidad económica.

El artículo 85.3 del RGLISTA especifica que:

“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:

1.º 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.

2.º 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.

3.º 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.



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

5.º 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 las correspondientes Haciendas Públicas.

En nuestro caso, no se trata de una ATU de acuerdo con el contenido del artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU), ya que la modificación que se propone no alcanza el contenido de una actuación de urbanización ni de una actuación de dotación.

Por tanto, dado que no se trata de una ATU y se mantiene el uso global o característico de la parcela y conforme a las determinaciones del PGOU vigente la viabilidad económica de la actuación está garantizada con la adecuación de la edificación existente a los nuevos usos que se añaden y esta queda limitada a la actuación de rehabilitación del edificio sin que sea necesaria actuar sobre la urbanización existente.

1.6. NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente modificación no modifica la ordenanza zonal ni los parámetros urbanísticos actuales determinados por la normativa urbanística del vigente PGOU para la zona de ordenanza 2.11. Fuerzas Armadas donde se localiza la parcela.

La modificación puntual del PGOU introduce los usos pormenorizados DEPORTIVO (D), OCIO (O) Y CULTURAL(C) añadiéndolos al uso COMERCIAL Y HOSTELERO (B) establecido actualmente en el PGOU.

Por tanto, la normativa urbanística se remite a la establecida en el vigente PGOU.



1.7. ANEJOS

1.7.1. Notas simples registrales



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

FECHA DE EMISION: 09/01/2025

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGECIRAS N°: 34924
CRU: 11013000284765

TIPO FINCA: Local

Obra nueva terminada

URBANA: UNO.- Local único situado en la planta de sótano del edificio destinado a centro recreativo y de espectáculos, sito en la Plaza de la Constitución con fachadas, también, a la Avenida Fuerzas Armadas, a la calle Somosierra y a vía peatonal, de esta Ciudad de Algeciras. Ocupa una superficie, a efectos urbanísticos, de quinientos trece metros cuadrados, y una total edificada, según Proyecto, de **mil cien metros cuadrados**. Linda: por el Norte, en parte con paso peatonal y en parte con Plaza de la Constitución; por el Sur, con la calle Somosierra; por el Este, con Colegio Nacional; y por el Oeste, en parte con Plaza de la Constitución y en parte con la Avenida de las Fuerzas Armadas.
CUOTA: Cincuenta enteros por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

CONSTANCIA/VERIFICACIÓN REFERENCIA CATASTRAL ART. 44 Ley Catastro; Art. 9 y 10 Ley Hipotecaria: NO CONSTA.

CONSTANCIA SITUACIÓN URBANÍSTICA/MEDIOAMBIENTAL: NO CONSTA.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el estado de **COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO** de esta finca, a la fecha de expedición de la presente nota simple, es el siguiente: **No coordinado con catastro.**

TITULARIDADES

TITULAR

C.I.F.

TOMO

LIBRO

FOLIO

ALTA



C.S.V.: 211013286D2700CC

(WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 5



BMK CONSTRUCCION TECNICA SL B01327915 1191 850 108 5

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública por **APORTACION SOCIAL**, autorizada por el/la notario/a DON FRANCISCO RODRIGUEZ-POYO SEGURA, VITORIA, el día 17/07/2003; inscrita el 16/03/2015.

CARGAS

- **HIPOTECA :**

Según la **Inscripción 7ª**, de fecha 16 de agosto de 2022, al **folio 109**, del **Libro 850, Tomo 1191**, del término municipal de Algeciras, En virtud de la escritura otorgada en Algeciras, ante Don MIGUEL MUÑOZ CERVERA, con número de protocolo 802/2022, el 15 de junio de 2022, se encuentra **gravada con una HIPOTECA**, a favor de la entidad **BANKINTER SA**, para responder de 700.000 euros de principal. Por un plazo de 144 meses, a contar desde 15 de junio de 2022 con vencimiento el 15 de junio de 2034.

- **Con afecciones fiscales a favor de la Hacienda Pública**

DOCUMENTOS PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

OBSERVACION

Se le informa que de acuerdo con los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, puede usted solicitar la coordinación gráfica y descriptiva de la finca registral con el Catastro, como operación específica o al tiempo de practicar cualquier operación registral.

El Registro de la Propiedad número Uno de Algeciras pone a disposición de los titulares de las fincas registrales un portal web denominado "PORTAL DE ALERTAS", desde el que podrán ser informados de forma gratuita, durante un periodo de tiempo establecido, sobre cualquier movimiento que sufra/n su/s finca/s en el Registro de la Propiedad en el que se encuentran inscritas, accesibles a través de la siguiente dirección web: <https://www.registradores.org>.



C.S.V. : 211013286D2700CC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 3 de 5





CERTIFICACIÓN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 1 DE ALGECIRAS

EL REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE ALGECIRAS. PROVINCIA DE CADIZ.

C E R T I F I C A :

Que en vista de la instancia que antecede he examinado en lo necesario los Libros del Archivo de éste Registro de la Propiedad a mi cargo, de los cuales resulta:

Que al folio 29 del libro 500 de Algeciras, tomo 815 del Archivo, inscripción 3ª, aparece inscrita la finca de Algeciras nº: 34926, CRU: 11013000284789, cuya descripción es la siguiente:



URBANA: DOS.- Local único situado en la planta baja del edificio destinado a centro recreativo y de espectáculos, sito en la Plaza de la Constitución, con fachadas también, a la Avenida Fuerzas Armadas, a la calle Somosierra y a vía peatonal, de esta Ciudad de Algeciras. Ocupa una superficie a efectos urbanísticos, de setecientos quince metros cuadrados, y una terraza, además, de unos quinientos setenta metros cuadrados. LINDA: Por el Norte, en parte con paso peatonal y en parte con Plaza de la Constitución; por el Sur, con la calle Somosierra; por el Este, con Colegio Nacional; y por el Oeste, en parte con Plaza de la Constitución y en parte con la Avenida de las Fuerzas Armadas. **CUOTA:** Cincuenta enteros por ciento.

EL VUELO del edificio corresponde exclusivamente a este local, pudiendo ocuparlo y edificarlo si legalmente fuere posible, redistribuyendo su cuota entre las nuevas unidades resultantes, en su caso, sin intervención de la propiedad del local uno.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que a la fecha de expedición de la presente certificación, el estado de COORDINACION GRAFICA CON CATASTRO de la finca de este número, es el siguiente: **No consta.**

TITULO.- La citada finca aparece inscrita a favor de **TALLERES INDUSTRIALES DEL SUR, S.A.**, con C.I.F. A11018066, según la inscripción 3ª, de fecha veintidós de Mayo del año dos mil, al folio 29, del Libro 500 del término municipal de Algeciras, Tomo 815 del Archivo, por título de compraventa, en virtud de la escritura otorgada en Algeciras, ante el Notario DON FRANCISCO JAVIER TRILLO GARRIGUES, con número de protocolo 738, el seis de Abril del año dos mil.

CARGAS.- La citada finca aparece gravada con las siguientes cargas:

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho.

NO hay documentos pendientes de despacho

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción, por el cual se transfiera, grave o modifique el archivo del



1.7.2. Descripción física catastral

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9623015TF7092S0001PI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.319 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

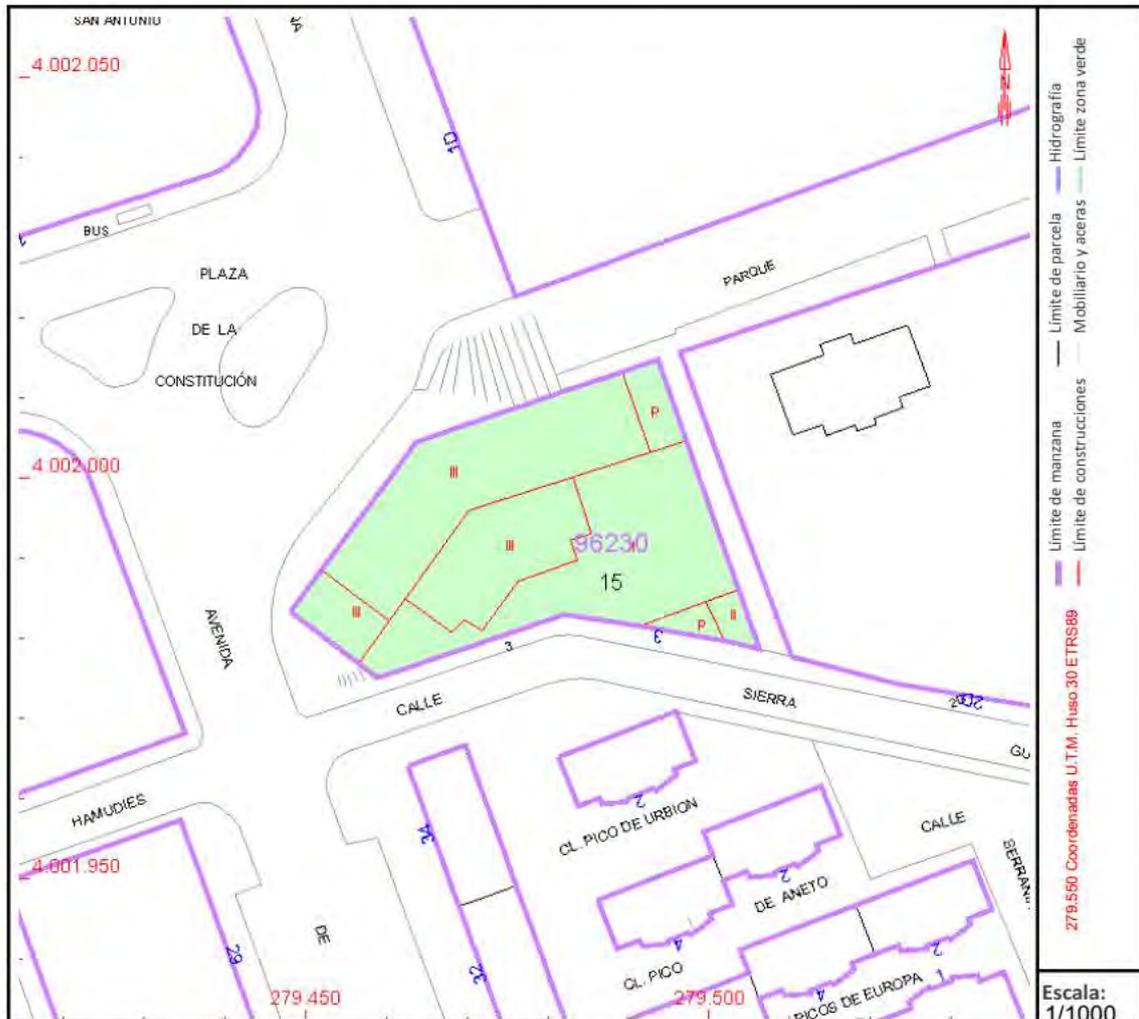
Referencia catastral: 9623015TF7092S0002AO

PARCELA

Superficie gráfica: 1.319 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



1.7.3. Documento ambiental estratégico (ANEJO I)

1.7.4. Documento de Impacto sobre la salud (ANEJO II)



2. RESUMEN EJECUTIVO

2.1. Objeto de la modificación puntual

Dado que no se contempla en el planeamiento general vigente (PGOU) de Algeciras la posibilidad de implantar los usos deportivos, ocio y cultural, se plantea la necesidad de modificar puntualmente el PGOU de Algeciras para añadir los usos deportivos (D), ocio (O) y cultural (C), usos compatibles con su actual calificación de Equipamiento Privado con uso pormenorizado comercial y hostelero (B) que le asigna el planeamiento vigente.

2.2. Promotor

En base al contrato suscrito con la propiedad del inmueble la presente modificación puntual del PGOU se presenta por la iniciativa privada de la entidad:

Altiance FP España SL, con CIF B19885482 y domicilio en Carrer Floridablanca 98, EN02- BARCELONA C.P. 08015

2.3. Ámbito

El ámbito de la modificación puntual se limita a la parcela catastral 9623015TF7092S con una superficie de 1.319,00 m², situada en la calle Sierra de Guadarrama, 3 de la ciudad de Algeciras. Los linderos de la parcela están definidos por las calles que rodean a la misma y que son:

- Al Norte con la Plaza de la Constitución
- Al sur con la calle Sierra de Guadarrama
- Al Este con calle peatonal
- Al Oeste con la Avda. Fuerzas Armadas

2.4. Parámetros básicos de la ordenación pormenorizada vigente.

El inmueble se encuentra dentro de la zona de Ordenanza 2 Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada y pertenece a la subzona de ordenanza 2.11 “FUERZAS ARMADAS” de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU.

En esta zona de ordenanza el inmueble se localiza en suelo urbano con la categoría de consolidado y su calificación es de EQUIPAMIENTO PRIVADO, con uso pormenorizado comercial y hostelero (B).

2.5. Ordenación pormenorizada propuesta

Manteniendo las determinaciones de la ordenación pormenorizada vigente se propone añadir al uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B), los usos DEPORTIVO (D), OCIO (O) Y CULTURAL (C).



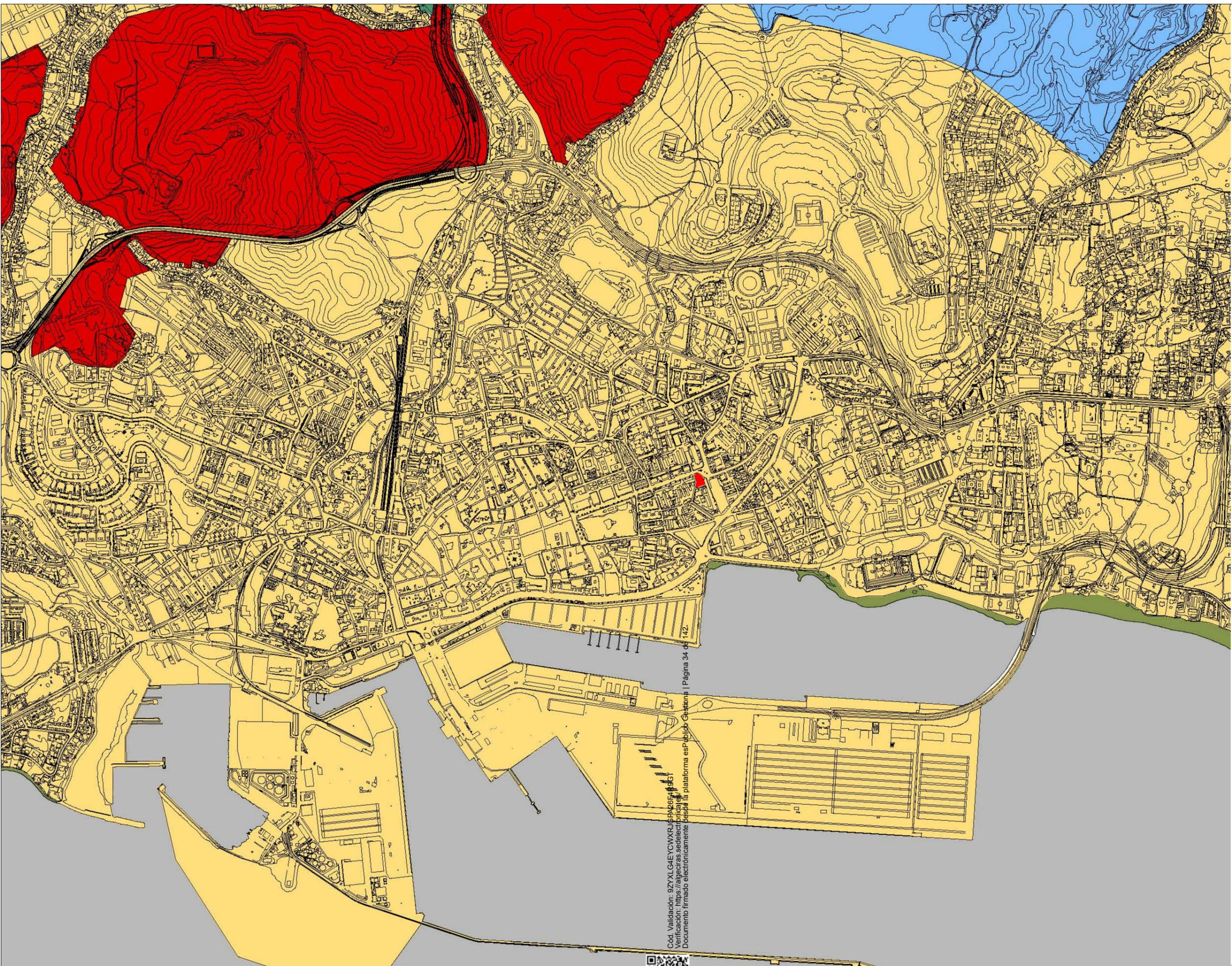
3. PLANOS

- 3.1. PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.2. PLANOS DE ALTERNATIVAS
- 3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

El presente documento ha sido redactado por **Nicolás Moncada García, Doctor Arquitecto, Técnico-Urbanista y Máster en Urbanismo y Estudios Territoriales**, colegiado nº 399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con domicilio en Algeciras (Cádiz), c/ Sevilla, 7-15 -4ºF –C.P. 11201, en colaboración con **Consultoría Armonic.**

Algeciras, enero de 2.025.





 SITUACIÓN

-  SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACION MARISMAS DE PALMONES
-  LIMITE PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
ORDENACION GENERAL TERMINO MUNICIPAL

ORD-1
Escala: 1/15.000



Cód. Validación: 9ZYXLG4EYCWXRJ6PA26743GT
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 142.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGECIRAS (CÁDIZ)

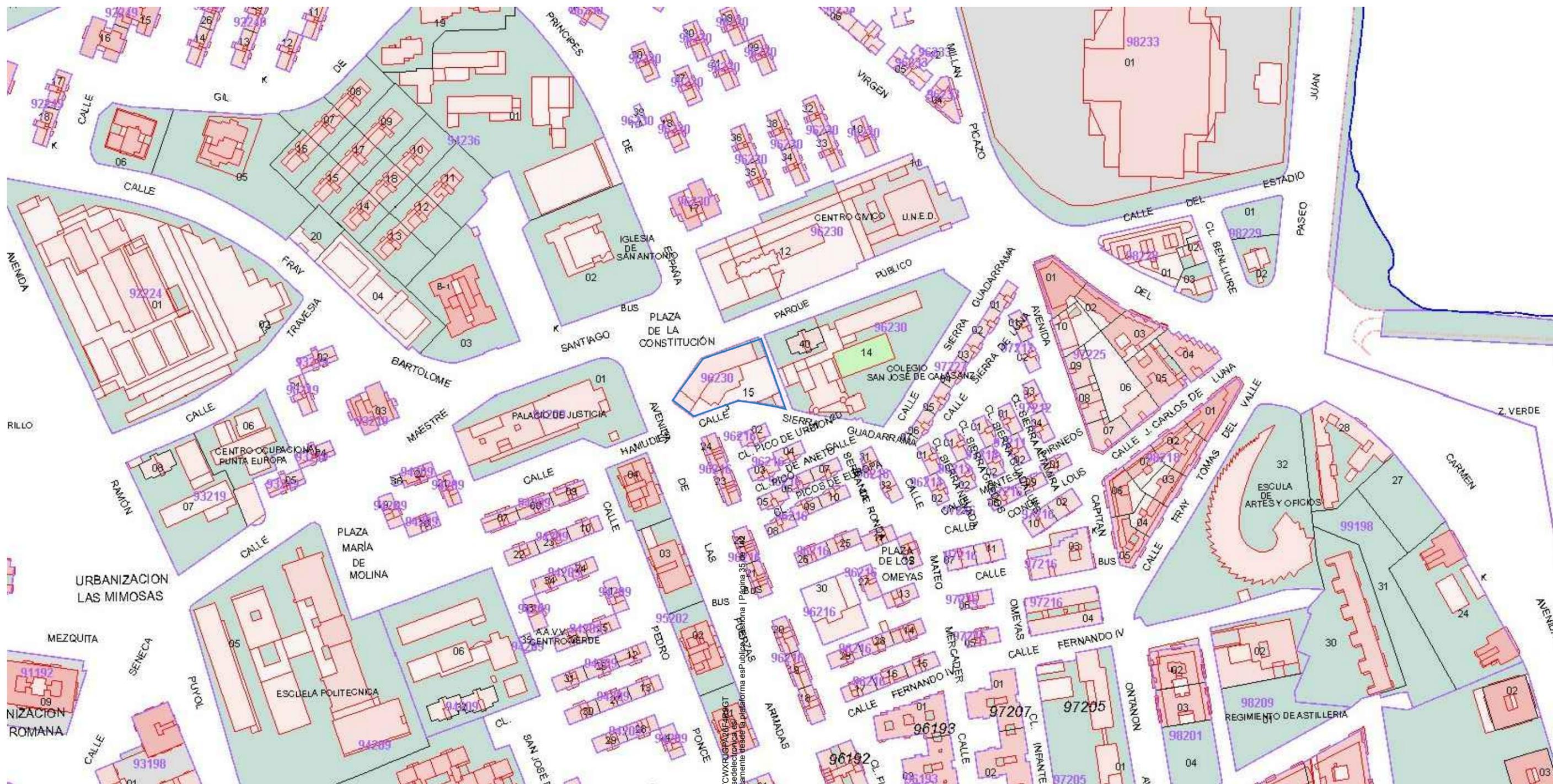
PROMOTOR:
ALTIANCE FP ESPAÑA SL.

ARQUITECTO:
NICOLÁS MONCADA GARCÍA
COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

INFORMACIÓN
SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU. SUELO URBANO

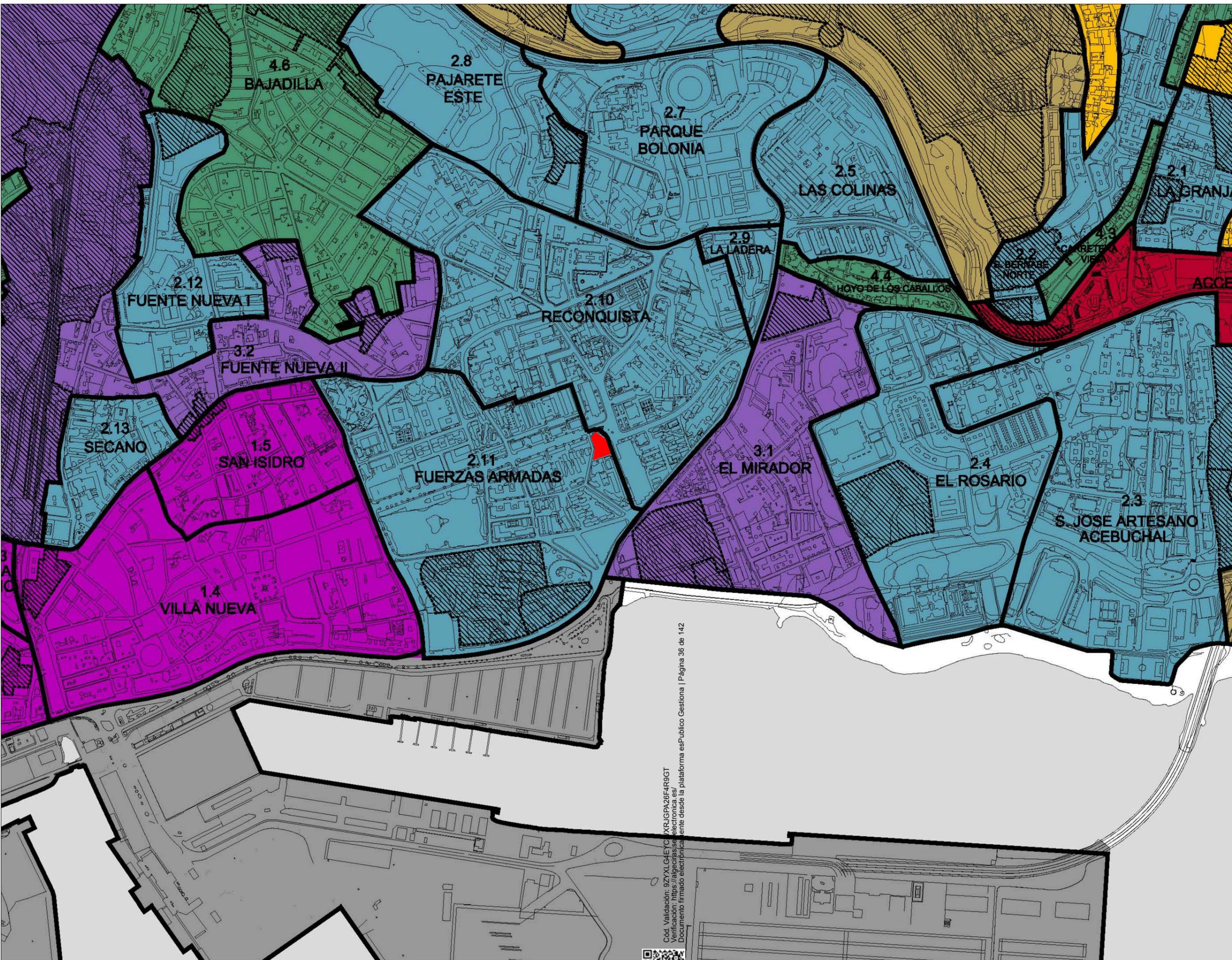
FECHA:
ENERO - 2025
ESCALA EN A-1: 1:15000
ESCALA EN A-3:

N.º DE PLANO:
1.1



Cód. Validación: 8ZYXLD4EYCWXRJ9P2267490GT
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Castilla-La Mancha





 SITUACIÓN

-  CENTRO HISTORICO
-  RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA EN EDIFICACION AISLADA
-  RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA COMPACTA O CERRADA
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EN MANZANA COMPACTA
-  RESIDENCIAL MIXTA UNIFAMILIAR EN HILERA Y COLECTIVA EN BLOQUE HORIZONTAL, EN MANZANA COMPACTA
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN MANZANA EDIFICACION AISLADA
-  ACTIVIDADES ECONOMICAS
-  SISTEMA GENERAL PORTUARIO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
 ZONAS DE ORDENANZAS
 NUCLEO PRINCIPAL

ORD-9.1
 Escala: 1/7.500



Cód. Validación: 9ZYXLGHEYCXRJGPA26F4R9GT
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 142





- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMN. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA
- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

Escala: 1/2.000

COD. Validación: 5ZXXL04EYCVWVRJGPAZ614R8G1
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde el portal de esPublico.es

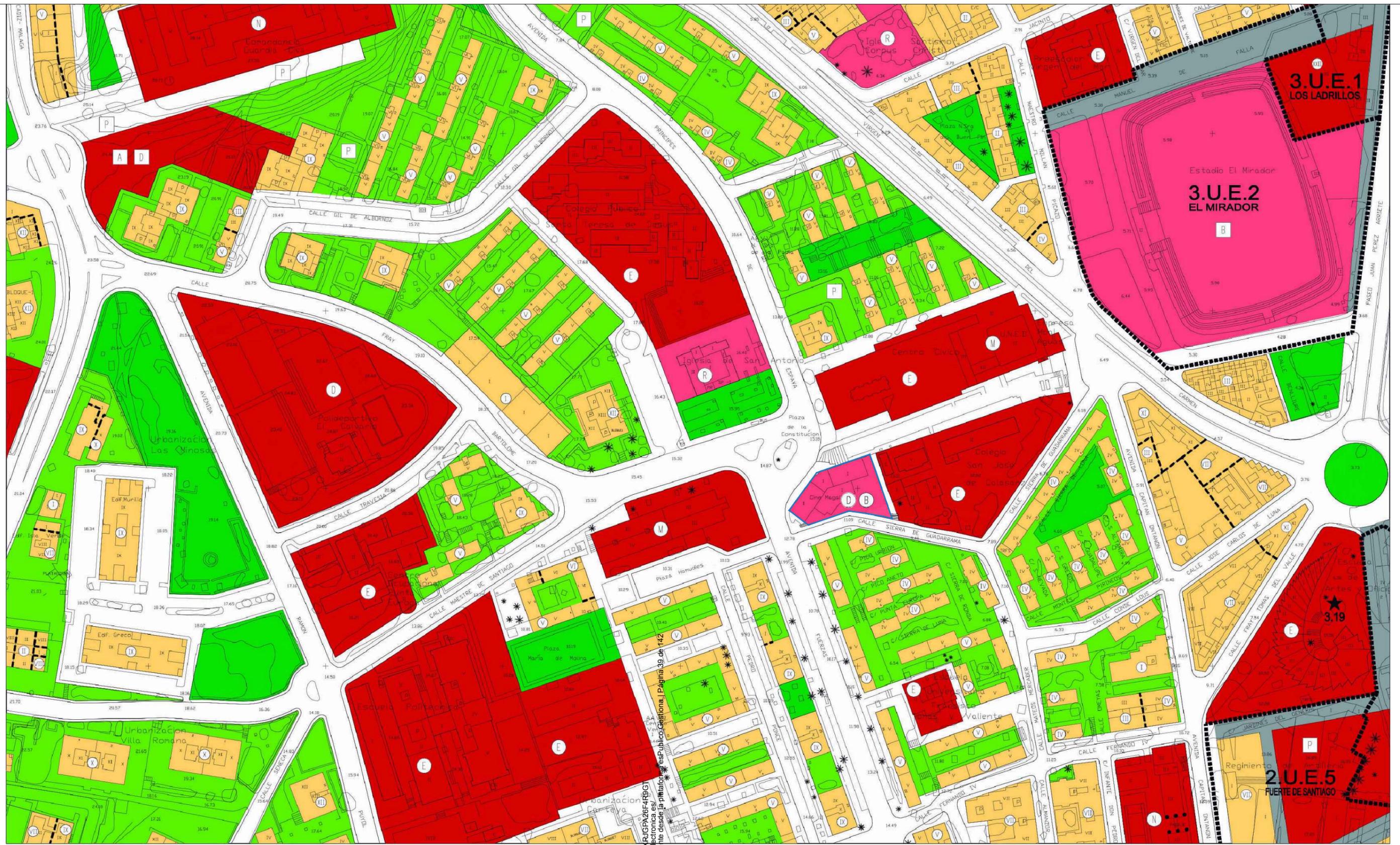


MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGECIRAS (CÁDIZ)

PROMOTOR: **ALTIANCE FP ESPAÑA SL.**
 ARQUITECTO: **NICOLÁS MONCADA GARCÍA**
 COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

INFORMACIÓN
ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

FECHA: **ENERO - 2025**
 ESCALA EN A-1: **1:2000**
 ESCALA EN A-3:
 N.º DE PLANO: **1.4**



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMN. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA
- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
 NUCLEO PRINCIPAL
 ORDENACION DEL SUELO
 Escala: 1/2.000

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

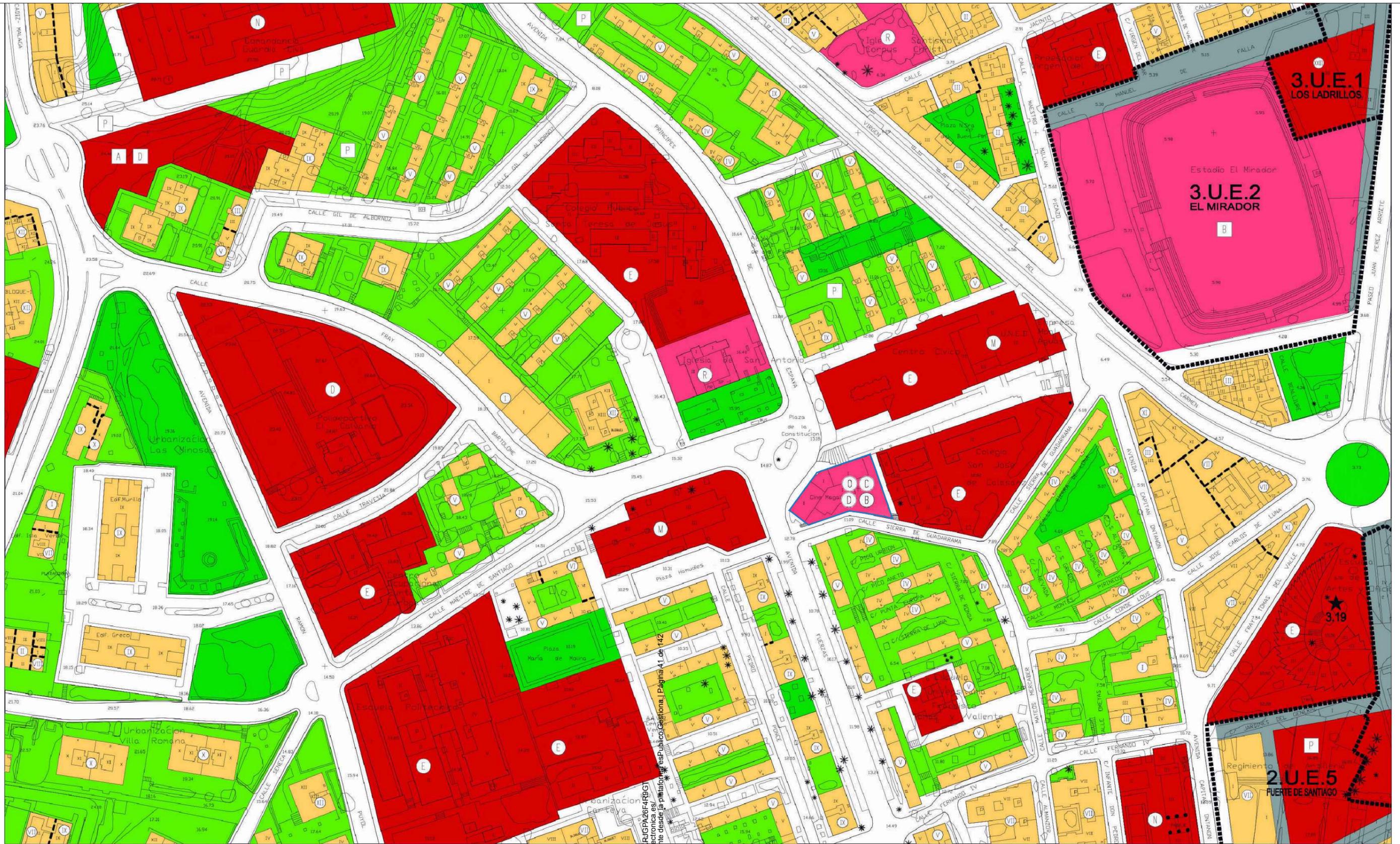
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGECIRAS (CÁDIZ)

PROMOTOR:
ALTIANCE FP ESPAÑA SL.

ARQUITECTO:
 NICOLÁS MONCADA GARCÍA
 COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

PROYECTO:
ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 1

FECHA:
 ENERO - 2025
 ESCALA EN A-1: 1:2000
 ESCALA EN A-3:
 N.º DE PLANO:
A.2



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS

- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMN. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA
- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
 NUCLEO PRINCIPAL
 ORDENACION DEL SUELO

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

Escala: 1/2.000



Cód. Validación: 3ZXXL04EYCWWRJGPAZ614R8G1
 Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/Documentos/Planificacion/ordenacion_municipal_de_ordenacion_del_suelo_principal_ordenacion_del_suelo

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGECIRAS (CÁDIZ)

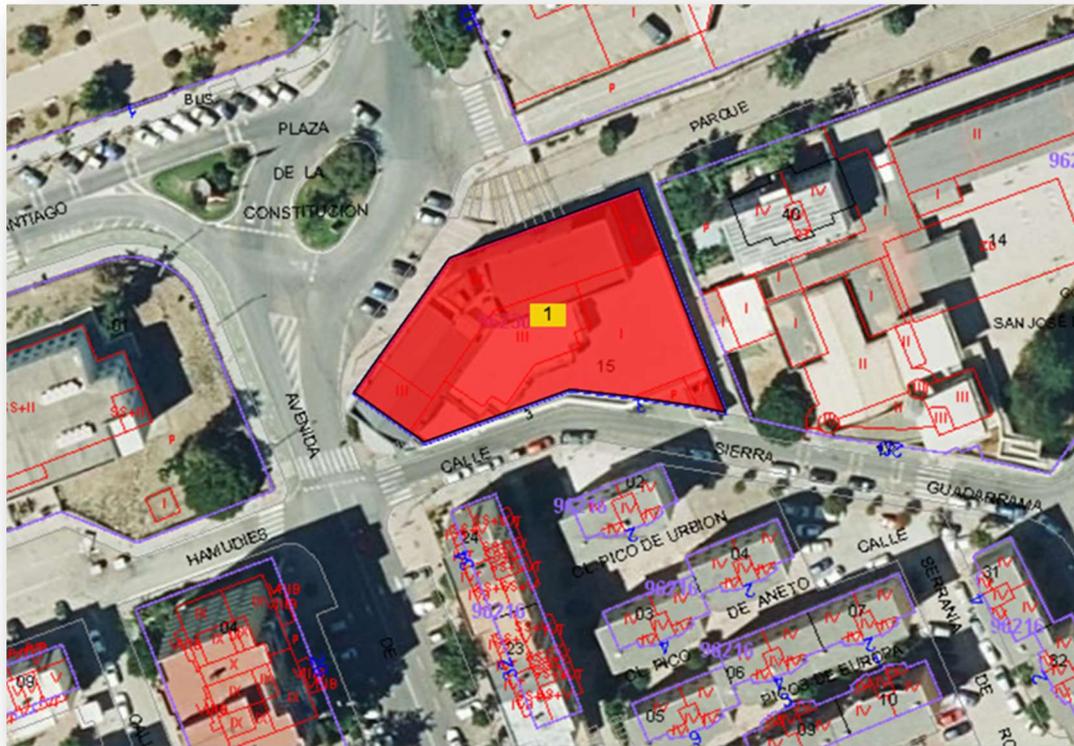
PROMOTOR:
ALTIANCE FP ESPAÑA SL.

ARQUITECTO:
 NICOLÁS MONCADA GARCÍA
 COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

TÍTULO:
ORDENACIÓN ALTERNATIVA ELEGIDA

FECHA:
 ENERO - 2025
 ESCALA EN A-1: 1:2000
 ESCALA EN A-3:

N.º DE PLANO:
O.1



**Anejo I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
DEL BORRADOR DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES
REFERENCIA CATASTRAL "9623015TF7092S"-ALGECIRAS (Cádiz).**



OBJETO DEL DOCUMENTO:

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico al que se refiere el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, del borrador de la Innovación por Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en la parcela de los antiguos cines Magallanes (referencia catastral 9623015TF7092S) de la ciudad de Algeciras (Cádiz).

Se promueve a instancias de CARDINAL ZENIT S.L (Armonic) con CIF: B44518835 y domicilio en C/ San Roque,88 -5 B 12004 - (Castellón de La Plana) – Castellón, con la finalidad de que:

- 1.- El órgano ambiental consulte a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador de la modificación del plan.
- 2.- El órgano ambiental formule, en su caso, el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO:

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS - Cádiz

ÓRGANO AMBIENTAL: Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz.

FUNDAMENTO JURÍDICO:

La política ambiental de la Comunidad Europea ha quedado plasmada en numerosas Directivas cuyo objetivo era lograr un desarrollo económico sostenible basado en un alto nivel de protección de la calidad del medio ambiente. De entre ellos cabe destacar la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, del Parlamento y del Consejo, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuyo principal objetivo es conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente, imponiendo a tal efecto, a los Estados miembros, la obligación de llevar a cabo una evaluación medioambiental de determinados planes y programas.

Esta Directiva ha sido traspuesta a la legislación estatal a través de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que establece la obligación de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan o programa que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, desarrolla las anteriores disposiciones en el ámbito de las competencias que le correspondan.

En este caso la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), establece :

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

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.



- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los planes y programas, y según lo dispuesto por el artículo 17, apartado 1, los trámites de la evaluación estratégica serán:

- a) Solicitud de inicio.
- b) Consultas previas y determinación del alcance del Documento ambiental estratégico.
- c) Elaboración del Informe ambiental estratégico.

El órgano promotor del plan o programa presentará una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales preVISIBLES y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos preVISIBLES sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Este Documento Ambiental Estratégico se redacta a los efectos previstos en la legislación vigente.



INDICE:

- a) Objetivos de la planificación.
- b) Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) Desarrollo previsible del plan.
- d) Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.
- e) Efectos ambientales previsibles y su cuantificación.
- f) Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- k) Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.



B) ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

B.1.- POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ACTUACIÓN

B.1.1.- Descripción de las alternativas planteadas

Atendiendo a las circunstancias expuestas en la memoria del presente documento, se analizan una serie de alternativas técnica y ambientalmente viables, sin poder considerarse otras alternativas "de ubicación" dado que lo se valora es la modificación del planeamiento general para introducir nuevos usos pormenorizados en una pequeña superficie comercial y actividad económica (1.319 m²) y resolver su incidencia. **Debe tenerse en cuenta que se trata de una parcela ya edificada cuyos usos existentes relacionados con equipamientos y servicios públicos de carácter privado, según la actual definición del vigente PGOU,** con todos los problemas comentados relacionados con la limitación que tal decisión produce y la posible desconexión de esta parcela con su entorno inmediato.

Como punto de partida es necesario aclarar que el objeto del presente documento es muy conciso y claro en cuanto a la intencionalidad de la propuesta. Debido a esto, las distintas alternativas expuestas a continuación no presentan grandes diferencias respecto de los objetivos expuestos en la memoria de información.

La presente Innovación pretende la modificación puntual del PGOU para añadir nuevos usos pormenorizados D (deportivo), O(ocio) y C (cultural) al actual B (comercial y hostelero) en la parcela de suelo urbano edificado, cuyas determinaciones urbanísticas son las siguientes:

Zona de ordenanza PGOU	Superficie (m ²)	Superficie construida (m ² t)	Clase de suelo. Calificación del suelo	Uso pormenorizado
2.11 Fuerzas Armadas	1.319	2.768	SUELO URBANO Equipamiento privado.	B. comercial y hostelero

Además, debido a que se regula un tipo de actividad económica acorde con los usos permitidos por el planeamiento general que por definición no son distintos a los ya definidos en el vigente PGOU y que permite la compatibilidad de determinados usos terciarios, las diferencias entre las distintas opciones a efectos ambientales no son excesivamente relevantes, más teniendo en cuenta que se trata de un suelo ya transformado, como es el caso de este solar.

Por otro lado, estas alternativas son las recogidas en el Documento para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en cumplimiento del Artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.



Alternativa 0:

La primera alternativa propuesta es la llamada Alternativa 0, es decir, la de no actuación, manteniendo la ordenación pormenorizada de usos del solar en el vigente PGOU.

La Alternativa "cero" consiste en mantener la ordenación de usos pormenorizados vigente en el solar con referencia catastral 9623015TF7092S correspondiente al PGOU vigente, aprobado definitivamente por la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001. Por tanto sin modificar la ordenación pormenorizada de los usos del planeamiento vigente, es decir, no efectuar la presente modificación .

Por lo tanto, seguirían considerándose como vigentes las determinaciones que se establece en el vigente PGOU. Las determinaciones urbanísticas son las siguientes:

Zona de ordenanza PGOU	Superficie (m2)	Superficie construida (m2t)	Clase de suelo. Calificación del suelo	Uso pormenorizado
2.11 Fuerzas Armadas	1.319	2.768	SUELO URBANO Equipamiento privado.	B. comercial y hostelero

En este caso se mantendría una realidad que se viene produciendo desde hace varios años y es que, aún cuando en el edificio han existido con anterioridad al PGOU vigente, usos de ocio y recreativos (bingo) y cultural (salas de cine) actualmente no se permitirían, dado que el uso actual (B) comercial y hostelero limita las posibilidades de uso del edificio.

Además, no se podría generar una oferta terciaria completa y conjunta en la unidad edificatoria, manteniendo por tanto el uso exclusivo comercial en este solar y las correspondientes consecuencias negativas que esto conlleva.



Fig.2 Alternativa "0". Planeamiento vigente



Alternativa 1:

Esta alternativa plantea la introducción del uso pormenorizado deportivo (D), añadiendo este uso al permitido actualmente por el PGOU vigente de Comercial y Hostelero (B).



Fig. 3 . Alternativa 1. Uso comercial y hostelero (B) y deportivo (D)

La implementación del uso deportivo supondría una mejora de las condiciones de la salud y relación social de la población en esta zona de la ciudad, no obstante, este planteamiento, desde el punto de vista urbanístico plantea diversos problemas:

- Los usos del edificio quedarían limitados de forma notable, lo que llevaría que el edificio tendría serias limitaciones para asegurar la viabilidad de la rehabilitación del inmueble.

El resumen de la **propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada correspondiente a esta alternativa 1**, se describe en el siguiente cuadro:

Zona de ordenanza PGOU	Superficie (m2)	Superficie construida (m2t)	Clase de suelo. Calificación del suelo	Uso pormenorizado
2.11 Fuerzas Armadas	1.319	2.768	SUELO URBANO Equipamiento privado.	B. comercial y hostelero D. Deportivo



Alternativa 2:

A diferencia de la anterior alternativa, esta tercera posible propuesta de solución alternativa puede resolver con mayor acierto los problemas planteados en la memoria, ya que se pretende ampliar los usos pormenorizados para atender la demanda existente en la zona. La alternativa 2 consiste en implementar los usos pormenorizados DEPORTIVO (D), OCIO (O) Y CULTURAL (C) completando una oferta coherente con las características de la zona.

La posible implantación de estos usos supondría:

- Diversidad de usos: generaría unos usos adecuados a la demanda de este tipo de actividades, más ligadas al desarrollo de la salud de la población fomentando la relación social y cultural, el pequeño comercio y comercio de proximidad.
- menor generación de residuos sólidos urbanos si tenemos en cuenta que habrá menos usos comerciales y hostelero en proporción al resto de usos que se quieren implantar.
- mejor eficiencia energética de la edificación motivada por las mayores posibilidades de una rehabilitación integral del edificio.



Fig. 4 . Alternativa 2. Diversidad de usos

El cuadro resumen de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la alternativa 2 sería el siguiente:

Zona de ordenanza PGOU	Superficie (m2)	Superficie construida (m2t)	Clase de suelo. Calificación del suelo	Uso pormenorizado
2.11 Fuerzas Armadas	1.319	2.768	SUELO URBANO Equipamiento privado.	B. comercial y hostelero D. Deportivo O. Ocio C.Cultural



B.1.2. Valoración comparada de las alternativas.

Se realiza a continuación una evaluación de las alternativas planteadas anteriormente, incluyendo la Alternativa 0 o de no actuación. Para ello, se han seleccionado una serie de indicadores o aspectos ambientales específicos que pueden verse afectados por llevar a cabo tales alternativas de propuestas para el ámbito objeto del presente documento:

- **B:** Afección a la Biodiversidad.
- **P:** Afección a la calidad paisajística.
- **H:** Afección al Medio Hídrico considerando aspectos relativos a la calidad del agua y al consumo de recursos hídricos.
- **S:** Afecciones sociales, así como de la población afectada en comparación con la de la propuesta y el resto de la ciudad.
- **E:** Afecciones económicas relativas a la generación e incentivación de empleo, así como a la viabilidad económica de la propuesta.
- **T:** Integración urbana, relativa a cuestiones de planeamiento y su inserción en la malla urbana del ámbito y del municipio.

La metodología para evaluar las distintas alternativas se basa en el diseño de una matriz de evaluación para cuantificar los posibles impactos en los anteriores descriptores que estas puedan producir por su implantación. Para ello, el efecto de cada alternativa en cada descriptor se ha valorado desde -2 a 2, considerando el siguiente criterio:

SITUACIÓN	VALOR
Muy desfavorable	-2
Desfavorable	-1
Indiferente	0
Favorable	+1
Muy Favorable	+2

Por lo tanto, con este proceso se identifican y valoran las principales alteraciones que cada alternativa generaría, seleccionando la alternativa que sea más favorable en los resultados obtenidos en la siguiente Matriz de Evaluación:

	B	P	H	S	E	T	TOTAL
Alternativa 0	0	0	-1	0	+1	+1	1
Alternativa 1	0	0	-1	+1	+2	+1	3
Alternativa 2	0	0	-1	+1	+3	+1	4



B.1.3. Justificación de la alternativa seleccionada.

Con los resultados obtenidos en la Matriz de Evaluación se realiza un diagnóstico global de cada alternativa que permite obtener una visión integral de la incidencia ambiental, social y económica de cada propuesta.

Como refleja dicha matriz, la incidencia en los aspectos ambientales relativos a la biodiversidad, paisaje y medio hídrico suponen un impacto indiferente debido a la propia naturaleza del objetivo de la modificación, pues ésta se centra en cuestiones urbanísticas que no afectan físicamente a ámbitos concretos, solo a una parcela por lo que las afecciones a estos aspectos no modifican las que ya se produjeran si no se llevase a cabo la modificación.

Por lo tanto, la Alternativa Cero, como era de prever, se presenta como la más desfavorable, pues implica la no actuación y continuar con la problemática expuesta.

Por otro lado, la Alternativa 1 recibe una calificación positiva en cuanto a los impactos ambientales considerados que producirán debido a que se dan solución, aunque parciales, a los distintos problemas enumerados a lo largo del presente documento.

Finalmente, la que recibe mejor valoración, y de forma destacada respecto a las otras opciones es la Alternativa 2, debido a que se ocupa de todo lo anterior, englobando tanto la Alternativa 0 como la 1, planteadas como soluciones parciales, y además se valora como Muy Favorable en cuestiones como las posibles Afecciones Sociales y Económicas y la Integración tanto territorial como en la malla urbana de la propuesta que plantea.

Por todo lo anterior, se considera como más favorable la Alternativa 2, ya que se ajusta más a las necesidades descritas que presenta tanto el municipio como en el ámbito de la zona de ordenanza de Fuerzas Armadas, consiguiéndolas solucionar de forma coherente y conjunta.

Del resultado del análisis realizado, resulta que la alternativa 2:

- No afecta a la biodiversidad, ya que se trata de un suelo urbano ya transformado.
- Puede ayudar a mejorar la calidad del paisaje urbano donde se inserta, al presentar una fachada al viario principal acorde con los usos implantados.
- No afecta a la calidad hídrica ni a suelos inundables.
- Afecta positivamente a la creación de un mejor tejido social al incrementar la diversidad de usos.
- Aumentará las posibilidades de la creación de empleo en la ciudad, al introducir la posibilidad de implantación de nuevos usos diversos.
- Se integra positivamente en el medio urbano y garantiza en mejores condiciones su inserción en la malla urbana del ámbito y del municipio.

B.2. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Por lo tanto, se selecciona la Alternativa 2 como la propuesta más viable social, económica y ambientalmente y que satisface de una forma más óptima y conjunta la problemática mostrada debido a que se adapta mejor a los objetivos propuestos y produce mayores beneficios sociales para el conjunto de la ciudad de Algeciras.



Objetivos

Es evidente que en esta zona geográfica de la ciudad, el déficit y precariedad de equipamientos y servicios públicos es más que notable en un área densamente poblada y por tanto, es oportuna esta modificación desde una visión más actual de la ciudad. La colmatación de usos de vivienda en esta área puramente residencial, conforma una trama urbana constituida por la compacidad en forma de vivienda colectiva.

La necesidad de reequipar el ámbito geográfico en la que se inserta buscando el correcto desarrollo urbanístico del equipamiento busca el equilibrio entre el interés público y el particular, en cuanto que potencia de forma sostenible el desarrollo económico y social de la ciudad y aumenta el tejido productivo.

Actualmente todos los solares de la zona de ordenanza "Fuerzas Armadas" se encuentran edificados por lo que la implantación de los nuevos usos ayudará a la regeneración urbana.

No obstante, por parte de distintos operadores se demandan todavía locales para actividades económicas que permitan completar la creciente petición de actividades deportivas, de ocio y cultura, compatibles con el pequeño comercio y los servicios, que cubra estas necesidades en esta zona densamente poblada de la ciudad.

En la presente modificación puntual del PGOU no se incrementa ningún parámetro urbanístico relativo a la edificabilidad, ocupación en planta o densidad edificatoria.

El cuadro resumen de la alternativa elegida de la modificación del PGOU es el siguiente:

Zona de ordenanza PGOU	Superficie (m2)	Superficie construida (m2t)	Clase de suelo. Calificación del suelo	Uso pormenorizado
2.11 Fuerzas Armadas	1.319	2.768	SUELO URBANO Equipamiento privado.	B. comercial y hostelero D. Deportivo O. Ocio C. Cultural

C) DESARROLLO PREVISIBLE DEL PROYECTO.

El planeamiento general vigente del Municipio de Algeciras fue aprobado definitivamente el 11 Julio de 2001 por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001.

Las obras de urbanización están ejecutadas y son mantenidas por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras.

La modificación propuesta de este planeamiento no afecta a suelos sin transformar, sino que se aplica en la ordenación pormenorizada de suelo



urbano, desarrollándose con la preceptiva licencia municipal. El plazo previsto para la actuación edificatoria es de seis meses, toda vez que se trata de un suelo con la consideración de solar.

D) CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

D.1.- DE CARÁCTER URBANÍSTICO

D.1.1. Clasificación urbanística

Los suelos afectados por la presente modificación se encuentran clasificados por el vigente planeamiento general de Algeciras como suelo urbano, habiendo sido transformados en desarrollo de las previsiones del plan general, por lo que su consideración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la LOUA es de suelo urbano consolidado por la urbanización.

D.1.2. Servidumbres y afecciones

Los terrenos en la actualidad no se encuentran afectados.

D.1.3. Usos y edificaciones existentes

Los terrenos presentan en la actualidad un uso de EQUIPAMIENTO PRIVADO y se encuentra URBANIZADO Y EDIFICADO.

D.2.-DE CARÁCTER FÍSICO

D.2.1. Orografía

Las sierras del Campo de Gibraltar ocupan todo el eje central de la comarca y aunque no alcancen grandes alturas si llegan a adquirir una fuerte pendiente en su encuentro con la costa dando lugar a la formación de abruptos acantilados.

La gran pendiente en la zona del Estrecho sólo permite el mantenimiento de cauces cortos estacionales.

Características litológicas y edafológicas

Las Cordilleras Béticas y Rifeña rodean el extremo oeste del Mediterráneo formando una estructura orogénica arqueada conocida como Arco de Gibraltar. Este empezó a formarse hace 25 millones de años como respuesta a la convergencia entre Eurasia y África durante el Cenozoico.

Algeciras se encuentra en la Unidad Geológica conocida como Unidad del Aljibe o Manto Numídico.

Esta Unidad está constituida por areniscas silíceas muy puras (>90% de cuarzo), con granos muy redondeados. Aparecen estratificadas en bancos que alternan con niveles arcillosos, y forman importantes relieves en la provincia de Cádiz. Aunque contienen pocos fósiles, su edad Aquitaniense está bien establecida. La roca o material geológico que predomina es el Batolito Antioqueño.

Estratigrafía.

La composición del terreno donde se sitúa el municipio está definida por materiales arcillosos y detríticos.



El área de estudio se ubica en las fascias margo-areniscosas del Campo de Gibraltar.

D.2.2. Vegetación

La parcela o zona de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado por lo que no presenta una vegetación representativa.

D.3.- DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

D.3.1. Redes de servicios

Al encontrarse la totalidad del suelo que se afecta por la presente modificación en suelo urbano y ante la falta de información disponible en el documento vigente del Plan, se entiende que las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico y telefonía actuales son suficientes y no hay que ejecutar nuevas infraestructuras tras el desarrollo de la modificación, por lo que no afectan al medio ambiente.

D.3.2. Accesos y vías interiores

Por los terrenos que nos ocupan no discurren caminos que constituyan elementos territoriales relevantes.

D.4.- VALORES AMBIENTALES

Dado que se trata de un suelo transformado y urbanizado, los valores ambientales no van más allá de las relativas al paisaje de la Bahía de Algeciras que se domina desde la parte alta del edificio, que en cualquier caso no se verá alterado.

E) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y SU CUANTIFICACIÓN.

Se trata de un impacto de carácter permanente, porque si bien los mayores efectos se constatan en el propio espacio, se verá afectado un ámbito geográfico mayor por las sinergias que se generan como por ejemplo, sobre la sociedad y la economía de la zona.

Así pues, tomando en consideración todos los aspectos comentados, el Proyecto de Innovación por Modificación del PGOU relativo a la parcela se considera ambientalmente Compatible.

Debe entenderse que en ningún caso la propuesta tiene efectos relevantes sobre el medio ambiente, dado que la propia Modificación en sí no conlleva obras, y las que se pudieran dar se realizan en suelos ya calificados con el mismo uso de Equipamiento privado, dentro de los usos compatibles con los residenciales que propone el PGOU actualmente para la zona de ordenanza.

A efectos de recursos de naturaleza: No afecta ni a vegetación, fauna, espacios naturales protegidos, o hábitats de interés comunitario, teniendo en cuenta además que la modificación se produce en unos terrenos ya urbanizados.

Tampoco afecta a la calidad de la red hidrológica ni geomorfológica.



A efectos estéticos-culturales: No afecta a elementos patrimoniales y el paisaje es valorado globalmente como cotidiano y de interés reducido. Por tanto, no significativo.

A efectos de residuos: Los generados por las obras que puedan desarrollarse como consecuencia de esta Modificación y en la fase de uso del edificio, se generaran los residuos urbanos propios, siendo asumibles por los sistemas de gestión implantados en el municipio.

A efectos de Hábitat Humano y Medio Socioeconómico:

El hábitat humano y el medio socioeconómico se verá afectado por el desarrollo de la Modificación por:

- Disminución de la calidad del aire, en fase de obras.
- Disminución de la calidad acústica, durante las obras y después.
- Mejora del medio ambiente urbano y socioeconómico.
- Molestias por reducción de movilidad, como consecuencia del trasiego de camiones y maquinarias, cortes ocasionales de tráfico, desviaciones, etc. en el proceso constructivo.
- Disminución de la limpieza viaria, aumento del polvo en suspensión y ruidos procedentes del área de actuación en el proceso constructivo. El impacto se valora globalmente como negativo compatible debido a la aplicación de medidas correctoras y a que en parte este impacto ha sido ya considerado en los apartados de impactos sobre la Atmósfera y Residuos.
- Riesgo de caída accidental de personas o animales a zanjas en el proceso constructivo.

Este riesgo, que introduce un impacto compatible (por la aplicación de medidas correctoras), puntual, inmediato, temporal e irreversible, se deriva de las labores propias de las primeras fases de construcción y edificación: movimientos de tierras, cimentaciones e instalación de infraestructuras.

- Riesgo de incendios. Este riesgo, que se atenúa con la aplicación de medidas correctoras es inherente a la acumulación de materiales y maquinaria del proceso constructivo.

- Mejora y aumento de la superficie de suelos productivos, etc. Desde la perspectiva de las necesidades sociales y de la calidad de vida, el impacto de la puesta en funcionamiento de esta reordenación de dotaciones han de ser positivas para la sociedad. Paralelamente se crean nuevas oportunidades de desarrollo para el municipio y se refuerza el modelo económico y social municipal. De otro lado, la ampliación de la oferta de usos satisfará las necesidades de un cierto sector de la población.

Por todo ello, se valora que la aceptación social como buena, asignándosele un impacto positivo de carácter puntual, inmediato, permanente y reversible.

- Riesgo de crecimiento de la congestión del tráfico, traducido en atascos, incremento de los tiempos de desplazamiento, etc. que conllevan molestias a la ciudadanía. Este impacto negativo no es significativo puesto que los viales del entorno tienen la capacidad suficiente para gestionar una posible saturación del tráfico rodado.

Disminución de la calidad del aire:

Durante el desarrollo de las obras que pueda desencadenar la presente Modificación, la afección vendrá ocasionada en fase de obra por los



agentes propios de esta etapa, polvo generado por los movimientos de tierra y emisiones generadas por la maquinaria, etc., siendo los principales afectados los habitantes de las viviendas del entorno próximo.

Se considera un impacto "poco significativo", ya que aunque se producirá un incremento de los niveles de polvo, la eficacia de las medidas correctoras previstas y la distancia a las viviendas supondrán un cambio poco apreciable con respecto a la situación preoperacional.

Disminución de la calidad acústica:

Durante el desarrollo de obras, se producirán las molestias de ruido inherente a la fase de movimiento de tierras, tránsito de maquinaria, derribos de las edificaciones presentes, etc.

Los principales afectados serán los habitantes de las viviendas del entorno próximo.

Afección al Medio Ambiente urbano:

El desarrollo de la diversidad de usos en el edificio, conllevará varias mejoras al inmueble y por tanto al medio urbano en un entorno urbanizado, completamente consolidado.

F) EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Se ejecuta a continuación una valoración de la incidencia de las determinaciones de la Modificación de Planeamiento en la Ordenación del Territorio. Se analizan en este apartado las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio; particularmente en el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, los equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y los recursos naturales básicos.

F.1.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

F.1.1. Coherencia con la planificación territorial

Desde el punto de vista de la planificación territorial hay dos planes con posible incidencia en el municipio de Algeciras que en relación a las determinaciones de esta modificación de planeamiento: Plan de Ordenación de Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG) y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Las actuaciones que esta modificación pretende propiciar no contradicen los criterios básicos de estos documentos ni obstaculizan ninguna de sus determinaciones.

F.1.2. La planificación sectorial

La presente modificación no altera ni propone la implantación de unos usos y actividades en una posición funcionalmente apta distinta a los usos previstos y en concordancia con el modelo urbanístico y territorial, y no entra en conflicto con ninguna protección de recursos o reserva de suelo para la implantación de infraestructuras.



Por ello podemos concluir que la actuación es coherente con la planificación territorial prevista.

Las redes de suministro de energía, telefonía, agua potable y saneamiento son las existentes conformes a las compañías suministradoras.

F.2.- SISTEMA DE CIUDADES

El Modelo Territorial planteado por el P.O.T. de Andalucía sitúa a Algeciras dentro del Sistema Polinuclear de Centros Regionales que lo forma junto a otros municipios como La Línea, San Roque, Los Barrios o Tarifa.

La ubicación y pequeña dimensión de la actuación en el contexto de la ciudad de Algeciras y en especial en la zona de Fuerzas Armadas, presupone que la presente modificación no va a tener incidencia territorial alguna.

F.3.- SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

La presente modificación no afecta al sistema de comunicaciones y transportes, pues no aumenta edificabilidad ni población tanto local ni turística, ya que solo introduce nuevos usos `pormenorizados compatibles con el equipamiento privado, por lo que no tendrá incidencia en la generación de tráfico que la capacidad de las vías ya existentes no puedan soportar holgadamente.

F.4.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES

Los usos previstos e introducidos en la presente Modificación de planeamiento, no se prevé que puedan tener una incidencia en los equipamientos y servicios supramunicipales que dan cobertura a la población actual de la zona.

F.5.- INFRAESTRUCTURAS

Es evidente que la modificación que se propone no supondrá incidencia en las infraestructuras existentes en torno al ámbito y de la zona donde se encuentra de la ciudad.

Por otro lado, al Modificarse un aspecto urbanístico, la introducción de nuevos usos pormenorizados no supone una carga extra para las infraestructuras existentes que no puedan soportar con otros usos terciarios ya planteados por el planeamiento general.

F.6.- USOS DEL SUELO Y LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La base productiva de Algeciras se basa en su puerto destinado principalmente al transbordo de contenedores.

Asimismo, la hostelería y el turismo proporcionan actividad a la ciudad

Por otra parte, la modificación no altera los usos propuestos en la zona de ordenanza donde están permitidos los usos de Equipamientos y Servicios Públicos. Su fin es regular el desarrollo de los usos compatibles entre ellos los distintos usos terciarios para conseguir una diversidad de usos y un impulso de la economía y la sociedad del entorno donde se implanten.

F.7.- USO, APROVECHAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES BÁSICOS

La modificación de la parcela objeto de este proyecto no afecta a ninguna actividad que se realice en las zonas afectadas, salvo las propias terciarias, haciendo compatible los usos introducidos con el uso residencial.



Por otro lado, el área en cuestión no se encuentra afectada por normativa alguna en relación a la protección de espacios naturales, tratándose ya de suelo urbano consolidados por la urbanización.

F.8.- VÍAS PECUARIAS

El propio Plan de Ordenación y Recuperación de Vías Pecuarias de Andalucía contempla en su planteamiento el principio de que las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, en la conformación del Sistema Regional de Protección de los Recursos Naturales y para la construcción del Sistema de Espacios Libres de los ámbitos urbanos y metropolitanos. Todo ello ligado al importante papel que desempeñan las vías pecuarias en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

Sin embargo, la modificación que se propone no afecta a vías pecuarias ni a terrenos por donde éstas discurran.

G) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, desarrolla las anteriores disposiciones en el ámbito de las competencias que le correspondan.

En este caso la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA), establece:

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

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.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho instrumento de planeamiento urbanístico se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

H) RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA CONTEMPLADA.

Con los resultados obtenidos en la Matriz de Evaluación del apartado B.1.2 se realiza un diagnóstico global de cada alternativa que permite obtener una visión integral de la incidencia ambiental, social y económica de cada propuesta.

Como refleja dicha matriz, la incidencia en los aspectos ambientales relativos a la biodiversidad, paisaje y medio hídrico suponen un impacto indiferente debido a la propia naturaleza del objetivo de la modificación,



pues ésta se centra en cuestiones urbanísticas que no afectan físicamente a ámbitos concretos ya que se permite más usos relacionados con el deportivo, ocio y cultural, además del comercial ya existente, por lo que las afecciones a estos aspectos no modifican las que ya se produjeran si no se llevase a cabo la modificación.

Por lo tanto, la Alternativa Cero, como era de prever, se presenta como la más desfavorable, pues implica la no actuación y continuar con la problemática existente.

Por otro lado, la Alternativa 1 recibe una calificación positiva (+3) en cuanto a los impactos ambientales considerados que producirán debido a que se dan solución, aunque parciales, a los distintos problemas enumerados a lo largo del presente documento.

Finalmente, la que recibe mejor valoración (+4), y de forma destacada respecto a las otras opciones, es la Alternativa 2, debido a que se ocupa de todo lo anterior, englobando tanto la Alternativa 0 como la 1, planteadas como soluciones parciales, y además se valora como Muy Favorable en cuestiones como las posibles Afecciones Sociales y Económicas y la Integración tanto territorial como en la malla urbana de la propuesta que plantea.

Por todo lo anterior, se considera como más favorable la Alternativa 2, ya que se ajusta más a las necesidades descritas que presenta tanto el municipio como el ámbito de la zona sur de Algeciras, consiguiéndolas solucionar de forma coherente y conjunta.

I) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El objeto de este capítulo es establecer todas aquellas medidas protectoras y correctoras que se consideran necesarias para evitar, minimizar, compensar o cambiar la condición de los impactos o riesgos que se puedan derivar de la ejecución del planeamiento y el desarrollo del proyecto.

En la elaboración del planeamiento se han tenido en cuenta en todo momento los criterios de sostenibilidad y la minimización de los posibles impactos ambientales que puedan derivar del mismo.

Las alteraciones fundamentales sobre las que se establecen medidas correctoras son las que afectan a la atmósfera, cauces fluviales y calidad de las aguas, edafología, vegetación, fauna, paisaje y al medio socioeconómico.

No obstante debe señalarse que parte de los impactos generados por estas actuaciones pueden reducirse en gran medida con un diseño adecuado de las acciones a nivel de proyecto, desde el punto de vista medioambiental, y por el seguimiento de unas medidas de precaución y cuidados mínimos durante la fase de obras.



MEDIDAS CONCRETAS

A. BUENAS PRÁCTICAS

En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

- Durante la ejecución de obras de demolición interior aplicarse las siguientes medidas:

- Cuando existan se realizarán riegos periódicos para evitar la emisión de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- La red de saneamiento de la actuación edificatoria será preferentemente de tipo separativa (residuales y pluviales), conduciendo las aguas fecales o contaminadas a la redes existentes en la urbanización y de ahí a la depuradora de aguas residuales más cercana.
- Integrar ambiental y paisajísticamente el desarrollo y ejecución urbanística de los nuevos uso del suelo.

B. MEDIDAS CORRECTORAS REFERENTES A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS NUEVOS USOS DEL SUELO:

- Se deberán respetar las alturas y demás parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU. Además, se proyectarán las edificaciones de manera que se integren lo máximo posible en el entorno (tipología, texturas y colores adecuados y acordes al entorno).
- Se respetarán los estándares mínimos exigidos en la legislación urbanística para las dotaciones de zonas verdes o parques públicos. En dichos espacios verdes primará la utilización de especies vegetales autóctonas, con el objeto de potenciar la integración en el entorno.
- Deberán proponerse recorridos urbanos que permitan la puesta en valor de los lugares de interés en orden a conseguir un mayor aprovechamiento y disfrute del entorno. Así como servir para respetar las servidumbres de paso existentes.

C. MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES EN RELACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES: ACCESOS

- Ocupación del suelo: La ocupación del suelo deberá ser la mínima posible, y la transformación de este lo más de acuerdo con el estado natural.
- Contaminación Atmosférica: Los valores de contaminación atmosférica serán medidos con regularidad, y se estudiarán sus efectos.



J) LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles:

Debido a que la Modificación lo que propone son cuestiones urbanísticas y semejantes y compatibles a las actuales, como la inserción del uso deportivo, ocio y cultural con el comercial, los impactos previsibles como los relacionados ambiental, económica y socialmente con el cambio climático son insignificantes dado que no propone modificaciones considerables que puedan provocar impactos de importancia.

La modificación de planeamiento en sí no provoca afecciones al medio ambiente y las posibles futuras construcciones que se pudieran dar al amparo de ésta son similares a las que ya propone el propio Plan General debido a que son todos usos de Equipamientos y Servicio Públicos compatibles con el comercial y el residencial del entorno.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo:

Estas disposiciones se pueden agrupar en varias categorías, según el ámbito de aplicación y mayor o menor incidencia en el cambio climático y siendo objeto de las posibles construcciones futuras en los terrenos, pues la presente modificación no obliga ni es objeto de ella la edificación de los usos que propone. Son las siguientes:

- Prevención de la contaminación de acuíferos.

Las normas urbanísticas prescriben que se debe evitar cualquier vertido o instalación de vertederos de residuos o lugares de almacenamiento de materiales susceptibles de producir lixiviados que posteriormente se infiltren al terreno.

Toda actuación debe depurarse antes de fluir al exterior, a cauce, o que pueda ser objeto de infiltración en el terreno. Es necesario mencionar que desde la Ley de Aguas, es posible el vertido de agentes contaminantes con autorización.

- Tratamiento de las aguas residuales.

Todas las actividades, usos y aprovechamientos implantados en un futuro en los terrenos objeto del planeamiento deben contar con estar conectadas a un sistema de depuración de aguas residuales que garantice la inocuidad de los vertidos.

- Calidad del aire:

Durante las posibles obras de adecuación que implica indirectamente la presente modificación, los impactos potenciales más continuos son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en el control de tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.



Uso de silenciadores, en aquellas fases del trabajo que lo permitan, reduciendo estos impactos de forma sustancial.

Los camiones serán equipados y cubiertos con lonas o lienzos para evitar el polvo y los derrames de escombros durante el transporte de los materiales cargados.

El equipo y maquinaria deben estar sujetos a un mantenimiento periódico de acuerdo a las especificaciones técnicas y operando para cumplir con límites de calidad de aire. Esta medida permitirá obtener una combustión completa, un funcionamiento adecuado de los diferentes equipos y una reducción en los niveles de ruido.

Se efectuarán riegos periódicos a partir del momento en que comience el movimiento de tierras para evitar el levantamiento del mismo y su asentamiento en el entorno.

Además, los valores de contaminación atmosférica serán medidos con regularidad, y se estudiarán sus efectos, debido al posible aumento del tráfico rodado que genere la implantación de la posible futura construcción en los terrenos de titularidad privada, así como la propia contaminación de esta futura zona logística ligada al puerto, unido a la conexión con el resto de la ciudad y el área metropolitana de estos terrenos con infraestructuras destinadas al tráfico no rodado o el transporte público, ambos muy presentes en toda la ciudad.

- Ahorro energético:

- El diseño de las actividades que se implantaran, debido a las determinaciones que produce la Modificación, tendrá en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno.
- Se recomienda la instalación de paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria tanto en edificios públicos como privados así como paneles solares fotovoltaicos para el ahorro energético de la red.
- Se tendrá en cuenta y se dotará de los sistemas necesarios para lograr la iluminación natural en el diseño del edificio o construcción.
- Se deberán implantar farolas de iluminación en los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético (LED).
- Se deberá regular la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
- Se recomienda la adopción de medidas en los proyectos y en la gestión del alumbrado público para reducir la contaminación lumínica y se recomienda prohibir el uso de cañones de luz o láseres, los anuncios luminosos y las lámparas de descarga a alta presión.
- Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público.
- Se tomarán medidas de eficiencia energética y de energía solar de carácter obligatorio.

Energía Solar:

- Toda edificación de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar.



Aplicación del Código Técnico de la Edificación: (Artículo 15 del CTE):

- El ahorro energético consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable.
- Para satisfacer este objetivo, los obras se proyectaran, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas que se establecen en los apartados siguientes.
- El Documento Básico “DB HE Ahorro de energía” especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía.

15.1. Exigencia básica HE 1: Limitación de demanda energética:

Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano y de invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, reduciendo el riesgo de aparición de humedades de condensación superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

15.2. Exigencia básica HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas:

Los edificios dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio.

15.3. Exigencia básica HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación:

Los edificios dispondrán de instalación de iluminaciones adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

15.4. Exigencia básica HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria:

En los edificios con previsión de demanda de agua caliente sanitaria o de climatización de piscina cubierta, en los que así se establezca según el CTE, una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores que



puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

15.5. Exigencia básica HE 5: Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica:

En los edificios que así se establezca según el CTE se incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

- La aplicación de los procedimientos de este DB se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones particulares que en el mismo se establecen y con las condiciones generales para el cumplimiento del CTE, las condiciones del proyecto, las condiciones en la ejecución de las obras y las condiciones del edificio que figuran en los artículos 5, 6,7 y 8 respectivamente de la parte I del CTE.

Eficiencia energética:

Con el fin de establecer los correspondientes valores de eficiencia energética límite, las instalaciones de iluminación se identificarán, según el uso de la zona, dentro de uno de los 2 grupos siguientes:

- Grupo 1: Zonas de no representación o espacios en los que el criterio de diseño, la imagen o el estado anímico que se quiere transmitir al usuario con la iluminación, queda relegado a un segundo plano frente a otros criterios como el nivel de iluminación, el confort visual, la seguridad y la eficiencia energética.

- Grupo 2: Zonas de representación o espacios donde el criterio de diseño, imagen o el estado anímico que se quiere transmitir al usuario con la iluminación, son preponderantes frente a los criterios de eficiencia energética.

- Se recomienda la aplicación de las recomendaciones de la Arquitectura Bioclimática en el diseño y construcción de las obras.

Esta arquitectura tiene en cuenta el clima y las condiciones del entorno para ayudar a conseguir el confort térmico interior. Juega exclusivamente con el diseño y los elementos arquitectónicos, sin utilizar sistemas mecánicos, que son considerados más bien como sistemas de apoyo

- Ciclo del agua.

Las siguientes medidas están encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua y en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos:

- Se emplearán sistemas de riego que conlleven la minimización de la aspersion, empleándose en su caso sistemas de riego por exudación o goteo a fin de incrementar la eficacia y el ahorro del recurso. Siempre que sea posible se empleará el riego con agua reciclada y en último caso se empleará el riego con agua no potable. En el caso de necesidad de baldeo de los Viales interiores se empleará el sistema a alta presión, con una mayor eficacia en el resultado y disminución del consumo de agua, utilizando, siempre que sea posible, agua depurada o no potable.



- Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido.
- Los parques y jardines tendrán mínimas exigencias de agua, con especies adaptadas al clima mediterráneo.

c) La justificación de la coherencia de los contenidos del plan con el Plan Andaluz de Acción por el Clima:

El Plan Andaluz de Acción contra el Clima (PAAC) contempla 12 áreas de actuación diferenciadas que recogen un total de 48 objetivos y 140 medidas de mitigación frente al Cambio Climático.

Dentro de estas áreas, aunque se han tenido en cuenta todas por su importancia y conocimiento, por el carácter de la presente modificación, las siguientes se encuentran directamente enlazadas con el contenido de ésta y sobre todo con una posible construcción futura que lleven a la práctica los usos propuestos en la misma:

- Ordenación del Territorio y Vivienda.

Las medidas a seguir se han contemplado en el presente documento, dado que el Cambio Climático incide en la planificación territorial y urbanística y viceversa, siendo necesario adaptar el urbanismo a las condiciones climáticas propias de Andalucía. Una de ellas es generar a través de la ordenación urbanística una conciencia global que minimice el impacto de la sociedad en el cambio climático, incluyendo en la planificación cuestiones relacionadas con éste, siguiendo la línea del urbanismo sostenible y de acuerdo con el modelo de ciudad mediterránea compacta y multifuncional propio de Andalucía.

- Movilidad y transporte.

Entre las medidas que se proponen está la inclusión de medidas correctoras de los principales factores que intervienen en el Cambio Climático, como la movilidad sostenible y el fomento de la eficiencia energética, circunstancias descritas y tenidas en cuenta en la ordenación propuesta, estando ésta orientada hacia un modelo de sostenibilidad con formas de transportes menos agresivas, pues, una de las consecuencias directas del mestizaje de usos es la eliminación de grandes desplazamientos a islas de uso exclusivo Comercial.

- Turismo, Comercio y Servicios Públicos.

Entre las medidas que se proponen está la inclusión de medidas correctoras de los principales factores que intervienen en el Cambio Climático, como la apuesta y fomento por la eficiencia energética en el comercio mediante la utilización de energías renovables así como el uso de tecnologías que disminuyan el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero, o realización de un estudio de las emisiones de gases de efecto invernadero derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociadas a la actividad.



d) Indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas:

Para evaluar las medidas adoptadas y cuantificar el impacto real de la edificación que pueda implantarse en los terrenos de la presente modificación y sus consecuencias con el tiempo, es necesario conocer la información ofrecida por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía a través de sus indicadores. Estos se agrupan en niveles, y estos a su vez en Sistemas de Indicadores que son los que ofrecen los indicadores en sí a través de datos contenidos en tablas.

Los cuatro niveles en los que se agrupan los sistemas de indicadores son Andalucía en la Unión Europea, Indicadores generales de Andalucía, Indicadores sectoriales de Andalucía y Percepción y Satisfacción de la Empresa y la Ciudadanía Andaluza.

Los siguientes indicadores son los que se cree que puedan arrojar la comparación más concisa para conocer el resultado de las medidas adoptadas:

- Andalucía en la Unión Europea:

- Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía.

Indicadores Principales: 3. Cambio climático y energía.

- Sistema de Indicadores Europa 2020 para Andalucía. Indicadores de la eficiencia de los recursos: 1.3.1. Emisión de gases efecto invernadero por habitante.

· Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda 2030.

Objetivo 7 Energía Asequible y limpia. 8. Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero del consumo de energía.

- Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Andalucía para la Agenda 2030.

Objetivo 13 Acción Climática.

- Indicadores sectoriales de Andalucía:

- Indicadores Energéticos. Indicadores medioambientales.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero:

Como ya se ha comentado anteriormente, el impacto directo producido por las determinaciones contenidas en esta Modificación es nulo, pues ésta solo se limita a la modificación del uso pormenorizado de una parcela, además de posibilitar la diversidad de usos en la parcela sin conllevar directamente una edificación de estos.

Si bien, como consecuencia de la construcción que pueda producirse en un futuro en los terrenos a los que afecta la presente Modificación, se producirá un pico fuerte de intensidad, pero temporal y reversible en cuanto a impacto ambiental, y posteriormente la zona presentará características residenciales adaptadas a las medidas correctoras anteriormente expuestas y con determinaciones y directrices enfocadas a una ciudad sostenible económica, social y medioambientalmente.

Las determinaciones que va a producir esta Modificación no suponen un incremento significativo de los gases de efecto invernadero en relación a las emisiones actuales en el contexto urbano, pues, como ya se ha comentado, son usos compatibles a los ya planteados por el propio planeamiento general.



K) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Durante la fase de funcionamiento de los distintos usos propuestos se comprobará el estricto cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación, en especial la relativa a contaminación atmosférica, ruidos y vibraciones, prevención ambiental, aguas residuales y residuos sólidos.

El presente Documento Ambiental Estratégico establece un Programa de Vigilancia Ambiental que aporta una información detallada del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el mismo para correcto desarrollo del plan, con el objetivo de verificar los efectos reales y la eficacia que resulta de la aplicación de estas medidas.

Esta información permitirá, asimismo, observar la necesidad o la conveniencia de aplicar nuevas medidas que eviten que se generen impactos no previstos o se corrijan las posibles afecciones no consideradas.

Será necesario (además de obligatorio) establecer una serie de criterios técnicos que permitan un seguimiento y control por parte de la Administración de las medidas establecidas en este Documento Ambiental Estratégico.

Estos criterios facilitarán un posterior análisis en cada fase del Planeamiento que permitirá observar en qué medida se cumplen las previsiones efectuadas y, si fuera necesario, rediseñar algunas de las medidas establecidas o si se deben de adoptar nuevas medidas no previstas.

Para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas derivadas de la propuesta planteada en la presente innovación por Modificación del PGOU, se comprobará, previo otorgamiento de licencia municipal, que las actuaciones contengan en el proyecto todas las medidas ambientales necesarias que se definan en cada proyecto a ejecutar.

K.1. Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental

Los objetivos perseguidos por este programa vienen especificados en el Real Decreto 1131/88, de 30 de septiembre (Reglamento de ejecución del R.D.L. 1302/86, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental) cuyo texto fue refundido mediante el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero y hacen referencia a los aspectos siguientes:

- Control del estricto cumplimiento de la Normativa del Plan General.
- Control del estricto cumplimiento de las Ordenanzas municipales.
- Realizar un seguimiento adecuado de los impactos identificados en el documento ambiental estratégico, determinando si se adecuan a las previsiones del mismo.
- Verificar la correcta ejecución de las medidas preventivas, protectoras y correctoras previstas, determinando su efectividad.
- Detectar impactos no previstos, y proyectar las medidas preventivas, protectoras y correctoras adecuadas para reducirlos o eliminarlos.
- Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
- Advertir alteraciones por cambios repentinos en las tendencias de impacto.
- Realizar un seguimiento para determinar con especial detalle los efectos de la fase de construcción sobre los recursos, así como para conocer la



evolución y eficacia de las medidas preventivas y correctoras implementadas.

- Adecuar e integrar las actuaciones y obras en el entorno ambiental.
- La protección de las áreas establecidas como zonas verdes, así como de los recursos naturales.

Estos objetivos se corresponden con las siguientes funciones:

- Control del proyecto, por lo que se asegura que las condiciones de operación se conforman con lo establecido en la Declaración Ambiental Estratégica y las futuras Calificaciones Ambientales.
- Seguimiento del proyecto en la fase de funcionamiento, que permite gestionar los efectos no anticipados.
- Auditoría del procedimiento de Evaluación, que permite la crítica de todas las fases y competencias del propio procedimiento por el que se ha hecho la valoración y evaluación de los impactos que el proyecto produciría en el medio ambiente.

El Ayuntamiento deberá velar para que las actuaciones se realicen según lo previsto en los proyectos, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en ellos establecidas. En el documento que deba expedirse tras la ejecución, deberá constar expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y de las actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de estas garantice las mínimas molestias para la población y el entorno.

Es tarea municipal y de la Consejería, según sus competencias, evitar la construcción ilegal y las acciones agresivas a este suelo.

K.2. Aspectos básicos objeto de control ambiental

El conjunto de aspectos básicos objetos de control ambiental son los siguientes:

- Control de polvo, humos, ruidos, vibraciones y vertidos.
- Comprobar la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros.
- Control de residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, redes de saneamiento, etc.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a las calles, solares y redes.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando mediante periódicas inspecciones, aterramientos, derrames y fugas que puedan llegar a los cauces y acuíferos.
- Mantener retenes de rápida intervención propios de la Administración o en convenio con las empresas, para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Mediciones periódicas (in situ) de ruido por sonómetro en las vías principales y obras.



- Vigilancia sobre el cumplimiento de ordenanzas en lo referentes a sanidad, fachadas, carteles y letreros, tendido de ropas, riego de macetas, protección contra incendios en los edificios y normas de seguridad.
- Control de edificios ilegales.
- Comprobación previa a la recepción de obras municipales y a la concesión de licencias, mediante su inclusión en las certificaciones de obra, del cumplimiento de las medidas correctoras propuestas.

Estos controles ambientales se producirían después de la Modificación del Plan, dado que no conlleva ejecución material de obra alguna, por lo que los promotores de las obras que se puedan derivar de las determinaciones que producirá la Modificación serán los encargados de realizar tales controles.

K.3. Fases del Programa de Vigilancia Ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) se divide en tres fases claramente diferenciadas:

- 1) Constatación del estado pre-operacional.
- 2) Control de impactos durante la fase de ejecución del planeamiento, que se extiende desde la fecha de aprobación del mismo hasta la fase de desarrollo del plan.
- 3) Seguimiento y control de impactos durante la fase de desarrollo del planeamiento. Se extiende durante el periodo de vigencia del planeamiento.

K.3.1. Fase preliminar

No se aplica debido a lo que se ha comentado, es decir, esta fase se realizará por parte del promotor dado que la Modificación no conlleva obras de ejecución, limitándose únicamente al ámbito urbanístico.

No obstante, se expone la fase preliminar que debiera seguir el promotor o promotores de las obras que pudieran iniciar a posteriori de la aprobación definitiva de la Modificación:

Se realizará, por parte del Promotor, un análisis de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente Documento Ambiental Estratégico y lo establecido en la Calificación Ambiental (CA) que le sea de aplicación a la actuación prevista, con objeto de realizar un Informe Preliminar (Documento Inicial del Programa de Vigilancia Ambiental), donde se establezcan de forma clara los siguientes aspectos:

- Acciones previstas de mayor importancia desde el punto de vista de generación de impactos en el desarrollo de la actuación.
- Elementos del medio y zonas concretas que realmente van a verse afectadas.
- Magnitud prevista para cada uno de los impactos.
- Indicadores de impacto tomados en cuenta.
- Medidas protectoras y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (y en su caso, las propuestas de forma adicional por el Órgano Ambiental con competencia en la CA y aquellas derivadas de las distintas Administraciones Autonómicas y Locales).
- Propuesta de un Programa específico de Vigilancia Ambiental para el desarrollo de la actuación.



K.3.2. Vigilancia Ambiental en la Fase de construcción

Del mismo modo que la fase preliminar, no es de aplicación la vigilancia ambiental en fase de construcción pues el documento no conlleva obras de ejecución.

De igual modo se expone como guía futura para los promotores que realicen obras en el ámbito de la Modificación por las que puedan conllevar las determinaciones producidas por ésta:

Durante la fase de ejecución de la obra el PVA presenta un doble objetivo:

a) Establecer un sistema de vigilancia que garantice la ejecución correcta de todas las medidas protectoras y correctoras contenidas en el proyecto de construcción, en el Documento ambiental estratégico y en la Calificación ambiental (CA).

b) Comprobar que los efectos generados por las obras de construcción son los previstos, y que su magnitud se atiene a las previsiones, mediante un seguimiento de las variables ambientales afectadas.

Durante la fase de construcción en las distintas actuaciones urbanísticas deberán realizarse, con carácter general, los siguientes controles:

- Control del polvo sobre la vegetación en los alrededores de las obras.
- Control de la aparición de procesos erosivos.
- Control de la existencia de zonas con inestabilidad de laderas.
- Control de los vertidos de residuos sólidos de obras.
- Control de los niveles sonoros alrededor de las obras.
- Control de las emisiones de gases y partículas por los motores de combustión interna.
- Control y mantenimiento de las áreas ajardinadas, plantaciones, etc.
- Control de los movimientos de tierras por si se produjese algún hallazgo arqueológico, en cuyo caso se paralizarán inmediatamente los trabajos y se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Control del cumplimiento de las ordenanzas y normativas urbanísticas.
- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se realizará un seguimiento, al menos, de los siguientes aspectos:

- Gestión de residuos: inspección de la correcta gestión de todos los residuos generados.
- Calidad atmosférica: inspección del correcto control de la emisión de polvo, gases y partículas a la atmósfera.
- Niveles sonoros: inspección de los niveles acústicos de la maquinaria y demás focos de emisión de ruido y de cumplimiento de los horarios de obra definidos.
- Calidad de las aguas: seguimiento de los dispositivos de decantación y otros dispositivos de depuración. Seguimiento de las autorizaciones de vertido y captación de aguas.
- Hidrología e hidrogeología: seguimiento de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
- Suelos: vigilancia de la alteración y compactación de los suelos, vigilancia de la erosión de suelos y control de la retirada y acopio de tierra vegetal. Vigilancia del respeto a la delimitación de zonas de trabajo y de paso.



- Vegetación: vigilancia de la protección de especies y comunidades singulares, rescate genérico de ejemplares. Control del cumplimiento de las medidas protectoras contra incendios.
 - Fauna: control de la afección a la fauna terrestre y avifauna. Vigilancia del cumplimiento de los plazos de ejecución de obras considerando periodos de protección.
 - Afecciones al entorno urbano: vigilancia de la correcta señalización, vallado e iluminación. Verificar que existen los pasos alternativos previstos. Comprobación de que se realiza correctamente la limpieza de viales, el cumplimiento de las autorizaciones de corte y desvío de vías y que los vehículos circulen cubiertos.
 - Patrimonio histórico, arqueológico y paleontológico: control de la protección del patrimonio arqueológico, vigilancia de la reposición de vías pecuarias y caminos históricos.
 - Paisaje: seguimiento de la incidencia visual de las obras, revisión de los proyectos de restauración, control de la extensión de tierra vegetal, control de siembras e hidrosiembras y control de plantaciones.
- Cabe señalar que según el tipo de obra de que se trate pueden existir otros aspectos a controlar, siendo competencia como ya se ha comentado del promotor de éstas.

K.3.3. Vigilancia Ambiental en la Fase de funcionamiento

Durante la fase de funcionamiento de las distintas actividades urbanísticas los controles a realizar son los comunes a las labores propias de las oficinas municipales, sin perjuicio de las competencias propias de otras administraciones, como son:

- Control periódico del nivel sonoro en vías principales y actividades.
- Control de los vertidos de residuos sólidos urbanos, tanto basura como escombros.
- Control de los vertidos de aguas residuales y mantenimiento de la red de alcantarillado.
- Mantenimiento de retenes de intervención rápida para reparaciones de urgencia de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Control de las quemas de residuos agrícolas o de jardinería en las zonas próximas a masas forestales.
- Control de las concentraciones de CO, SO₂, NO_x en el aire de las zonas afectadas.
- Control de las intensidades de tráfico y mantenimiento de las señalizaciones de tráfico.
- Control del cumplimiento de las Normas Urbanísticas vigentes.
- Control del cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Control e inspección de las actividades calificadas, comprobación del cumplimiento de su legislación específica y de las ordenanzas municipales.

Asimismo, se recomienda que la Administración Municipal eleve, con una periodicidad anual y ante la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, un Informe Ambiental en el cual se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental establecido para los promotores, informando de los efectos derivados de la aplicación del Plan



General de Ordenación Urbanística y del grado de correspondencia de estos efectos con los que han sido previstos en el presente Documento Ambiental Estratégico.

El presente documento ha sido redactado por **Nicolás Moncada García, Doctor Arquitecto, Técnico-Urbanista y Máster en Urbanismo y Estudios Territoriales**, colegiado nº 399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con domicilio en Algeciras (Cádiz), c/ Sevilla, 7-15 -4ºF -C.P. 11201, en colaboración con **Consultoría Armonic**.

Algeciras, enero de 2.025.



PLANOS.

- 1.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS. ORTOFOTO Y CATASTRAL
- 2.- ALTERNATIVA "0"
- 3.- ALTERNATIVA 1
- 4.- ALTERNATIVA 2





- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

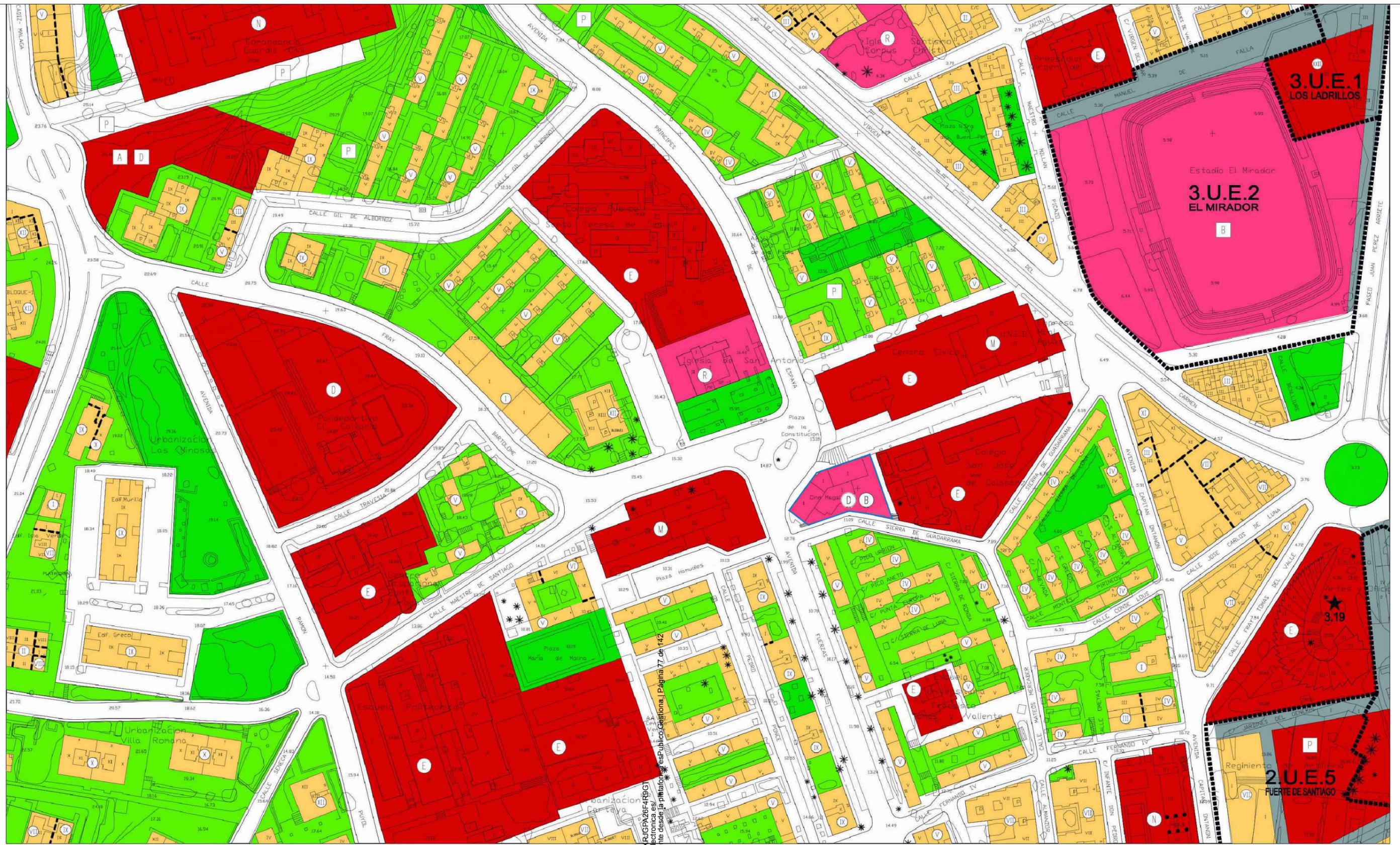
- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO
- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMN. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA
- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

Escala: 1/2.000



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

- A ASISTENCIAL
- B COMERCIAL Y HOSTELERO
- C CULTURAL
- D DEPORTIVO
- E EDUCACIONAL
- M ADMN. Y S. PUBLICO
- N DEFENSA
- O OCIO
- P APARCAMIENTO
- R RELIGIOSO
- U UNIVERSITARIO
- Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

Escala: 1/2.000

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGECIRAS (CÁDIZ)

PROMOTOR:
ALTIANCE FP ESPAÑA SL

ARQUITECTO:
NICOLÁS MONCADA GARCÍA
COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

NO:
ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 1

FECHA:
ENERO - 2025
ESCALA EN A-1: 1:2000
ESCALA EN A-3:

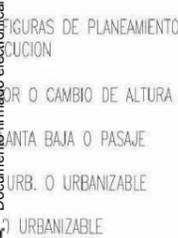
N.º DE PLANO:
DAE 03



- SUELO URBANO: EDIFICABLE
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO
- SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL EN S.U.N.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- S.U.N.P.: SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
- SISTEMA GENERAL EN S.N.U. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
- VIARIO PROPUESTO

- DELIMITACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO O UNIDAD DE ORDENACION
- ALINEACION PARA O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION PARA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE
- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO
- ASISTENCIAL
- COMERCIAL Y HOSTELERO
- CULTURAL
- DEPORTIVO
- EDUCACIONAL
- ADMN. Y S. PUBLICO
- DEFENSA
- OCIO
- APARCAMIENTO
- RELIGIOSO
- UNIVERSITARIO
- INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
- EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- EQUIPAMIENTO PROPUESTO

COD. Validación: 3ZXXL04EYCVWVRJGPAZ6F4R8G1
 Verificación: https://algeiras.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona. | Página 78 de 142



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
 NUCLEO PRINCIPAL
 ORDENACION DEL SUELO
 Escala: 1/2.000

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGERIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. REFERENCIA CATASTRAL: 9623015TF7092S. CALLE SIERRA GUADARRAMA. ALGERIRAS (CÁDIZ)

PROMOTOR:
ALTIANCE FP ESPAÑA SL

ARQUITECTO:
NICOLÁS MONCADA GARCÍA
 COLEGIADO N.º: 399 C.O.A.C.

TÍTULO:
ALTERNATIVAS ALTERNATIVA 2

FECHA:
 ENERO - 2025
 ESCALA EN A-1: 1:2000
 ESCALA EN A-3:

N.º DE PLANO:
DAE 04



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA IMPLEMENTAR LOS USOS PORMENORIZADOS DEPORTIVO, OCIO Y CULTURAL EN LA PARCELA DE LOS ANTIGUOS CINES MAGALLANES. (Referencia catastral 9623015TF7092S)

PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN S/N- SIERRA DE GUADARRAMA, 3

ALGECIRAS (CÁDIZ)

ANEXO II- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD



1. MEMORIA

1.1. PREAMBULO

- 1.1.1. Antecedentes
- 1.1.2. Objeto
- 1.1.3. Promotor
- 1.1.4. Marco jurídico

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.2.1. Estructura de la propiedad
- 1.2.2. Planeamiento vigente
- 1.2.3. Ámbito y entorno
- 1.2.4. Evaluación de Impacto sobre la salud

1.3. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.

- 1.3.1. Entorno físico y medioambiental y sus riesgos.
- 1.3.2. Encuadre territorial
- 1.3.3. Características naturales
- 1.3.4. Aprovechamiento del suelo.
- 1.3.5. Riesgos naturales.
- 1.3.6. Características territoriales, naturales, históricas, culturales o paisajísticas.
- 1.3.7. Demografía
- 1.3.8. Socioeconomía
- 1.3.9. Vulnerabilidad del municipio y la zona de estudio
- 1.3.10. Calidad ambiental

1.4. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN EXISTENTE O PREVISTA

- 1.4.1. Conclusiones de la valoración
- 1.4.2. Medidas de prevención y mitigación

2. ANEXOS

- 2.1. Documentos de apoyo
- 2.2. Principales plataformas consultadas de organismos públicos

3. CARTOGRAFÍA

4. SINTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5. EQUIPO REDACTOR



1. MEMORIA

1.1. PREAMBULO

1.1.1. Antecedentes

El actual edificio Magallanes, situado en la Plaza de la Constitución, s/n de Algeciras, está incluido dentro del suelo urbano consolidado del vigente PGOU de la ciudad.

El edificio fue construido en la década de los años 70 del siglo pasado para albergar el uso de salas de cine en la planta superior y sala de juego (bingo) en la planta semisótano. En la parcela, de 1.319,00 m² de superficie, se localizan dos inmuebles_

- La planta baja con referencia catastral 9623015TF7092S0001PI con una superficie construida de 1246,00 m² y
- La planta alta con referencia catastral 9623015TF7092S0002AO con 1522,00 m² construidos situado en la planta alta del edificio.

El inmueble está destinado a usos terciarios con distintas actividades económicas, como puede ser sala de juegos y recreativos y de hostelería, compatibles con la ordenación pormenorizada.

No obstante, de acuerdo con el actual Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aunque se trata de un edificio destinado exclusivamente a equipamiento privado, con uso pormenorizado comercial y hostelero (B), no se contempla en la normativa urbanística del planeamiento general vigente la posibilidad de implantar como usos compatibles el de uso de ocio, deportivo y el cultural, entre otros.

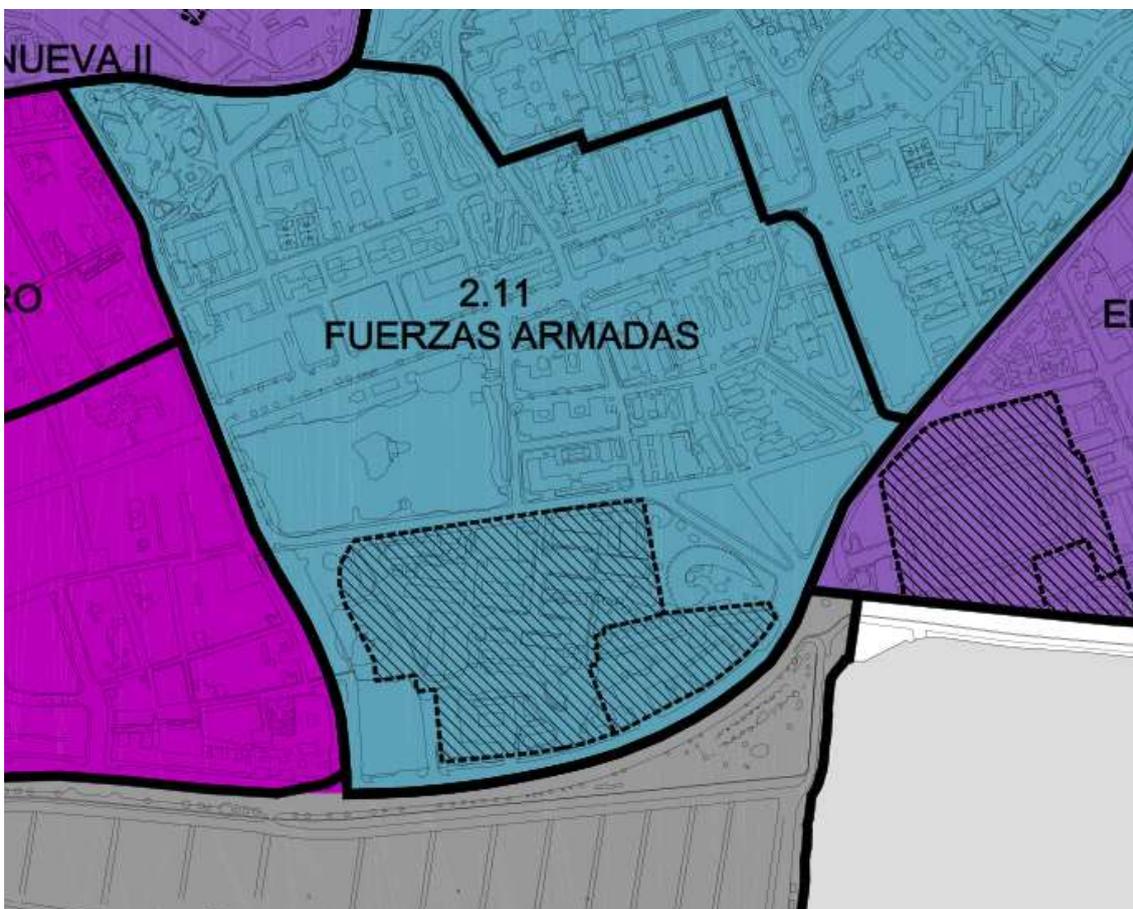


Figura 1. Catastral





Figuras 2 y 3 . Situación en el suelo urbano del PGOU vigente y Zona de ordenanza.



1.1.2. Objeto

Dado que no se contempla en el planeamiento general vigente (PGOU) de Algeciras la posibilidad de implantar los usos deportivos, ocio y cultural, se plantea la necesidad de modificar puntualmente el PGOU de Algeciras para añadir los usos deportivos (D), ocio (O) y cultural (C), usos compatibles con su actual calificación de Equipamiento Privado con uso pormenorizado comercial y hostelero (B) que le asigna el planeamiento vigente.

1.1.3. Promotor

En base al contrato suscrito con la propiedad del inmueble la presente modificación puntual del PGOU se presenta por la iniciativa privada de la entidad:

Altiance FP España SL, con CIF B19885482 y domicilio en Carrer Floridablanca 98, EN02 BARCELONA C.P. 08015

1.1.4. Marco jurídico

Actualmente y tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (RGLISTA), aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el marco jurídico de las modificaciones de las determinaciones del planeamiento general vigente viene impuesta por las siguientes:

LISTA:

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 86. 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. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.



Reglamento General de la LISTA (RGLISTA):

Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

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.
2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.
3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

Artículo 119. Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

- a) La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.
- b) Las innovaciones que tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán prever justificadamente las nuevas dotaciones que el incremento de población precise, teniendo en cuenta los equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes existentes y el nivel dotacional objetivo de la zona correspondiente.
- c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia, en el marco de los criterios de ordenación establecidos en los artículos 80 y 81.

Artículo 120. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:



- a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
- b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder.

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.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

.../...

c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

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 se trata de una modificación puntual o menor del planeamiento general estará sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Al tratarse de una modificación puntual del planeamiento general vigente es de aplicación **la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía:**



A estos efectos la LISTA en su Disposición final cuarta establece **la Modificación de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía** y determina:

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

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

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

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.***

Este apartado 3b) dispone:

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

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo 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.



1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. Estructura de la propiedad

El inmueble está formado por dos propiedades diferenciadas, en régimen de división horizontal. La primera formada por la planta superior con acceso desde la Plaza de las Constituciones y la segunda por la planta baja con acceso por la esquina en la calle Sierra de Guadarrama, formando dos propiedades diferenciadas:

Propiedad:	Titular	Finca registral	Referencia catastral
Planta baja	BMK CONSTRUCCIÓN TÉCNICA, S.L.	34924	9623015TF7092S0001PI
Planta alta	TALLERES INDUSTRIALES DEL SUR, S.A.	34926	9623015TF7092S0002AO

1.2.2. Planeamiento vigente.

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, dentro de sus competencias urbanísticas y de acuerdo con la legislación aplicable promovió la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio cuyo texto refundido databa del año 1990. Esta Revisión del planeamiento general concluye el 11 Julio de 2001 con la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras (PGMO), publicándose dicha resolución y las Normas Urbanísticas en el B.O.P. nº 231 de 4 de Octubre de 2001, cuyas determinaciones, para el sector objeto de este Plan Especial, fueron ratificadas con la aprobación posterior del Texto Refundido del PGMO por el Ayuntamiento-Pleno. (PGOU)

Por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno del 18 de mayo 2009 fua aprobada la adaptación parcial del dicho PGOU a la LOUA, habiéndose publicado en el BOP nº 226 de 25 de noviembre de 2009.

El inmueble se encuentra dentro de la zona de Ordenanza 2 Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada y pertenece a **la subzona de ordenanza 2.11 "FUERZAS ARMADAS"** de acuerdo con las Normas Urbanísticas del PGOU.

En esta zona de ordenanza el inmueble se localiza en suelo urbano con la categoría de consolidado y su calificación es de EQUIPAMIENTO PRIVADO, con uso pormenorizado comercial y hostelero (B).



La regulación de los usos para la subzona de ordenanza donde se localiza en inmueble está contemplada en el Título X, Capítulo 2, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que expresan:

Condiciones de uso

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación definida en el Plan, siéndoles de aplicación las condiciones de regulación de compatibilidad establecidas en las presentes Normas

2. Se admiten los siguientes usos globales y pormenorizados:

B. Actividades económicas y servicios privados

- B2. Talleres industriales y artesanales de servicios.I
- B3. Hostelería , excepto B.3.XI.
- B4. Oficinas.
- B5. Comercio.

D. Equipamientos y servicio públicos.

E. Espacios libres.

F. Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas.

NORMAS URBANÍSTICAS

ZONA DE ORDENANZA 2 RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA DE EDIFICACIÓN AISLADA

• 2.11. FUERZAS ARMADAS.

• 2.12. FUENTE NUEVA.

ZONA DE ORDENANZA							
Residencial colectiva en Manzana con Edificación Aislada							
SUBZONA : 2.11. FUERZAS ARMADAS.							
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,1							
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN							
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.L)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareda						
	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	50%	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						
OBJETIVOS							
<ul style="list-style-type: none"> • Reordenación del frente marítimo. • Mejora de la urbanización. • Incorporar a la trama urbana los espacios que provienen de la ordenación de los antiguos cuarteles. 							
CONDICIONES DE USO				OBSERVACIONES			
Las reguladas 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.			





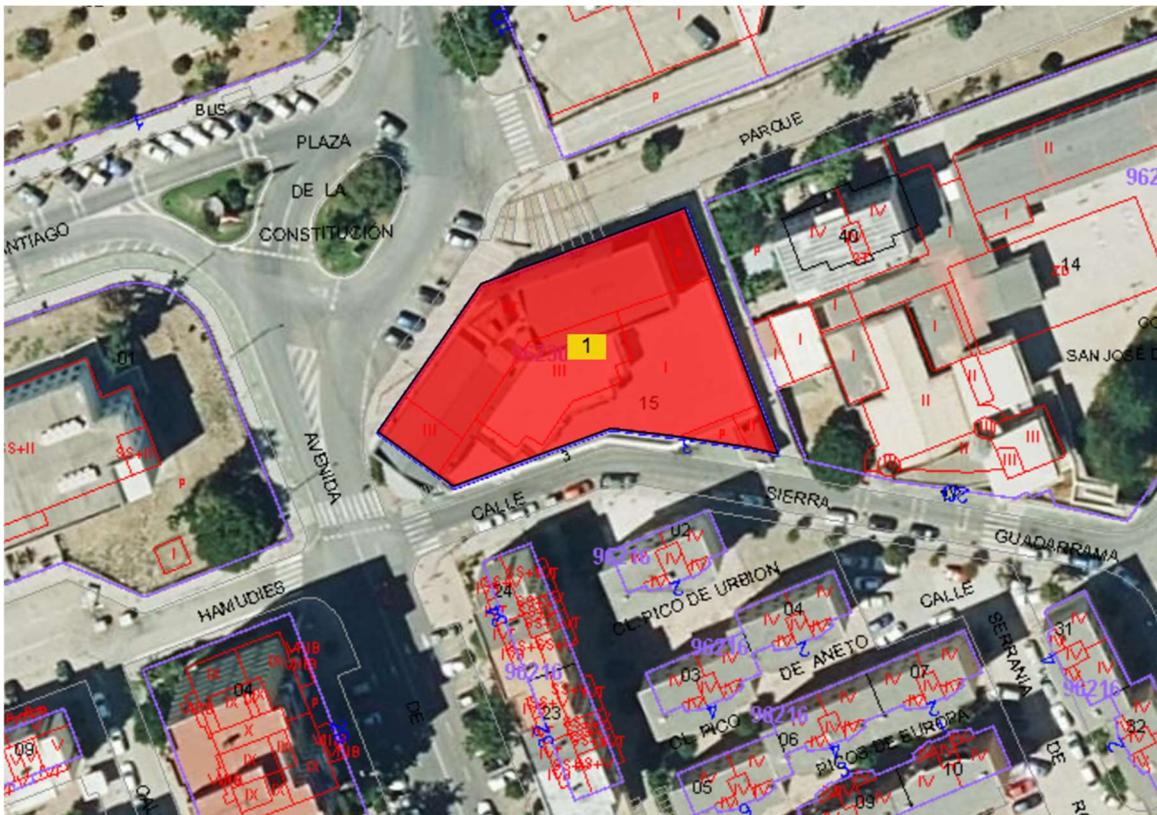
SUELO URBANO.

Equipamiento privado existente

Uso: Comercial y hostelero (B)

1.2.3. Ámbito y entorno

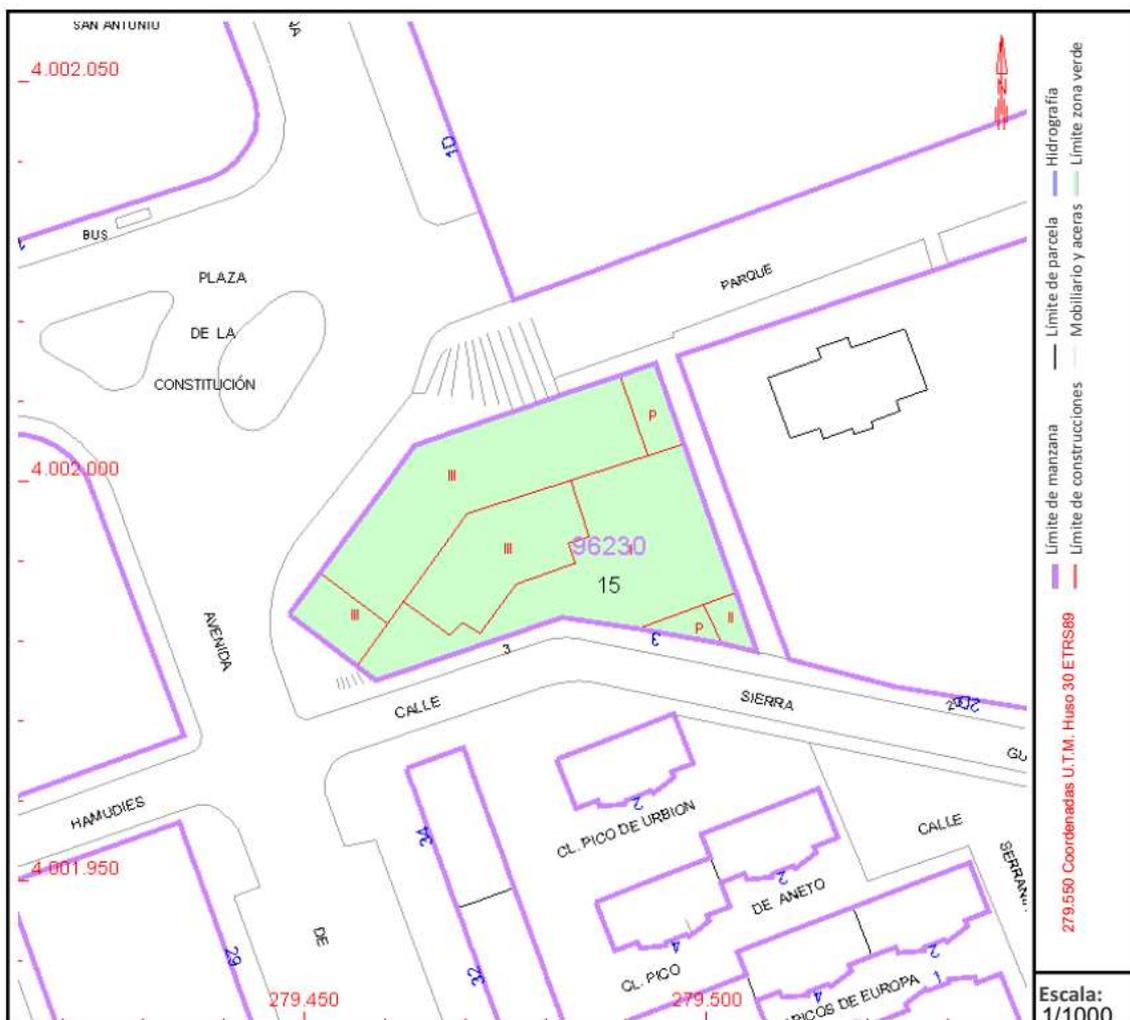
El ámbito de la modificación del PGOU está limitado a la parcela soporte del inmueble situada entre la Plaza de la Constitución al Norte, la calle Sierra de Guadarrama al Sur, la calle peatonal al Este y la Avda de las Fuerzas Armadas al Oeste. La parcela tiene como referencia catastral: 9623015TF7092S



La parcela está integrada en la malla urbana y rodeada por viarios públicos en todo su perímetro y tiene una superficie de 1.319 m².

El entorno está formado por diversos equipamientos públicos y privados así como por edificaciones de uso residencial con tipología colectiva en bloque vertical con manzana de edificación aislada.

La altura de las edificaciones existentes está entre 3 plantas y 12 plantas existiendo números equipamientos públicos y privados en el entorno de la parcela objeto de modificación.



El ámbito de la modificación puntual se limita a la parcela catastral 9623015TF7092S con una superficie de 1.319,00 m², situada en la calle Sierra de Guadarrama, 3 de la ciudad de Algeciras. Los linderos de la parcela están definidos por las calles que rodean a la misma y que son:



- Al Norte con la Plaza de la Constitución
- Al sur con la calle Sierra de Guadarrama
- Al Este con calle peatonal
- Al Oeste con la Avda. Fuerzas Armadas

1.2.4. Evaluación de Impacto en la salud

El artículo 56 de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía queda redactado como sigue:

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

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

.../...

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.

Este apartado 3b) dispone:

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

b) Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del párrafo b) del apartado 1, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos a las que hace referencia el párrafo 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.

Por tanto, se redacta este Documento de Valoración de Impacto de la Salud para su evaluación dentro del trámite de consultas previas en **el proceso de cribado**.



1.3. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO.

La caracterización de la población y su entorno es un feed-back recíproco, las actuaciones antrópicas ejercen presiones sobre el medio ambiente y este reacciona a estas presiones bien en detrimento de la salud o bien en mejorarla, esto dependerá de las actuaciones que un colectivo genere sobre ellas.

En esta categoría se pretende poner de manifiesto todo aquel elemento que tiene incidencia directa o indirectamente sobre la salud colectiva. Es por ello que se describe la situación previa al plan sometido a estudio, analizando el entorno físico, sus riesgos naturales, características socioeconómicas del municipio y la ciudadanía y las infraestructuras de este municipio frente a la calidad de la salud.

1.3.1. Entorno físico y medioambiental y sus riesgos.

La ciudad de Algeciras se encuentra situada en el extremo sur de la península ibérica en el interior de la bahía que lleva su nombre.

El término municipal está delimitado por el río Palmones que lo separa del municipio de Los Barrios al norte y el Arroyo del Pilar que lo separa del municipio de Tarifa al sur. El frente marítimo de la ciudad está en contacto con las aguas de la bahía de Algeciras y las del estrecho de Gibraltar. Posee una extensión superficial de 83,80 km².

La parcela sobre la que se interviene es la del edificio de los antiguos cines Magallanes, situado en la Plaza de la Constitución, s/n y c/ Sierra de Guadarrama, 3 de Algeciras, que se ubica en la zona denominada “Fuerzas Armadas” del PGOU de la ciudad de Algeciras, cuya referencia catastral es la 9623015TF7092S con una superficie de 1.319,00 m².

Se trata de un **suelo urbano**, rodeado de un entorno residencial de edificios en altura variable; siendo la media del entorno 5 plantas, en un barrio densamente poblado.

1.3.2. Encuadre territorial.

Los elementos configuradores de la estructura física del municipio son el conjunto serrano que se prolonga de Norte a Sur ocupando la mitad occidental del municipio, los cerros abruptos que se extienden entre las sierras y el estrecho de Gibraltar, las colinas que se interponen entre aquel y las vegas, y por último, las propias vegas y franjas litorales que ponen en contacto las sierras con el mar y alcanzan un mayor desarrollo en el sector nororiental del término.

La parcela de estudio en la actualidad se encuentra edificada, por lo que su morfología original ha sido transformada. Actualmente presenta una altitud que va



de los 6 m.s.n.m en su parte suroeste, hasta llegar a los 11 m.s.n.m. en su esquina noroeste. En general se trata de una zona llana, con pendiente por debajo del 2% y orientación Este-Oeste

1.3.3. Características naturales.

1.3.3.1. Geología e hidrogeológico.

Desde el punto de vista **GEOLÓGICO**, el término municipal de Algeciras es tremendamente complejo en lo que a su geología se refiere. Los entornos de la ciudad se enmarcan en las llamadas unidades del Campo de Gibraltar pertenecientes a la cordillera Prebética. Dentro de ellas aparecen afloramientos de las unidades de Algeciras-Los Nogales, Almarchal, Algibe, y Gibraltar-Los Pastores. Aparte de estas series estratigráficas destacan en el municipio los materiales postorogénicos representados principalmente en las cuencas aluviales y de colmatación alrededor de los ríos de la Miel y Palmones. Estos materiales cuaternarios, de muy reciente sedimentación, conforman las llanuras de inundación de estos cauces.

Concretamente sobre la llanura de inundación del río de la Miel, se asienta el sector de estudio, sobre Limos arenosos del Holoceno.

Desde un punto de vista **GEOMORFOLÓGICO**, el sector de estudio se asienta sobre colinas y cerros estructurales que quedan encubiertas bajo el edificado.

Referente a la **EDAFOLOGÍA**, la zona de estudio se asienta sobre Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos con Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Vertisoles pélicos. se trata de tierras de buena a moderada capacidad de uso, no obstante, estos suelos han sido transformados y nos encontramos ante un sustrato artificial.

Las **AGUAS SUPERFICIALES** del término municipal Algeciras se localizan sobre la Demarcación Hidrográfica del Mediterráneo y dentro de ésta en la subcuenca Guadarranque – Palmones.

El ámbito de estudio se localiza a unos 100 metros de la orilla de la Bahía de Algeciras hoy zona de servicio del Puerto Bahía de Algeciras.

Relativo a las **AGUAS SUBTERRÁNEAS**, la zona de estudio no se localiza sobre ninguna unidad hidrogeológica, ni ningún acuífero. El acuífero más cercano es el Acuífero Plioceno y Cuaternario detrítico del Campo de Gibraltar que se localiza a más de 1 km al norte del ámbito. La permeabilidad se considera baja y la vulnerabilidad a la contaminación muy baja.

1.3.3.2. Clima, flora y fauna

Como toda la zona del estrecho es muy importante la influencia del viento; de entre los vientos predominantes destacan el viento de levante y poniente, casi exclusivos



de la zona, la distribución temporal de éstos es similar en invierno, sin embargo, en verano el viento de levante es mayoritario en general. La humedad media de la ciudad es del 80 %. La amplitud térmica de la ciudad es la más baja de cuantas se registran en Andalucía.

En referencia a la **VEGETACIÓN**, Ee término municipal de Algeciras presenta una gran variedad ecológica que ha dado lugar a muy variados ecosistemas que determinan una multiplicidad de comunidades vegetales y endemismos.

Dado que el sector de estudio se localiza en una zona urbana, toda vegetación natural ha sido eliminada durante el proceso de urbanización. En las inmediaciones, la vegetación existente se reduce a jardines de edificios y urbanizaciones y a flora ruderal. Sin embargo, según el Mapa de localización de especies de flora amenazada y de interés en Andalucía cuadrícula 1x1, en la zona de suelo urbano del municipio se puede encontrar *Carex oedipostyla*. Y según la Capa distribución de las especies de flora y fauna protegidas en Andalucía, cuadrículas 5 x 5 km las especies de fauna que se pueden encontrar en la zona de estudio son las siguientes:

Blechnum spicant y *Osmunda regalis*.

Con respecto a la **FAUNA**, la costa del estrecho, por su ubicación geográfica, es una zona de convergencia de diversas rutas migratorias, tanto de aves terrestres en sus desplazamientos intercontinentales, como de aves marinas y distintas especies de peces que se trasladan de uno a otro mar estacionalmente. Sin embargo, al encontrarse nuestra zona de ordenanza en una **zona urbana**, la fauna que encontramos es de carácter antrópica caracterizada por la presencia de especies de escaso interés.

Según la Capa distribución de las especies de flora y fauna protegidas en Andalucía, cuadrículas 5 x 5 km, en la zona donde se encuentra el Sector se localizan las siguientes especies protegidas:

Aves: *Falco naumanni*, *Falco peregrinus* y *Pandion haliaetus* (VU)

Reptiles: *Caretta caretta* (VU)

Insectos: *Oxygastra curtisii* (VU)

1.3.4. Aprovechamiento del suelo.

La ocupación del territorio responde claramente a las características del medio físico que lo soporta y su aprovechamiento responde a las posibilidades que este medio ofrece al hombre para su explotación, mantenimiento y la obtención de una productividad.



La ocupación del suelo tiene diferente naturaleza, por ello la división responde al tipo de aprovechamiento humano que de él se hace, se este modo se identifican los siguientes usos generales:

Usos forestales y naturales

Usos agrícolas

Usos urbanos y alterados

Zonas húmedas y superficies de agua

El uso de suelo que se va a ver afectado va a estar dentro de la categoría de **Usos urbanos y alterados**. Dentro de esta categoría se incluyen los usos urbanos, entendiéndose como los **núcleos urbanos**, así como las urbanizaciones, cortijos, zonas industriales y equipamientos.

Los usos más generalizados en el municipio son los forestales (aprovechamientos ganaderos, pastizal, matorral y superficie arbolada) que representan el 73% de su superficie, destacando que los usos agrícolas solo representan el 3% de la superficie municipal.

Los usos improductivos ocupan el 23% de la superficie municipal, siendo el más importante el núcleo de Algeciras, en el cual se localiza nuestro Sector, concretamente en casco urbano.

1.3.5. Riesgos naturales.

1.3.5.1. Seísmo.

El riesgo sísmico es uno de los que más sobresale por su carácter intensivo y su brutalidad.

En Andalucía la peligrosidad derivada de la actividad sísmica es elevada debido a que se ubica en la zona de contacto de las placas eurosiberianas y africana (coincidiendo con el eje de las cadenas béticas) y a la falla activa Azores-Gibraltar en el Atlántico.

El Mapa de Riesgos Sísmicos de España del Servicio Nacional de Sismología del IGME establece que el municipio de Algeciras presenta una intensidad sísmica: intensidad baja (isostasia VI).

En el Anejo 1 del Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSR-02) se indican los valores correspondientes a Algeciras de aceleración sísmica básica (a_b) es 0,04 y del coeficiente de contribución (k) es 1,2.

En esta norma se plasman medidas preventivas muy importantes que deberían ser recogidas en el planeamiento urbanístico, como:

- No modificar en exceso la topografía local (el relieve).



- Evitar el hacinamiento de edificios que impida el choque por vibración.
- Edificar preferiblemente en zonas planas. Evitar las edificaciones en zonas próximas a taludes.
- Edificar sobre sustratos coherentes. Evitar suelos arenosos o húmedos. En suelos blandos los edificios. deben ser bajos y no muy extensos.
- Edificios simétricos y equilibrados en cuanto a masa, altura y rigidez.

1.3.5.2. Inundabilidad

Andalucía, enclavada en la región mediterránea, está sometida a los rasgos climatológicos propios de este espacio geográfico. Junto a largos periodos de sequía suceden precipitaciones intensas y torrenciales que pueden provocar inundaciones y desbordamientos en suelos con un alto índice de erosión.

En el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002) en su Anexo IV establece un inventario de puntos de riesgo con una escala de A a D, siendo A los que presentan mayor riesgo. De acuerdo con el Mapa de Caracterización de Riesgo por Término Municipal del Plan de Prevención de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, Algeciras se clasifican dentro de la categoría C.

Por otro lado, se recoge un punto de riesgo de inundación en el núcleo de Algeciras, se trata de un arroyo sin que presenta un nivel de riesgo C.

Por otro lado, los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de Andalucía componen el conjunto de trabajos que culminan la primera fase de planificación (2016-2021) de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundaciones.

Con objeto de analizar qué zonas afectadas por estos planes puedan necesitar de planes especiales de evacuación y medidas preventivas a la inundación se realiza el análisis de las zonas inundables con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

En este caso no existen riesgos derivados de inundabilidad por cauce público.

1.3.5.3. Sequía.

La sequía es un riesgo que aparece en esta zona como consecuencia del clima mediterráneo, que se caracteriza por tener generalmente un volumen escaso de precipitaciones, que además es muy irregular.

En los países desarrollados las repercusiones de la sequía no son devastadoras al existir sistemas de reservade agua para la población, quedando siempre las necesidades mínimas de la población cubiertas. Si origina importantes pérdidas económicas en la agricultura, la producción de energía hidroeléctrica, el turismo, etc. e importantes impactos en los ecosistemas.



La sequía supone un elevado riesgo en todo el sur peninsular, pues éste requiere de un suministro constante de agua para satisfacer sus necesidades tanto agrícolas como humanas. Por un lado, encontramos una sustitución paulatina pero continuada de los cultivos tradicionales de secano por los de regadío, lo cual supone un importantísimo incremento del uso de las aguas subterráneas, pues no existen corrientes superficiales capaces de satisfacer sus necesidades. Por otro, nos encontramos ante un incremento de la población, tanto de la habitual (establecimiento de residentes extranjeros), como de la esporádica (turismo).

Ambos factores están provocando la sobre-explotación de los recursos acuíferos, dándose cada vez más casos en los que las extracciones superan ampliamente la recarga.

1.3.5.4. Incendios

Los recursos usados para identificar aquellas áreas más probables a este riesgo están proporcionados por la REDIAM, en su información vectorial sobre riesgos de incendios locales y estructurales.

El riesgo local de incendios de una zona ha sido obtenido a partir de dos factores, el Índice de Peligrosidad determinado por las características estructurales del lugar, así como el índice de Riesgo Histórico, que tiene en cuenta la frecuencia de los incendios así como sus causas.

Formado por el Índice de Frecuencia y por el de Causalidad. El índice de riesgo histórico refleja la probabilidad de que se produzca un incendio forestal en función de la recurrencia o frecuencia histórica de incendios para cada punto del territorio. Este índice refleja aquellos factores relacionados con las condiciones meteorológicas que van a influir en el desarrollo del incendio forestal.

El índice de riesgo estructural refleja la probabilidad de propagación del incendio debido a factores intrínsecos al sistema forestal, como son la topografía del terreno y la carga y composición de los combustibles forestales.

Los índices básicos considerados para su cálculo son el índice de riesgo por pendiente y el índice de riesgo por combustibilidad.

En general, la zona ocupada por Suelo Urbano presenta un riesgo local de incendios Muy Bajo, siendo el riesgo histórico muy bajo, y el riesgo estructural también muy bajo

1.3.5.5. Deslizamientos y movimientos del terreno

Los movimientos de tierra en general abarcan los procesos geológicos en los que el terreno implica un movimiento de este con cambio en su situación. En la medida en que estos movimientos pueden afectar a una comunidad, se convierten en un riesgo geológico que puede llevar, de no predecirse y prevenirse, a ser una catástrofe. La defensa de la comunidad contra estos procesos pasa por la



prevención, a través de medidas estructurales, como por ejemplo el uso de anclajes para contener un desprendimiento potencial de rocas, como no estructurales evitando la construcción en zonas de riesgo.

Se trata de procesos de dinámica de vertientes encargados de desplazar los productos resultantes de la meteorización de las rocas. Son procesos controlados por la gravedad, que afectan a la estabilidad de las laderas.

Esta dinámica se traduce en una serie de deslizamientos, desprendimientos y solifluxiones que, en ocasiones, resultan desastrosos.

Las causas que los provocan residen, por un lado, en los propios materiales y en su disposición, y por otro en los cambios que se producen en las condiciones iniciales de las vertientes.

Entre las áreas más propensas a los procesos de inestabilidad de laderas, bajo un punto de vista global, se encuentran las zonas montañosas, zonas de relieve con procesos erosivos y de meteorización intensos, laderas de valles fluviales, zonas con materiales blandos y poco consolidados, con macizos rocosos arcillosos, esquistosos y alterables, etc. Sobre estas zonas, la ocurrencia de precipitaciones intensas o de movimientos sísmicos puede dar lugar a procesos de inestabilidad general que se manifiestan en la generación de deslizamientos, nuevos o reactivados, desprendimientos de bloques rocosos, flujos de derrubios o tierra, etc

Según el mapa de Movimientos del Terreno de España a escala 1:1.000.000, la zona no presenta sometida a movimientos del terreno.

1.3.6. Características territoriales, naturales, históricas, culturales o paisajísticas.

1.3.6.1. Paisaje

Según el Mapa de Unidades Fisionómicas del Paisaje de Andalucía nos encontramos dentro del área paisajística “Costas con sierras litorales”; y a su vez en la comarca paisajística de “Campo de Gibraltar”.

El sector se localiza en un paisaje urbano y periurbano. Se trata de un paisaje construido totalmente antropizado, definido por la edificación, sin embargo las condiciones de su emplazamiento, como las características del entorno natural en el que se inserta, presenta enormes potencialidades paisajísticas para el disfrute de la sociedad en su conjunto.

1.3.6.2. Espacios protegidos y patrimonio natural

La zona de estudio, una vez observada y analizada la información disponible sobre la Red Espacios Naturales Protegidos del recurso REDIAM se establece, no se ubica dentro de los límites o limítrofe a Espacios Naturales Protegidos.



Por otro lado, en el ámbito de estudio no se localiza ningún monte público, ni ningún otro elemento de interés natural como pueden ser árboles singulares, dehesas, bosques-islas, etc. Además, tampoco es atravesado por ninguna vía pecuaria, siendo la más próxima la Colada de la Torre localizándose a 1200 metros al sur de la parcela.

1.3.6.3. Patrimonio histórico-artístico

El paso de tantas culturas a lo largo de los siglos ha dejado una huella en Algeciras que tiene como resultado un importante patrimonio de interés cultural.

Según la Base de Datos del patrimonio Inmueble de Andalucía (SIPHA), en el municipio encontramos numerosos elementos, muchos de ellos catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC), pero **ninguno situado en la parcela de estudio**.

1.3.7. Demografía, socioeconomía y calidad ambiental.

1.3.7.1. Población y dinámica poblacional

En primer lugar, cabe destacar que se entiende por población potencialmente afectada (a efectos de caracterización), como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia de la implementación de la Modificación. Es por ello que, dado que la actuación propuesta versará sobre una parcela muy concreta, la población afectada será principalmente la población en un radio de un kilómetro.

Como puede verse en el mapa siguiente queda afectada parte central del núcleo de Algeciras. Se puede considerar que la población que habita esa zona afectada es de aproximadamente 12.500 personas.

Debido a la dificultad para caracterizar solo esta población se va a realizar una caracterización de todo el TM de Algeciras.

En primer lugar, cabe destacar que se entiende por población potencialmente afectada (a efectos de caracterización), como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia de la implementación de la Modificación. Es por ello que, dado que la actuación propuesta versará sobre una parcela muy concreta, la población afectada será principalmente la población en un radio de un kilómetro.

Como puede verse en el mapa siguiente queda afectada parte central del núcleo de Algeciras. Se puede considerar que la población que habita esa zona afectada es de aproximadamente 15.500 personas.

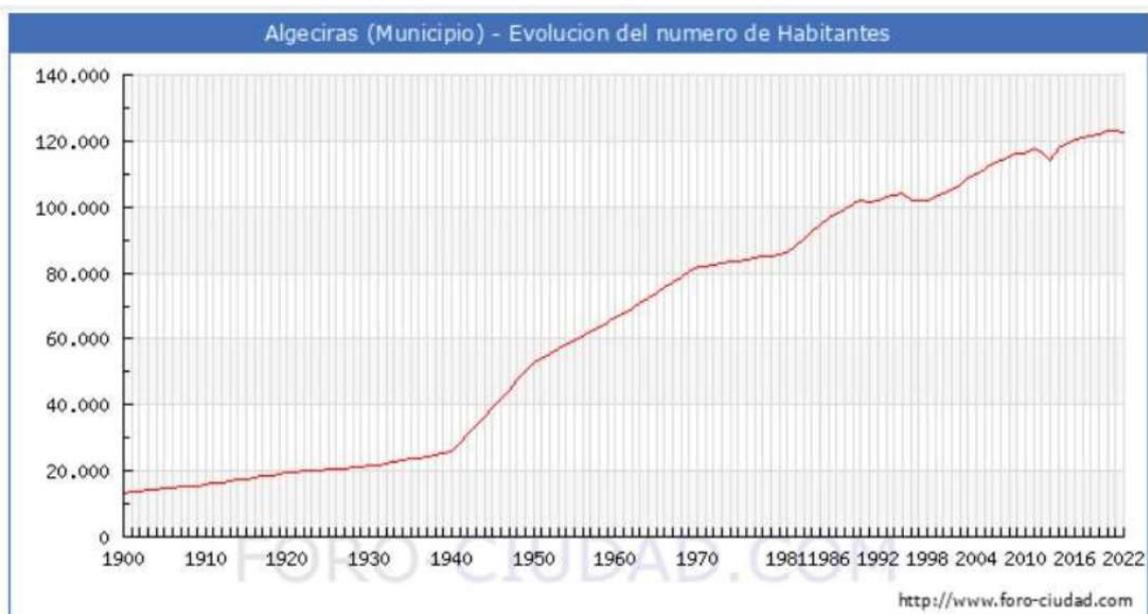
Debido a la dificultad para caracterizar solo esta población se va a realizar una caracterización de todo el t.m. de Algeciras:



- Edad media (2022): 41,4 años
- Población menor de 20 años (2022): 22,5 %
- Población mayor de 65 años (2022): 16,6 %
- Incremento relativo de la población en diez años (2012-2022): 4,7%
- Población extranjera (2022): 10.104 habitantes
- Principal procedencia de los extranjeros (2022): Marruecos
- Emigrantes (2021): 4.289 habitantes
- Inmigrantes (2021): 3.977 habitantes
- Nacidos vivos por residencia materna (2021): 941 habitantes
- Fallecidos por lugar de residencia (2021): 1.237 habitantes
- Matrimonios por lugar donde fijan la residencia (2021): 464 matrimonios.

Actualmente la densidad de población en Algeciras es de 1.425 habitantes por Km2. Esto es perjudicial dado que la población es más vulnerable ante brotes de enfermedades, islas de calor, y población marginal.

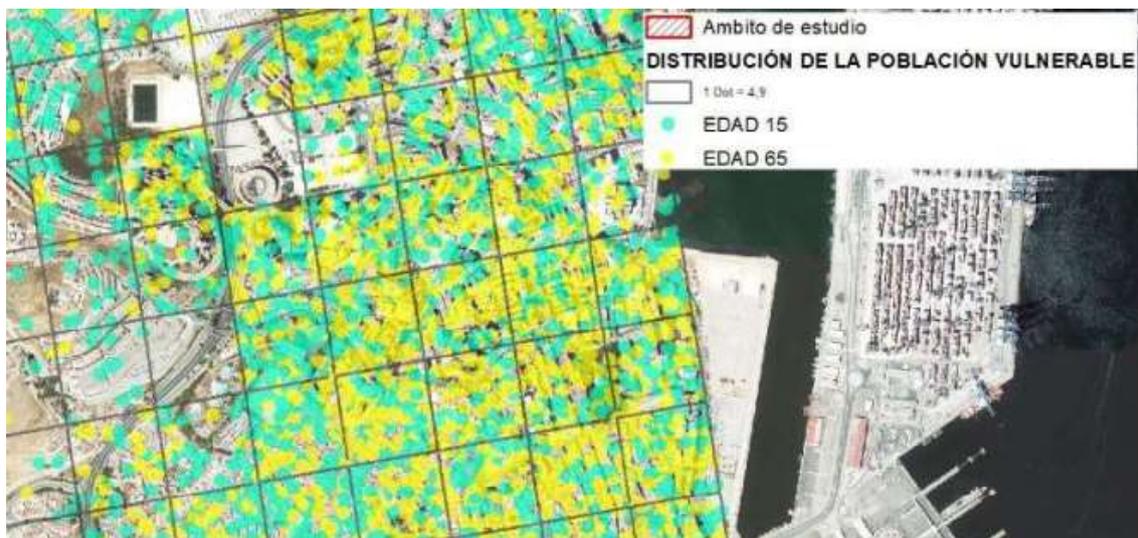
La población de Algeciras se mantuvo alrededor de 20.000 personas en la primera mitad del siglo pasado, creciendo lentamente. Desde los años 40, la población creció exponencialmente hasta alcanzar 122.368 habitantes.



A continuación, se muestra una imagen que refleja la distribución de la población en el municipio. Se puede apreciar como la parcela se asienta en las proximidades de la zona más poblada del municipio.



Distribución espacial de la población. Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019. Instituto de estadística y cartografía de Andalucía



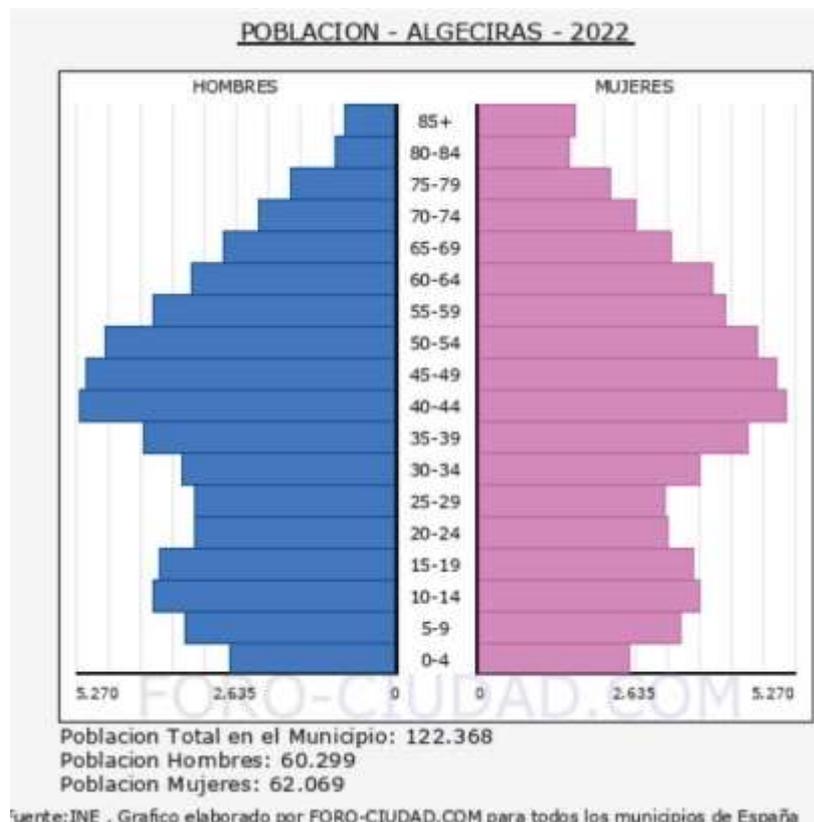
Distribución espacial de la población vulnerable. Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019. Instituto de estadística y cartografía de Andalucía



La mitad de la población del municipio tiene una edad comprendida entre 30-64 años, siendo la media de edad 41,4 años, por debajo de la media de andaluza que se sitúa en 42 años.

La población menor de 14 años es similar a la población mayor de 65 años, por lo que nos encontramos ante una población todavía no muy envejecida. Se observa cómo la población ha ido evolucionando hacia una población cada vez más envejecida.

Junto con la evolución es interesante el análisis de la composición de la población: la pirámide poblacional se configura de tal forma que el 20% de la población es menor de 18 años y el 16% mayor de 65, agrupándose por tanto el grueso de la población entre los 18 y los 65 años. Por tanto, la población se distribuye según una pirámide de población de tipo regresiva, que se caracteriza por ser una pirámide donde su base es más estrecha que el cuerpo central en el cual se concentra el mayor número de población. Es propia de países desarrollados, donde no se asegura el reemplazo generacional debido a la disminución de la natalidad. Se trata de una población envejecida con bajas tasas de natalidad y de mortalidad, en la que el grupo de población adulta predomina sobre el grupo de población joven, y se da un crecimiento natural reducido.



Los porcentajes de causas de muerte de Algeciras son muy similares de los porcentajes de la provincia de Cádiz y de Andalucía, si bien es ligeramente superior en Tumores, Síntomas, signos y hallazgos anormales clínicos y de laboratorio, no clasificados en otra parte y causas externas de mortalidad.

Respecto a las principales causas de mortalidad del municipio, la primera son la muerte por tumores, en segundo lugar, las enfermedades del sistema circulatorio, y en tercer lugar enfermedades del sistema respiratorio. En la provincia y Andalucía las causas de muerte coinciden, aunque cambiadas de orden.

Si atendemos a la tasa de mortalidad por cada 1.000 habitantes, nos encontramos con los siguientes datos

Tasa de mortalidad 2021	
Andalucía	9,34
Cádiz Provincia	9,35
Algeciras	8,98

Como podemos observar, la tasa de mortalidad del municipio de Algeciras es inferior a la de la provincia de Cádiz y a la del conjunto de Andalucía.

1.3.7.2. Socioeconomía

Los principales datos relativos a aspectos sociales del municipio de Algeciras, obtenidos del SIMA, son:

- o Centros de Infantil Curso (2021-2022): 46
- o Centros de Primaria (2021-2022): 30
- o Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (2021-2022): 20
- o Centros de Bachillerato (2021-2022) (2019-2020): 13
- o Centros C.F. de Grado Medio (2021-2022): 10
- o Centros C.F. de Grado Superior (2021-2022): 13
- o Centro de educación de adultos (2021-2022): 9
- o Bibliotecas públicas (2022): 1
- o Centros de salud (2022): 3
- o Consultorios (2022): 7
- o Viviendas familiares principales (2011): 42.692
- o Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2022): 171



o Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2022): 1.666

o Número de pantallas de cine (2023): 10

Actividades económicas:

Los principales datos relativos a la economía del municipio de Algeciras, obtenidos del SIMA, son:

- Agricultura (2021):

o Cultivos herbáceos: 0 has.

o Cultivos leñosos en regadío: melocotonero - 2 has.

- Establecimientos con actividad económica (2021)

o Establecimientos económicos sin asalariados: 3.593

o Establecimientos económicos hasta 5 trabajadores: 2.413

o Establecimientos económicos con 6 a 19 trabajadores: 644

o Establecimientos económicos con más de 20 trabajadores: 212

- Principales actividades económicas (2021):

o Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas: 1.887

establecimientos

o Transporte y almacenamiento: 782 establecimientos

o Hostelería: 571 establecimientos

o Actividades profesionales, científicas y técnicas: 570 establecimientos

o Construcción: 497 establecimientos.

- Turismo (2022):

o Hoteles: 10

o Hostales y pensiones: 15

o Plazas en hoteles: 1.253

o Plazas en hostales y pensiones: 522

- Otros indicadores:

o Oficinas de entidades de crédito (2022): 31

o Consumo de energía eléctrica (Endesa) (2022): 347.413

o Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa) (2022): 150.211



El motor económico de la ciudad es sin embargo su puerto, uno de los más importantes de España y de mayor crecimiento del mundo, pues ocupa el primer puesto de tráfico de contenedores y buques del mar Mediterráneo.

Entre los sectores económicos la agricultura es puramente residual y respecto a la pesca son escasos los barcos que realizan tareas extractivas en las aguas cercanas en la actualidad tras la crisis de los caladeros marroquíes que redujo considerablemente la flota.

Existen en la ciudad cuatro grandes polígonos industriales que concentran la mayor parte de las actividades de este sector, son los polígonos de Los Guijos, Las Pilas, el Cortijo Real y el polígono industrial de La Menacha.

Respecto al resto de sectores económicos cabe destacar la construcción que ha sido durante los primeros años del presente siglo el que más fuertemente ha crecido manteniendo el desarrollo empresarial local contrarrestando a otras actividades, claramente en retroceso, y el comercio siendo Algeciras el municipio que posee el mayor número de licencias y superficies comerciales de la comarca. Actualmente este último el sector económico que emplea a un mayor número de trabajadores siendo la mayoría de los establecimientos minoristas.

Por último, respecto al turismo, es reseñable que Algeciras cuenta con una gran cantidad de plazas hoteleras situándose en la quinta posición dentro de las grandes ciudades andaluzas y la primera dentro de la comarca.

A pesar de ello, y del aumento del número de pernoctaciones, es una ciudad de paso correspondiendo la mayoría de sus turistas a viajeros a la espera de realizar el paso del estrecho de Gibraltar o con destino a otras poblaciones cercanas de la Costa del Sol.

Los principales datos relativos a la economía del municipio de Algeciras, obtenidos del SIMA, son:

- Mercado de Trabajo (2022):
 - o Paro registrado. Mujeres: 8.962
 - o Paro registrado. Hombres: 5.558
 - o Paro registrado. Extranjeros: -
 - o Tasa municipal de desempleo: 28,2
 - o Contratos de trabajo. Mujeres: -
 - o Contratos de trabajo. Hombres: 39.111
 - o Contratos de trabajo indefinidos: 13.835
 - o Contratos de trabajo temporales: 40.613



- o Contratos de trabajo extranjeros: 2.392
- o Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres: 2
- o Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres: 1

El comercio, la industria manufacturera y la construcción son las principales actividades económicas en cuanto a ocupación. Sin embargo, distinguiendo por sexos encontramos que los hombres se concentran en primer lugar en la industria manufacturera seguido de la construcción y el comercio; mientras que las mujeres como primera ocupación tienen el comercio, seguida de las actividades sanitarias, veterinarias y servicio social y la educación.

El municipio tiene un paro superior al de Andalucía. La tasa de desempleo ha ido disminuyendo hasta el año 2020, que debido a la pandemia de la Covid-19 tiene un repunte, siendo la tendencia es decreciente.

Los principales datos relativos a la economía del municipio de Algeciras, obtenidos del SIMA, son:

- IRPF (2020):

o Nº de Declaraciones: 48.554

o Renta neta media declarada: 21.334 €

- Impuesto de Actividades Económicas (2019):

o Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.480

o Situaciones de alta en actividades profesionales: 1.626

o Situaciones de alta en actividades artísticas: 55

- Presupuesto de las corporaciones locales (2021):

o Presupuesto líquido de ingresos: 124.996.049

o Presupuesto líquido de gastos: 115.958.718

o Ingresos por habitante: 1.016

o Gastos por habitante: 943

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Algeciras en 2019 fue de 28.887€, -155€ más que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en

23.529€, -101€ menos que en el año 2018.

En 2019 Algeciras se sitúa como el municipio nº3 con una mayor renta bruta media de la provincia de Cádiz, y en la posición nº21 en la comunidad de Andalucía.



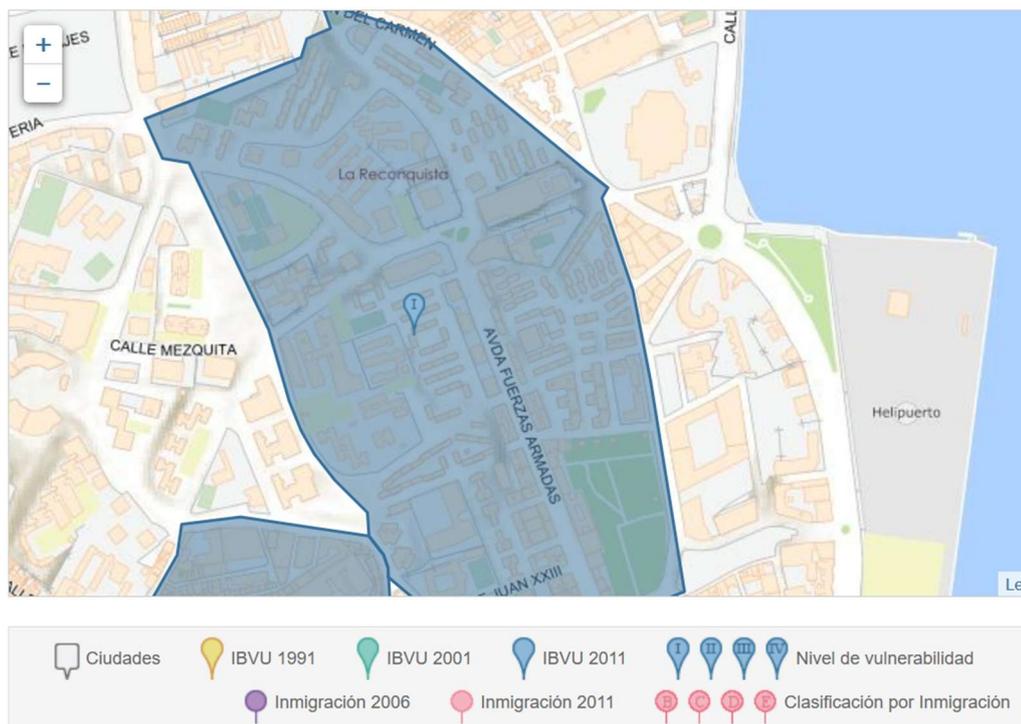
1.3.7.3. Vulnerabilidad del municipio y de la zona de estudio

Parte del Barrio de la Bajadilla se encuentra en el catálogo de Barrios Vulnerables en materia de inmigración, según las fuentes del Ministerio.

El barrio de la Bajadilla queda fuera del ámbito de estudio, aunque los niveles de inmigración en el resto de la ciudad han venido incrementándose en los últimos años.

Estos Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) son los que se han empleado en el Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables en España para la identificación de barrios vulnerables, cuando estos indicadores superan unos determinados valores de referencia con respecto a los valores medios nacionales, se considera que son vulnerables.

No obstante, el barrio de la Reconquista, donde se encuentra la parcela objeto de la modificación, dentro de la zona de ordenanza de Fuerzas Armadas, presenta un nivel de vulnerabilidad bajo, según los datos del ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Estos son los datos sociodemográficos referidos a 2011:



Ficha AEV (Área Estadística Vulnerable): 11004004



Localización en detalle del AEV

Datos básicos

Población del AEV	6.110
Viviendas	3.145
Densidad población (pob/Km ²)	17.629,18
Densidad vivienda (Viv/Ha)	90,74
Superficie (Ha)	34,66
Nº de secciones censales del AEV	7



Localización del AEV dentro del término municipal

Indicadores básicos de vulnerabilidad (IBVU)

	Valor del AEV	Valor de referencia de vulnerabilidad ⁽¹⁾
IBVU Estudios ⁽²⁾	20,06 %	16,38 %
IBVU Viviendas ⁽³⁾	1,43 %	17,50 %
IBVU Paro ⁽⁴⁾	s.d. %	42,33 %

(1) Valor que se ha tomado como referencia de vulnerabilidad para cada IBVU.

(2) IBVU Estudios: Porcentaje de población analfabeta y sin estudios de 16 años o más, sobre el total de población de 16 años o más.

(3) IBVU Vivienda: Porcentaje de viviendas familiares en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente, sobre el total de viviendas familiares.

(4) IBVU Paro: Porcentaje de la población de 16 años o más en situación de paro, respecto al total de población activa de 16 años o más.





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

2011

Nombre AEV: Reconquista

Algeciras

Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401003 AEV: 11004004

Población (2011)	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población total	1.830		6.110	
Población menor de 15 años	145	7,92	285	4,66
Población de 16 a 29 años	490	26,78	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	1.690	92,35	5.385	88,13
Población de 75 años y más	140	7,65	970	15,88
Población extranjera	475	25,96	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	770		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	85	11,04	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	25	3,25	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	115	6,80	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	1.185	64,75	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	265	22,36	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	415	84,69	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	175	42,17	s.d.	s.d.
Población ocupada	920	50,27	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	0	0,00	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	150	16,30	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	970		3.145	
Viviendas principales	770	79,38	2.690	85,53
Viviendas secundarias	100	10,31	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	100	10,31	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares (5)	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar (6)	970	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	0	0,00	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	765	78,87	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	330	42,86	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	260	0,00	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	39,75		40,08	





2011
 Nombre AEV: Reconquista

Algeciras
 Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401005 AEV: 11004004

	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población (2011)				
Población total	660		6.110	
Población menor de 15 años	0	0,00	285	4,66
Población de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	625	94,70	5.385	88,13
Población de 75 años y más	235	35,61	970	15,88
Población extranjera	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	355		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	140	39,44	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	15	4,23	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	260	41,60	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	210	31,82	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	410		3.145	
Viviendas principales	355	86,59	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares (5)	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar (6)	410	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	15	4,23	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	0	0,00	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	355	86,59	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	80	22,54	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	49,70		40,08	





2011
Nombre AEV: Reconquista

Algeciras
Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401008 AEV: 11004004

Población (2011)	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población total	830		6.110	
Población menor de 15 años	0	0,00	285	4,66
Población de 16 a 29 años	135	16,27	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	790	95,18	5.385	88,13
Población de 75 años y más	135	16,27	970	15,88
Población extranjera	10	1,20	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	440		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	120	27,27	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	20	4,55	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	215	27,39	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	465	56,02	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	245	52,69	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	115	85,19	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada	220	26,51	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	10	4,55	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	0	0,00	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	460		3.145	
Viviendas principales	440	95,65	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares (5)	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar (6)	460	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	10	2,17	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	465	100,00	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	36,02		40,08	





2011

Nombre AEV: Reconquista

Algeciras

Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401009 AEV: 11004004

Población (2011)	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población total	1.005		6.110	
Población menor de 15 años	140	13,93	285	4,66
Población de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	860	85,57	5.385	88,13
Población de 75 años y más	130	12,94	970	15,88
Población extranjera	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	410		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	75	18,29	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	0	0,00	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	130	15,12	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	395	39,30	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	155	39,24	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada	240	23,88	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	0	0,00	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	55	22,92	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	410		3.145	
Viviendas principales	410	100,00	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares ⁽⁵⁾	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar ⁽⁶⁾	410	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	0	0,00	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	410	100,00	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	265	64,63	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	32,64		40,08	





2011

Nombre AEV: Reconquista

Algeciras

Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401010 AEV: 11004004

	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población (2011)				
Población total	650		6.110	
Población menor de 15 años	0	0,00	285	4,66
Población de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	500	76,92	5.385	88,13
Población de 75 años y más	205	31,54	970	15,88
Población extranjera	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	265		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	50	18,87	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	30	11,32	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	220	44,00	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	195	30,00	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	280		3.145	
Viviendas principales	265	94,64	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares (5)	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar (6)	280	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	15	5,36	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	265	94,64	2.710	86,17
Viv. ppls. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	70	26,42	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	32,31		40,08	





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

2011

Nombre AEV: Reconquista

Algeciras

Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401011 AEV: 11004004

	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población (2011)				
Población total	560		6.110	
Población menor de 15 años	0	0,00	285	4,66
Población de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	435	77,68	5.385	88,13
Población de 75 años y más	0	0,00	970	15,88
Población extranjera	40	7,14	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	205		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	30	14,63	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	0	0,00	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	95	21,59	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	195	34,82	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	310		3.145	
Viviendas principales	205	66,13	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares (5)	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar (6)	310	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	0	0,00	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	20	6,45	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	205	66,13	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	44,29		40,08	





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE FOMENTO

2011

Nombre AEV: Reconquista

Algeciras

Código AEV: 11004004



DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS. Sección censal: 1100401013 AEV: 11004004

Población (2011)	Sección censal		AEV	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Población total	575		6.110	
Población menor de 15 años	0	0,00	285	4,66
Población de 16 a 29 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población de 16 años y más	485	84,35	5.385	88,13
Población de 75 años y más	125	21,74	970	15,88
Población extranjera	10	1,74	s.d.	s.d.
Población extranjera menor de 15 años	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Hogares (2011)				
Hogares	245		2.690	
Hogares unipersonales de mayores de 65 años	70	28,57	570	21,19
Hogares con un adulto y uno o más menores	35	14,29	125	4,65
Nivel educativo y situación laboral (2011)				
Población sin estudios	45	9,28	1.080	20,06
Población activa de 16 años o más	195	33,91	2.840	46,48
Población parada 16 años o más	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población activa de 16 a 29 años	0	0,00	s.d.	s.d.
Población parada de 16 a 29 años	0	0,00	s.d.	s.d.
Población ocupada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada con carácter eventual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Población ocupada no cualificada	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Edificación y vivienda (2011)				
Viviendas familiares	305		3.145	
Viviendas principales	245	80,33	2.690	85,53
Viviendas secundarias	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas vacías	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas unifamiliares ⁽⁵⁾	0	0,00	0	0,00
Viviendas en edificios de vivienda plurifamiliar ⁽⁶⁾	305	100,00	3.145	100,00
Viviendas con superficie menor de 30m ²	0	0,00	0	0,00
Viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0	0,00	15	0,48
Viviendas sin baño o ducha	10	4,08	10	0,32
Viviendas en edificios en estado ruinoso, malo o deficiente	0	0,00	45	1,43
Viviendas en edificios anteriores a 1940	0	0,00	s.d.	s.d.
Viviendas en edificios de 4 o más plantas	245	80,33	2.710	86,17
Viv. pples. en edificios de 4 plantas o más sin ascensor	0	0,00	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción individual	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales con calefacción colectiva	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Viviendas principales sin calefacción	s.d.	s.d.	s.d.	s.d.
Superficie media útil por habitante (m ²)	47,74		40,08	



El resumen de los indicadores de vulnerabilidad AEV (área estadísticamente vulnerable) son los siguientes:

		2011 Nombre AEV: Reconquista		Algeciras Código AEV: 11004004		
INDICADORES DE VULNERABILIDAD AEV: 11004004						
	AEV	Municipio	Comunidad Autónoma	España		
Vulnerabilidad sociodemográfica						
% de población de 75 años y más años	15,88	6,14	7,32	8,71		
% de hogares unipersonales de mayores de 65 años	21,19	7,85	8,65	9,45		
% de hogares con un adulto y uno o más menores	4,65	5,52	5,21	4,83		
% de población extranjera (7)	s.d.	6,70	7,88	11,26		
% de población extranjera menor de 15 años (8)	s.d.	6,21	6,21	12,30		
Vulnerabilidad socioeconómica						
% de población en paro (IBVU)	s.d.	38,76	38,89	29,64		
% de población juvenil en paro (9)	s.d.	57,03	53,55	44,81		
% de ocupados eventuales	s.d.	0,52	26,49	19,35		
% de ocupados no cualificados	s.d.	11,00	13,54	11,03		
% de población sin estudios (IBVU)	20,06	12,57	14,83	10,92		
Vulnerabilidad residencial						
% de viviendas con una superficie menor de 30 m ²	0,00	1,03	0,27	0,28		
Superficie media útil por habitante (m ²)	40,08	41,35	57,18	51,82		
% de viviendas sin cuarto de aseo con inodoro	0,48	1,30	0,58	0,41		
% de viviendas sin baño o ducha	0,32	1,32	0,58	0,37		
% de viviendas en estado ruinoso, malo o deficiente (IBVU)	1,43	9,79	6,38	6,99		
% de viviendas en edificios anteriores a 1940	s.d.	0,80	8,70	13,20		
% de viv. ppales. en edificios de 4 o más plantas sin ascensor	s.d.	92,28	26,84	25,50		
% de viviendas principales sin calefacción	s.d.	24,47	75,16	43,14		

Tal y como se puede apreciar en las imágenes adjuntas, en líneas generales la zona donde se ubica el ámbito de estudio, (Reconquista-Fuerzas Armadas) se configura como un área estadísticamente vulnerable de grado bajo. Téngase en cuenta que los datos de estudio se refieren a 2011, por lo que cabe indicar que los indicadores de vulnerabilidad pueden haber variado estos mapas.



1.3.7.4. Calidad ambiental

La calidad ambiental del entorno de la actuación se caracteriza por tener un valor bajo. Este viene derivado, por un lado, de la inexistencia de vegetación natural de importancia ni cursos de agua, y por otro de la degradación, fragmentación y antropización gradual procedente de las actividades desarrolladas en su entorno. La fauna es muy escasa, dada la calidad de los terrenos solamente encontramos ejemplares muy acostumbrados al hombre.

Respecto a los niveles de contaminación que puede estar soportando la población de los barrios del área de influencia, es de esperar que estos sean bajos a medios. No se localizan en el entorno actividades que puedan generar contaminación a la población.

- Calidad de las aguas:

El ámbito de estudio no se localiza sobre ninguna unidad hidrogeológica, ni ningún acuífero y esta zona se considera con permeabilidad se considera baja y la vulnerabilidad a la contaminación muy baja.

- Calidad del aire:

De acuerdo con el artículo 3.e) del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, se define contaminación atmosférica como “la presencia en la atmósfera de sustancias introducidas directa o indirectamente por la actividad humana, que pueda tener efectos nocivos o que impliquen molestia grave o riesgo para la salud de las personas o el medio ambiente en su conjunto”.

La contaminación atmosférica constituye una de las mayores amenazas para la salud de las personas y el medio ambiente en general.

Esta será medida por la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire, coordinada por la Consejería de Medio Ambiente, cuya finalidad es suministrar información sobre la calidad del aire.

Algeciras cuenta con dos estaciones de medida (Algeciras EPS y Rinconcillo) pertenecientes a la Red de Vigilancia y Control de la Calidad Atmosférica de Andalucía pertenecientes a Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, además de otras estaciones remotas y focos monitorizados repartidos por las principales empresas potencialmente contaminadoras. La estación de medida más cercana a la zona de estudio es Algeciras EPS.

Debido a que los datos registrados en las estaciones de medida de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire de la Consejería, ponen de manifiesto niveles superiores a los valores legales establecidos, la Consejería ha desarrollado Planes de Mejora de Calidad del Aire para diversas zonas de Andalucía, en ejercicio



de las previsiones tanto de normas estatales como autonómicas. Estos Planes han sido aprobados por Decreto 231/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía. En Cádiz se ha desarrollado el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de Bahía de Algeciras.

En esta zona, los datos registrados en diferentes estaciones de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire pone de manifiesto elevados niveles de partículas menores de diez micras (PM10) y SO2.

- **Contaminación acústica:**

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, es la norma fundamental que regula la lucha contra este tipo de contaminación en la Comunidad Autónoma Andaluza, desarrollando instrumentos de evaluación y actuación concretos. La Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), establece en su artículo 69.2.c) que corresponde a la administración local “la elaboración, aprobación y revisión de los mapas estratégicos y singulares de ruido y planes de acción en los términos que se determine reglamentariamente”. Mientras que en el artículo 69.2.d) sostiene que igualmente la administración local será la encargada de “la determinación de las áreas de sensibilidad acústica y la declaración de zonas acústicamente saturadas”. Por su parte en el artículo 71.6 fija que: “la planificación territorial, así como el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones contenidas en esta sección, en las normas que la desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica”.

El Ayuntamiento de Algeciras tiene elaborada su zonificación acústica del municipio que fue aprobada en 2020. En esta zonificación acústica la zona afectada por el Modificación Puntual del PGOU pertenece a Sectores del territorio con **predominio de uso residencial (tipo A)**.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, es la norma fundamental que regula la lucha contra este tipo de contaminación en la Comunidad Autónoma Andaluza, desarrollando instrumentos de evaluación y actuación concretos. El artículo 43 sobre “Exigencia y contenido mínimo de Estudios Acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico” establece:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento.



2. El contenido mínimo de los estudios acústicos para los instrumentos de planeamiento urbanístico, será el establecido en la Instrucción Técnica 3.

No obstante, el artículo 8 sobre “Modificación y revisión de las áreas de sensibilidad acústica” establece:

1. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo

Se ha llevado a cabo estudio acústico predictivo en el Proyecto de adecuación para el Centro Deportivo, en el que se concluye que la normal actividad genera niveles de ruido inferiores a los valores límite legislativos establecidos por la Ordenanza Municipal en materia de Contaminación Acústica del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras y el Decreto Autonómico sobre Protección contra la Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía. De la misma forma los niveles sonoros calculados por el normal funcionamiento de las Instalaciones y Actividad del Centro Deportivo no alteran los niveles sonoros ambientales existentes.

- **Suelos contaminados:**

El municipio de Algeciras no tiene delimitados suelos contaminados así como no tiene iniciados procedimientos para identificar suelos potencialmente contaminados conforme a las determinaciones recogidas en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Las actividades existentes potencialmente contaminantes del suelo, legalmente establecidas en el término municipal, están sometidas a los controles regulares que establece la normativa sectorial. El resto de los suelos no deben entrañar riesgos asociados a la presencia de sustancias peligrosas.

- **Movilidad y Tráfico:**

El aumento de los usos deportivos, cultural y de ocio no producirá un aumento de significativo de la movilidad de tráfico rodado dado que la parcela está edificada.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado y viabilidad del futuro uso Deportivo y se ha estimado que el número de personas que utilizarán el edificio en todo un año no superará las 900 personas, lo que no supondrá ningún incremento notable en la movilidad urbana.

El aparcamiento público existente junto al edificio absorbe la necesidad de aparcamiento público necesaria para la demanda estimada.



1.4. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN EXISTENTE O PREVISTA.

A lo largo del presente apartado, se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y en sus determinantes, como consecuencia de los cambios que la modificación puntual puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada.

Se definen los determinantes de salud como “el conjunto de factores personales, sociales, económicos y ambientales que determinan el estado de salud individual y colectiva”. Es decir, bajo el término **determinantes de la salud** se engloban un conjunto de factores que influyen y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones.

Para la identificación de los determinantes de salud en este documento, se ha acudido al **Manual para la Evaluación de Impacto en la Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Junta de Andalucía**, en el que se agrupan los determinantes de salud debido a su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico.

La valoración se va a realizar de forma cualitativa, de manera que se van a identificar si algunos de estos determinantes se ven afectados por el documento de Innovación indicando.

Niveles de impacto:

- a. (+ + +) y (- - -): el impacto en este determinante es fuerte y relevante.
- b. (+ +) y (- -): tiene algún tipo de impacto en este determinante.
- c. (+) y (-): es posible que tenga algún tipo de impacto en este determinante y requiere un análisis más en detalle.
- d. Efecto neutral (0): no tiene impacto en este determinante.
- e. Desconocido o no claro (D/NC): no se conoce o no está claro el impacto en este determinante.



Aspecto a evaluar	Impacto	Observaciones
ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ ESPACIOS DE USO PUBLICO		
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de parques, jardines y/o espacios dotados de vegetación con una distribución homogénea entre las zonas de la ciudad.	0	La modificación puntual del PGOU no afecta a este tipo de espacios, ni crea nuevas zonas verdes.
2. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro). Objetivo: Romper la continuidad en la densidad de ocupación del suelo, creando más zonas de encuentro ciudadano que estén además homogéneamente distribuidas. Se disminuyen así además los problemas de convivencia asociados a una excesiva presión sobre los recursos naturales y las dotaciones públicas.	0	
3. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen. Objetivo: Enriquecer el ecosistema urbano favoreciendo el número y la variedad de especies vegetales teniendo en cuenta su posible alergenicidad (por ejemplo, las gramíneas, el olivo y los plátanos son muy alergénicos).	0	
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos. Objetivo: Optimizar el estado de las masas de agua que se encuentren en el entorno del núcleo urbano facilitando así su adecuado aprovechamiento y disfrute. Incluye medidas como evitar la ocupación masiva de sus márgenes y/o controlar los vertidos.	0	



Aspecto a evaluar	Impacto	observaciones
MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
<p>1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles. Objetivo: Minimizar el impacto del tráfico motorizado sobre la calidad del aire, tanto debido a contaminantes físicos y químicos como al ruido. Prestar especial atención a las poblaciones más vulnerables como infancia, tercera edad, personas en riesgo de exclusión social, personas con patologías respiratorias y cardiovasculares previas...</p>	-	El aumento de tráfico motorizado es muy poco significativo
<p>2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor Objetivo: Ofrecer infraestructuras y servicios adecuados para fomentar el uso de transporte no motorizado logrando que sea una alternativa atractiva por su conectividad y comodidad de uso. Se debe prestar atención a la accidentabilidad, especialmente en los puntos de cruce con vías de tráfico motorizado.</p>	0	La mayoría de los usuarios del edificio se desplazan de forma peatonal tratándose de un comercio y actividades cercanas e insertas en la trama urbana
<p>3. Accesibilidad a transporte público Objetivo: Lograr una red de transporte público eficaz por su cobertura y conectividad (entre diferentes redes) minimizando las barreras de accesibilidad a la misma y a otros elementos o servicios del entorno urbano</p>	0	No significativo. Parte de los usuarios del centro emplearan la línea de transporte público que para en la cercanía.
<p>4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios. Objetivo: Lograr una adecuada cobertura y distribución espacial de estos servicios minimizando las barreras de accesibilidad a los mismos (es decir, que sea posible acceder a ellos sin depender de vehículo propio).</p>	0	La modificación no tiene afección sobre estos equipamientos.
<p>5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico. Objetivo: Reducir los niveles de accidentabilidad a partir de un correcto diseño y/o mantenimiento de las vías de comunicación</p>	-	El poco aumento de tráfico provocará un aumento poco significativo de accidentes.



y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.		
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local. Objetivo: Crear una red viaria que posibilite el acceso universal en forma eficiente a los diferentes elementos de la ciudad, especialmente a aquellos que pueden suponer oportunidades para el desarrollo económico	0	La modificación no tiene afección sobre este aspecto.

Aspecto a evaluar	Impacto	observaciones
DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO		
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública Objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda para toda la población, cuidando de que no se cometan inequidades en la distribución de riesgos y oportunidades para la zona donde se sitúen frente al resto de zonas del entorno urbano.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este aspecto, no afecta a las viviendas, ni produce modificaciones en la ocupación del suelo.
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo. Objetivo: Acercarse en lo posible al modelo de ciudad compacta tradicional, minimizando las necesidades de desplazamiento y el consumo de suelo u otros recursos, pero garantizando niveles mínimos de habitabilidad y adecuada dotación de servicios.	0	
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal. Objetivo: Fomentar la habitabilidad y comodidad de uso de estos espacios de forma que sean una alternativa viable al uso de otros medios de transporte. Adicionalmente, fomentar que se conviertan en lugares de convivencia y comunicación social.	0	
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos. Objetivo: Reducir en lo posible la ocupación de zonas que están amenazadas por los efectos de potenciales fenómenos	0	



extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de estos como consecuencia del cambio climático.		
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro). Objetivo: Dotar a la ciudad de un diseño en el que se limite la ocupación de espacio por vehículos y las vías de comunicación destinadas a su movilidad o su estacionamiento	0	

Aspecto a evaluar	Impacto	Observaciones
METABOLISMO URBANO		
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población. Objetivo: Minimizar la presencia en el aire de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales (actividades industriales, crematorios, vertederos, gasolineras, etc.) en zonas habitadas y especialmente en equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables (centros enseñanza y asistenciales).	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este aspecto.
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población. Objetivo: Minimizar la generación de ruido, especialmente en zonas saturadas habitadas. Para ello, separar instalaciones que emiten mayores niveles de ruido (grandes infraestructuras de movilidad, instalaciones industriales, zonas de ocio nocturno, lugares de gran afluencia de público) de zonas habitadas, especialmente de equipamientos para poblaciones especialmente vulnerables y de las ocupadas en horario nocturno	0	El aumento de público no conllevará aumento del nivel de ruido.
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos. Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente	0	No afecta



para toda la población, incluidos los picos de demanda estacional. Para ello, optar por redes diferenciadas para núcleos independientes, redes malladas sin tramos ciegos y depósitos intermedios de reclaración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.		
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales. Objetivo: Garantizar la recogida y depuración hasta niveles correctos de agua residual de toda la población. Se debe prestar atención a circunstancias no habituales como los aumentos de caudal asociados a los picos de población estacional y a posibles episodios de lluvias torrenciales	0	No afecta
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población. Objetivo: Asegurar la existencia y accesibilidad a equipos e instalaciones necesarios para una adecuada gestión de los residuos que se producen (prestando atención a circunstancias no habituales donde se produzca un aumento en la generación de residuos). Simultáneamente, minimizar los impactos al entorno causadas por la presencia de residuos o de las instalaciones que los tratan	0	No afecta
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos. Objetivo: Ser capaz de dar respuesta a los potenciales incrementos de demanda de agua (puntuales o continuados) sin comprometer ni su calidad ni la disponibilidad de recursos para otros usos en el entorno de la ciudad.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este aspecto.



Aspecto a evaluar	Impacto	Observaciones
CONVIVENCIA SOCIAL		
<p>1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social. Objetivo: Diseñar una ciudad que atienda las necesidades de todos sus habitantes y les permita conservar sus vinculaciones afectivas con respecto a su lugar de residencia. Para ello, identificar los grupos sociales más desfavorecidos compensando las deficiencias de su entorno prestando especial atención a los núcleos alejados, hábitats dispersos y a asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y hábitat rural diseminado.</p>	+	La implantación de nuevos usos deportivos que pueda dar servicio a los vecinos de la zona, va a favorecer el bienestar social, y en el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor
<p>2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo. Objetivo: Dotar a la ciudad de la mayor cantidad posible de espacios de encuentro para la población con una distribución homogénea. Es fundamental, además, que no existan barreras de acceso a dichos espacios, sean estas físicas, económicas (su acceso no debe implicar costes) o sociales (diseñados de una forma que atraiga a un grupo específico de personas usuarias en detrimento del resto).</p>	0	La Modificación puntual no versa sobre este tipo de modificaciones ni impactos directos sobre los espacios públicos.
<p>3. La habitabilidad del entorno urbano. Objetivo: Lograr que el diseño de la ciudad incorpore condiciones favorables para el bienestar físico y psicológico de las personas, sin barreras de accesibilidad ni elementos que generen sensación de inseguridad. El espacio público y los equipamientos deberán ser ergonómicos y confortables, dominando los espacios con buena visibilidad</p>	+	Desde el punto de vista social, la Modificación puntual supondrá una mejora para el entorno urbano, ya que las nuevas instalaciones deportivas serán de uso compartido entre el colegio y la ciudadanía en general, de ahí que se quiera incorporar este nuevo uso a la parcela.
<p>4. El empleo local y el desarrollo económico. Objetivo: Aprovechar las oportunidades que se ofrecen desde el planeamiento para potenciar el incremento del empleo local y favorecer un reparto equitativo de la riqueza generada en el desarrollo económico auspiciado. Planificar áreas o sectores con uso mixto del suelo (residencial/terciario) y con niveles de densidad edificatoria alta.</p>	++	La nueva calificación urbanística de la parcela incorporando el uso deportivo, ocio y cultural producirá una revitalización 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 y la generación de inversión y empleo.



<p>5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...) Objetivo: Evitar descompensaciones significativas en la distribución geográfica de la población, así como en su estructura demográfica. Para ello, repartir de forma equilibrada entre los distintos barrios los diversos factores de atracción y repulsión de la población, en su conjunto, y de los diversos grupos de edad, renta, cultura u otros, así como optar por la renovación interior de la ciudad en vez del crecimiento periférico.</p>	+	<p>La creación de nuevos usos que pueda dar servicio a los vecinos de la zona, supondrá un atractivo a esta zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado por la población joven,</p>

Aspecto a evaluar	Impacto	Observaciones
OTROS ASPECTOS DE INTERVENCIÓN		
<p>1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria. Objetivo: Disponer las áreas destinadas a enterramiento de forma que minimicen los impactos sobre su entorno natural, especialmente en lo que se refiere a captaciones o cursos de agua.</p>	0	
<p>2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población. Objetivo: Minimizar el riesgo de contacto entre la población y aquellas especies animales capaces de transmitir patógenos, incluyendo parásitos como mosquitos, gusanos, garrapatas, roedores, etc. Estos animales suelen encontrarse en áreas abandonadas, humedales, vertederos y similares donde puedan encontrar alimento.</p>	0	
<p>3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas. Objetivo: Asegurar el control de la calidad de los recursos hídricos subterráneos y de los suelos, incluyendo los riesgos por presiones de distintas actividades en su alrededor, geológicos como erosión, deslizamientos de terrenos, etc. Tiene especial importancia para aquellas poblaciones de hábitat rural diseminado o fuera</p>	0	<p>La Modificación propuesta no tiene afección sobre estos aspectos .</p>



de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.		
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas. Objetivo: Gestionar los riesgos asociados a grandes accidentes, tanto de origen natural (inundaciones, incendios, sismos, etc.) como artificial (asociados a grandes instalaciones industriales).	0	
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos. Objetivo: Disminuir los niveles de inmisión de campos electromagnéticos, especialmente los derivados del transporte de energía en alta tensión de las zonas habitadas (especialmente de equipamientos destinados a poblaciones especialmente vulnerables como la infancia y las personas mayores)	0	
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona. Objetivo: Poner en valor los diferentes elementos de riqueza natural y relacionados con la presencia humana presentes en el municipio. Incluye comportamientos, tradiciones, modos de vida y referencias espaciales específicos de la población que reside en el municipio o que son compartidos por otros asentamientos cercanos.	0	

1.4.1. Conclusiones de la valoración

El objetivo de la actuación es el de ampliar la calificación urbanística de la parcela sobre la que se ubica el edificio de los antiguos cines Magallanes y Bingo Casablanca, incorporando los usos deportivo (D), ocio (O) y cultural(C), que se añadirían como un uso pormenorizado adicional al uso Comercial y hostelero (B) que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma pueda realizarse de forma simultánea estas actividades abiertas a todos los ciudadanos.

Así, mediante el 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 comercial que se viene desarrollando en la misma, para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de todos los vecinos de la zona, manteniendo, en todo caso, el carácter de equipamiento privado de la parcela, y



facilitando una mejor conservación y mantenimiento de las instalaciones del Colegio.

La Modificación Puntual del PGOU no modifica los parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento vigente de Algeciras para la parcela de estudio, 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), ocio (O) y cultural (C), que se añaden al Comercial (B) ya existente en la parcela.

Respecto a los determinantes analizados en el presente documento de **CRIBADO DE VALORACION DE IMPACTO EN SALUD** puede concluirse:

1. Esta Modificación puntual no afectaría directamente a ningún grupo de población vulnerable en concreto.
2. De los determinantes ambientales estudiados, se pueden ver afectados los siguientes:

MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

- Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles. Los nuevos usos que se pretenden instalar tras la modificación Puntual, no producirán un aumento significativo del tráfico de vehículos en la zona, estimándose que el 35% del desplazamiento se harán en vehículo privado, por lo que se producirá un empeoramiento de la calidad del aire, aunque teniendo en cuenta que nos encontramos en un entorno urbano, pasará casi desapercibido.

La propuesta de modificación podría suponerse negativa para la salud de la población, pero teniendo en cuenta que no se prevé que se produzca una modificación significativa en el tráfico y es de baja intensidad, se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

- Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico. Las nuevas actividades que se pretenden instalar tras la modificación Puntual, producirá un aumento poco significativo del tráfico de vehículos en la zona. Este aspecto se considera negativo para la salud de la población, pero dada su poca afección e intensidad, y la adopción de medidas que se llevarán a cabo, se considera **NO SIGNIFICATIVA**.

CONVIVENCIA SOCIAL

- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social. La creación de nuevos usos sociales puede dar servicio a los vecinos de la zona y ello va a favorecer el bienestar social, y en el caso



de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.

Esta actuación se considera positiva para la salud de la población, pero dada su poca afección e intensidad, se considera NO SIGNIFICATIVA.

- La habitabilidad del entorno urbano. Desde el punto de vista social, la Modificación puntual supondrá una mejora para el entorno urbano, ya que las nuevas instalaciones deportivas serán de uso para toda la ciudadanía en general, de ahí que se quiera incorporar este nuevo uso a la parcela.

La propuesta se considera positiva, y supondrá una mejora del entorno urbano de esta zona, pero dado su poca envergadura, así como su baja intensidad, se considera el impacto en la salud como NO SIGNIFICATIVO.

- El empleo local y el desarrollo económico. La nueva calificación urbanística de la parcela incorporando el uso deportivo, ocio y cultural producirá una revitalización económica y social de la zona de influencia, con una considerable generación de flujo de personas que acuden a las instalaciones, 20 puestos de trabajo directos y otros 10 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación profesional.

Este aspecto se considera positivo para la salud de la población, pero es considerado de baja intensidad, afectando a un número reducido, por lo que no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, considerándose el impacto NO SIGNIFICATIVO.

- La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...). La creación de los nuevos usos, entre ellos el Deportivo, que dará servicio a los vecinos de la zona, supondrá un atractivo a esta zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

Se espera un efecto positivo en la salud de la población, pero no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante, considerándose de baja intensidad y no permanente en el tiempo. Se considera el impacto en la Salud como NO SIGNIFICATIVO.

3. Estos determinantes afectados tienen en general un impacto o carácter positivo en la salud de la población.

En base a estas consideraciones, se puede considerar que la Modificación Puntual del PGOU para añadir nuevos usos pormenorizados deportivo, ocio y cultural en la parcela, no prevé generar ningún impacto significativo en la salud de la población o de las personas del término municipal, ni en sus alrededores.

Al contrario, conlleva efectos positivos en la mejora del bienestar de la población, ya que 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, provocando una mejora en la salud pública general, y una reducción del coste sanitario.

Además, en el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte, el ocio y la cultura, no solo contribuyen a vivir más, también a vivir mejor.

Debido a todo lo anterior, se concluye que **no es necesario llevar a cabo una Valoración de Impacto en la salud**, puesto que la afección a la salud de la población a la Modificación Puntual se considera poco relevante y no significativa.

1.4.2. Medidas de prevención y mitigación.

La definición de medidas de prevención y mitigación, hacen referencia a identificar los aspectos negativos relacionados con la modificación propuesta y anticiparse a estos efectos directos o indirectos promoviendo siempre el principio de precaución y respondiendo a las mejoras que la Ley de Impacto a la Salud desarrolla.

Debido a que los posibles impactos que la Modificación puntual puede producir en la población son consideradas no significativos, no se considera necesaria ninguna medida de prevención o mitigación, más allá de las medidas correctoras e higiénico sanitarias que cada actividad debe contemplar de acuerdo con su legislación sectorial.



2. ANEXOS

2.1. Documentos de apoyo

- MANUAL PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN ANDALUCÍA. Junta de Andalucía – Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales (ed. 2015)
- 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)
- DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009
- AGENDA URBANA ALGECIRAS 2030. Ayuntamiento de Algeciras. 2020

2.2. Principales plataformas consultadas de organismos públicos:

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE)

www.ine.es

- INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA. (IECA)

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>

- RED DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA (REDIAM)

<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/rediam>

- SISTEMA DE INFORMACIÓN MULTITERRITORIAL DE ANDALUCÍA (SIMA)

<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

- ATLAS DE VULNERABILIDAD URBANA 2001 Y 2011

<https://atlasvulnerabilidadurbana.mitma.es/#c=home>

- VISOR DE BARRIOS VULNERABLES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

<https://portalweb.mitma.es/aplicaciones/portalweb/BarriosVulnerables>

- VISOR DE LA AGENDA URBANA DE ALGECIRAS

<https://agenda-urbana-algeciras.firebaseio.com/>



3. CARTOGRAFÍA

3.1. Situación en el suelo urbano del PGOU de Algeciras



 SITUACIÓN

-  SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN
-  SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN
-  SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE
-  DELIMITACIÓN MARISMAS DE PALMONES
-  LIMITE PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN TR.
ORDENACIÓN GENERAL TÉRMINO MUNICIPAL



3.3. Propuesta de ordenación. Modificación puntual del PGOU.



ALTI- MUNTO	Ⓜ	ALTURA MÁXIMA	A	ASISTENCIAL	D	OCIO
ALTURA	▲	CONSERVACIÓN DE USOS EXISTENTE	B	COMERCIAL Y HOSTELERO	P	APARCAMIENTO
VE-	●	ELEMENTOS A CONSERVAR	C	CULTURAL	R	RELIGIOSO
VE-	○	ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION	D	DEPORTIVO	U	UNIVERSITARIO
VE-	★	ELEMENTO CATALOGADO	E	EDUCACIONAL	Y	INST. ANEXA DEL SIST. VARIO
			M	ADMIV. Y S. PÚBLICO	○	EQUIPAMIENTO EXISTENTE
			N	DEFENSA	□	EQUIPAMIENTO PROPUESTO



Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
 NUCLEO PRINCIPAL
 ORDENACION DEL SUELO

H-8	I-8	J-8
H-9	I-9	J-9
H-10	I-10	J-10

Escala: 1/2.000



4. SINTESIS DE LA DE ORDENACIÓN

4.1. Ámbito de la modificación puntual

El ámbito de la modificación puntual se limita a la parcela catastral 9623015TF7092S con una superficie de 1.319,00 m², situada en la calle Sierra de Guadarrama, 3 de la ciudad de Algeciras. Los linderos de la parcela están definidos por las calles que rodean a la misma y que son:

- Al Norte con la Plaza de la Constitución
- Al sur con la calle Sierra de Guadarrama
- Al Este con calle peatonal
- Al Oeste con la Avda. Fuerzas Armadas

4.2. Objetivos y criterios de la modificación puntual

El objetivo de la modificación es el de ampliar los usos pormenorizados de la parcela donde se localiza el edificio de los antiguos Cines Magallanes y Bingo Casablanca incorporando o añadiendo los usos pormenorizados de **OCIO (O), DEPORTIVO (D) Y CULTURAL(C)**, de acuerdo con las definiciones del vigente PGOU de Algeciras.

El objetivo es añadir estos usos al uso ya existente de comercial y hostelero (B) dado que las características del edificio, calificado como equipamiento privado, permite la posibilidad de realizar nuevas actividades que presentan una clara y evidente compatibilidad con los usos comercial y hostelero que el PGOU le asigna, para atender y dar mayor cobertura a las necesidades actuales de la población.

4.3. Justificación y oportunidad de la modificación puntual

La diversidad de usos es hoy en día la mejor manera de crear ciudad. Los objetivos de desarrollo sostenible señalados en la Agenda urbana 2030 de la ciudad de Algeciras contempla dentro de los objetivos generales el de “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”. Entre los objetivos específicos figura “garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos”.

Por otro lado, está como objetivo específico el “favorecer la ciudad de proximidad”.

La modificación que se propone, al añadir los usos deportivos, ocio y cultural está fomentando esa diversidad de usos y está acercando los servicios deportivos a la población, propiciando la ciudad de proximidad, teniendo en cuenta que se encuentra a menos de 10 minutos del centro histórico de la ciudad.

Por otro lado, el fomento del deporte, el ocio y la cultura contribuye al desarrollo físico y mental de la población.

La implantación de estos usos pormenorizados contribuirá también a la rehabilitación del edificio y a la mejora de la eficiencia energética del inmueble.



En definitiva, añadir los usos pormenorizados de OCIO, DEPORTIVO Y CULTURAL al de comercio y hostelero existentes en el planeamiento, supondrá:

1. La revitalización social y económica de la zona al contemplar la diversidad de usos.
2. La generación de inversión y empleo directo e indirecto.
3. La mejora de la salud pública con la implementación del uso deportivo.
4. La cohesión social y la movilidad urbana sostenible.

4.4. Ordenación detallada. Alternativas

La modificación puntual que se plantea no altera los parámetros urbanísticos definidos en el planeamiento general vigente en la ciudad de Algeciras para la parcela definida en el ámbito, dado que no se pretende ningún aumento de la edificabilidad, ocupación, altura o aprovechamiento.

La única modificación que se introduce en la parcela es la incorporación de los usos pormenorizados OCIO (O), DEPORTIVO (D) Y CULTURAL(C), de acuerdo con las definiciones del vigente PGOU de Algeciras, añadiéndose al uso COMERCIAL Y HOSTELERO (B) definido en el PGOU.

Las alternativas que se plantean son varias:

1. Alternativa 1 o “cero”: Consiste en la no alteración del planeamiento vigente, es decir: mantener el uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B) exclusivamente.
2. Alternativa 2: Consiste en la modificación de la ordenación detallada de la parcela, añadiendo al uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B). el uso DEPORTIVO (D).
3. Alternativa 3: Consiste en la modificación de la ordenación detallada de la parcela, añadiendo al uso pormenorizado COMERCIAL Y HOSTELERO (B), los usos pormenorizados DEPORTIVO (D) y OCIO (O) y CULTURAL (C)

Dados los objetivos de la presente modificación se considera que la alternativa 3 es la más ajustada a los objetivos de la Agenda urbana 2030 de la ciudad de Algeciras al fomentar la diversidad de usos, la integración social y la movilidad urbana sostenible al acercar a la población una mayor oferta de usos pormenorizados relacionados con los equipamientos y servicios públicos.

4.5. Criterios de sostenibilidad y reservas dotacionales.

De acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del RGLISTA, los instrumentos de ordenación deberán respetar los criterios de sostenibilidad establecidos en el Título IV del RG. De igual modo las reservas dotacionales serán las que resulten de aplicar los criterios del artículo 82 del RGLISTA.

4.5.1. Criterios de sostenibilidad.



Dado el objeto y el alcance de la modificación puntual que se propone y puesto que no existe incremento de la edificabilidad y se mantiene el uso pormenorizado añadiendo otros compatibles con los equipamientos y servicios públicos, como son el deportivo, el ocio y cultural, los criterios de sostenibilidad están alineados con la Agenda urbana 2030 de Algeciras, al proponer mayor diversidad de usos.

4.5.2. Reservas dotacionales.

La presente modificación no contempla incremento de la edificabilidad asignada a la parcela ni se contempla el uso residencial, por lo que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del RGLISTA no existe aumento de la población y por tanto no es necesaria la reserva de sistemas generales.

Por el mismo motivo tampoco es necesario la reserva de equipamientos comunitarios básicos.

No debe olvidarse que el vigente PGOU califica la parcela como equipamiento, aunque de carácter privado.

4.6. NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente modificación no modifica la ordenanza zonal ni los parámetros urbanísticos actuales determinados por la normativa urbanística del vigente PGOU para la zona de ordenanza 2.11. Fuerzas Armadas donde se localiza la parcela.

La modificación puntual del PGOU introduce los usos pormenorizados DEPORTIVO (D), OCIO (O) Y CULTURAL(C) añadiéndolos al uso COMERCIAL Y HOSTELERO (B) establecido actualmente en el PGOU.

Por tanto, la normativa urbanística se remite a la establecida en el vigente PGOU.



4.7. Descripción física catastral

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

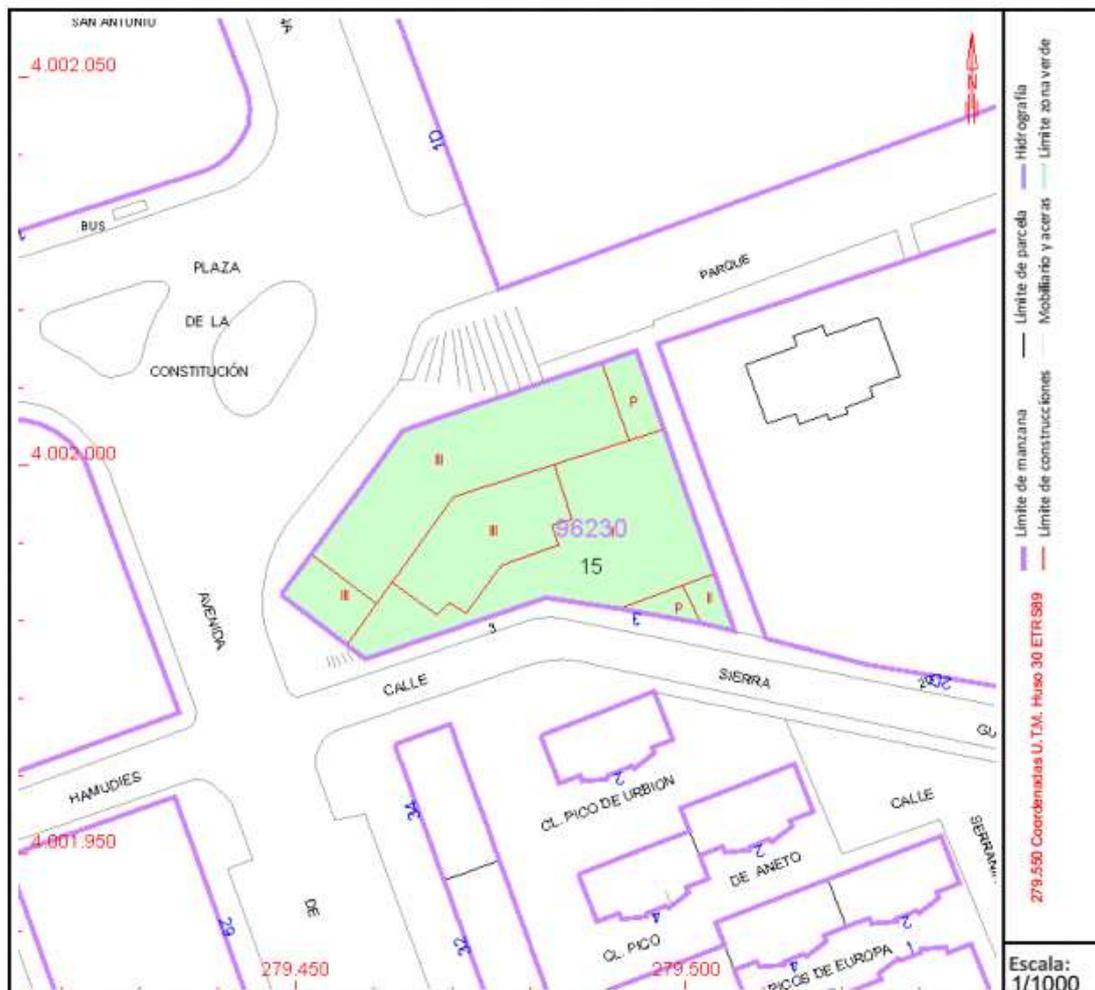
Referencia catastral: 9623015TF7092S0001PI

PARCELA

Superficie gráfica: 1.319 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

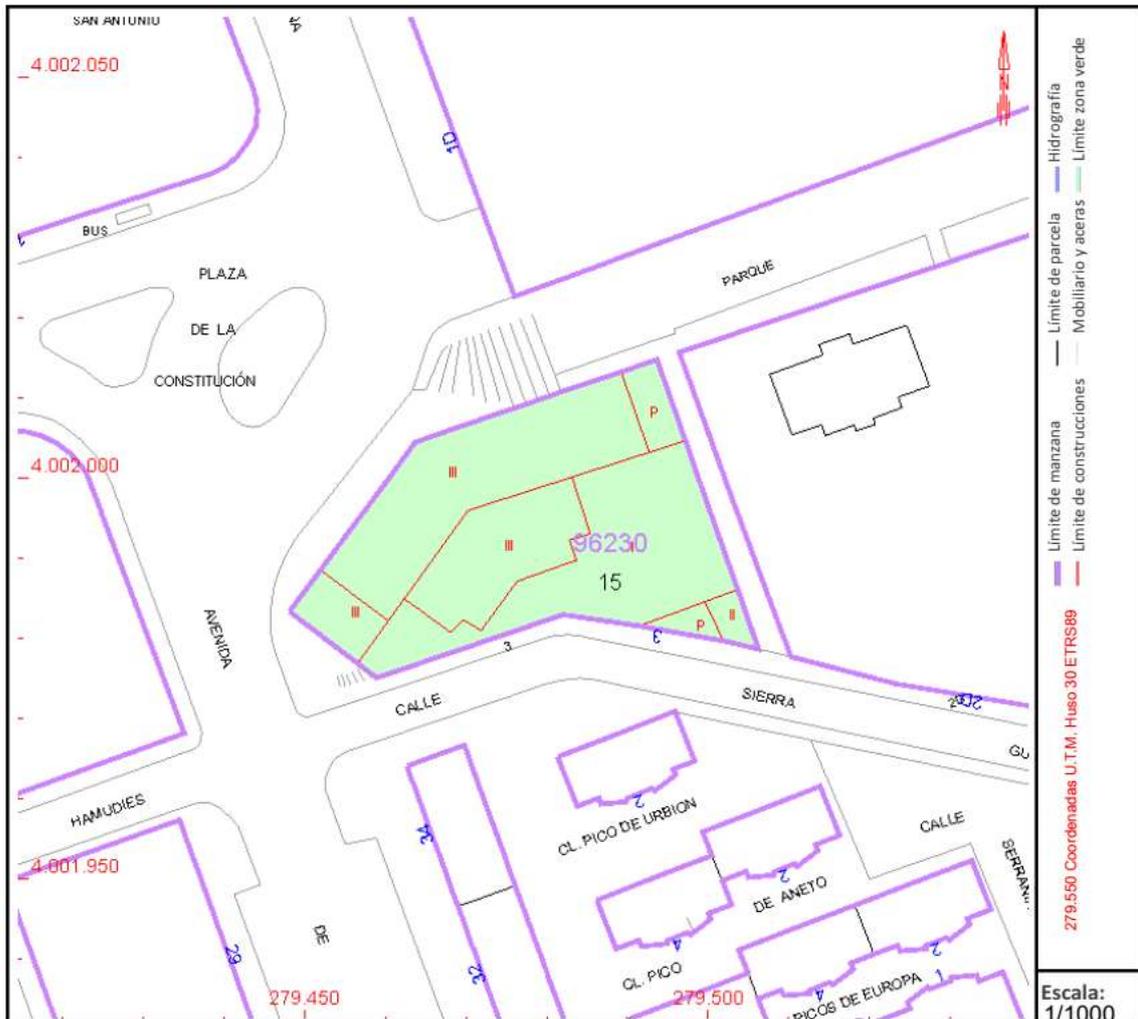
Referencia catastral: 9623015TF7092S0002AO

PARCELA

Superficie gráfica: 1.319 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



5. EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por **Nicolás Moncada García, Doctor Arquitecto, Técnico-Urbanista y Máster en Urbanismo y Estudios Territoriales**, colegiado nº 399 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, con domicilio en Algeciras (Cádiz), c/ Sevilla, 7-15 -4ºF –C.P. 11201.

Colaboradores:

Maite Moncada Bandera. Graduada en Ciencias de la Salud

Consultoría Armonic.

Algeciras, enero de 2.025.

