

Delegación de Urbanismo
PLANEAMIENTO
EXPEDIENTE: 4767/2026

DILIGENCIA

Por Decreto de Alcaldía número 4054 fecha 5/03/2026, se ha dispuesto aprobar inicialmente el DOCUMENTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTO DEL PERI DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2UE5 FUERTE SANTIAGO (PERI LOS CUARTELES), promovido por EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



GERENCIA DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

**MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA
EQUIPAMIENTO DEL PERI DE LA UNIDAD DE EJECUCION
2UE5 FUERTE SANTIAGO (PERI LOS CUARTELES)**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

FEBRERO 2026

MODIFICACION PUNTUAL NORMA PARTICULAR EQUIPAMIENTO PERI 2UE5 FUERTE SANTIAGO



INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Agentes intervinientes.

2. MEMORIA DE INFORMACION Y DE DIAGNOSTICO

- 2.1. Planeamiento vigente.
- 2.2. Análisis de la malla urbana. Grado de ejecución del planeamiento.
- 2.3. Encuadre legislativo.
- 2.4. Afecciones sectoriales y territoriales.
- 2.5. Inmuebles incluidos en el ámbito y propietarios afectados.

3. MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 4.1. Objetivos y criterios.
- 4.2. Justificación y motivación.
- 4.3. Conveniencia y oportunidad.
- 4.3. Modificación de la Norma Particular.

5. MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION

- 5.1. Viabilidad económica.
- 5.2. Justificación del cumplimiento de deberes.

6. NORMATIVA URBANISTICA.

- 5.1. Previsiones de ordenación, programación y gestión.
- 5.2. Criterios de interpretación.
- 5.2. Norma particular para el equipamiento.

7. RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

INFORMACION

- I.01. Delimitación del ámbito.
- I.02. PERI. Zonificación.
- I.03. Ordenación detallada PGOU.
- I.04. PERI. Alineaciones y alturas máximas.
- I.05. PERI. Parcelación urbanística.

ORDENACION

- O.01. PERI. Alineaciones y alturas máximas



MODIFICACION PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTO DEL PERI DE LA UNIDAD DE EJECUCION 2UE5 FUERTE SANTIAGO (PERI LOS CUARTELES)

1. INTRODUCCION.

El Plan General de Algeciras establece entre sus objetivos para la manzana comprendida entre la calle Capitán Ontañón, Fray Tomás del Valle y Virgen del Carmen (que conforma en su totalidad las unidades de ejecución 2UE5 "Fuerte Santiago" y 2UE6 "Patronato") la transformación del área ocupada por instalaciones militares obsoletas, la apertura y continuidad de la estructura viaria, la obtención de suelo para espacios libres y dotaciones y la regeneración del frente al área portuaria.

Gran parte de estos objetivos ya han sido cumplimentados al haberse desarrollado totalmente (urbanización y edificación) la unidad de ejecución 2UE5, a falta tan solo de edificar una parcela, quedando pendiente lo que afecta a la unidad de ejecución colindante, que corresponde a terrenos y viviendas existentes pertenecientes al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED).

El Plan Especial de Reforma Interior que establece la ordenación detallada sobre el ámbito de la unidad de ejecución 2UE5 fue aprobado antes de la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana vigente en la actualidad. Dicho Plan Especial de Reforma Interior fue modificado posteriormente, coincidiendo con la redacción y tramitación del PGOU, aprobándose el 3 de abril de 2000, prácticamente a la vez que el Plan General.

Por esta razón, la ordenación detallada reflejada en el PGOU coincide sensiblemente con la del Plan Especial de Reforma Interior, aunque no llegó a considerarse, como otros ámbitos en circunstancias similares, un Area de Planeamiento Incorporado.

En la ficha correspondiente a las Normas Particulares del PGOU para la unidad de ejecución, casilla Programación, se remite a un estudio de detalle, aunque en la Determinaciones complementarias se reconoce que proviene de un Plan Especial Aprobado Definitivamente (3/04/2000). En consecuencia, este es el instrumento de ordenación detallada que se ha considerado válido y vigente a todos los efectos.

Entre las consecuencias que conlleva la inexacta correspondencia entre instrumentos de planeamiento, se encuentra la Ordenanza que regula el uso dotacional, pues, aunque la ficha de las normas particulares que establece el PGOU para la unidad de ejecución remite a sus condiciones de uso, las ordenanzas del PERI contienen determinaciones diferentes y, por tanto, no se ajustan a las del PGOU, que deberían prevalecer.

1.1 Objeto.

En consideración con lo expuesto en el apartado anterior, el objeto del presente documento es modificar puntualmente el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, en lo que afecta a la Norma Particular para el equipamiento. En concreto, adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos públicos.



1.2 Agentes intervinientes.

El presente instrumento de ordenación urbanística detallada, se formula por iniciativa del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras.

Se redacta por el Departamento de Planeamiento Urbanístico.

2. MEMORIA DE INFORMACION Y DE DIAGNOSTICO.

2.1. Planeamiento vigente.

La disposición transitoria segunda de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que los instrumentos de planeamiento general y los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de dicha ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de la ley.

Por lo tanto, el planeamiento general vigente en Algeciras es el PGOU aprobado definitivamente el 11 de julio de 2001. Con posterioridad se aprobó el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA con fecha 18 de mayo de 2009.

La disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece el régimen aplicable a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes en función de la clase y categoría de suelo sobre la que se pretenda actuar.

El ámbito 2UE5 "Fuerte Santiago" está considerado por este Documento como Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, por corresponder a una unidad de ejecución del PGOU que ya había iniciado su desarrollo, y para el cual la Adaptación Parcial asume las condiciones y determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas de esta Area de Reforma Interior son las establecidas en la Ficha Urbanísticas incluidas en la Normativa del Plan General.

Se establece la siguiente clasificación y categoría:

- **2UE5 "Fuerte Santiago".**

- Clasificación: suelo urbano.
- Categoría: no consolidado de carácter transitorio.
- Instrumento de desarrollo: Modificación del Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 3 de abril de 2000.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Compensación, aprobado por Decreto de Alcaldía nº 04461 de fecha 14 de agosto de 2000.
- Ejecución de las obras: Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 6276 de fecha 277 de julio de 2001.



ZONA DE ORDENANZA
Residencial Colectiva Bloque Aislado en Manzana con Edificación Aislada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN: 2.UE.5. FUERTE DE SANTIAGO.

APROVECHAMIENTO TIPO: 2,07 UA/m²SUPERFICIE DE LA U.E.: 37.454 m²MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 77.560 m²

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 697

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 2,07 m²/m²

COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M ²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas
			Fachada	Fondo	Lateral		
UNIFAMILIAR	Aislada						
	Pareada						
	Hilera						
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	s/ Sec. 3	observacio VII, VII+A y XII
	Bloque Aisl						
ACTIVIDAD ECONÓMIC	Abierta						
	Cerrada						
MORFOLOGÍA	Manzana compacta, manzana cerrada.						

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Suelo Neto Edificable	Mínimo Espacios Libres		Mínimo Equipamiento		Mínima Cesión Aprovechamiento
	Público	Privado	Público	Privado	
10.700	16.809	2.984	7.309		10% Aprovechamiento tipo UE

PROGRAMACIÓN

PLAZOS/PROGR.	INICIO	FINAL
ED./PROGR.	11	11
PROYECTO URBANIZACIÓN	11	11
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	12	12

OBJETIVOS

Transformación de un área central ocupada por instalaciones militares actualmente obsoletas.
Apertura y continuidad de la estructura viaria.
Obtención de suelos para espacios libres y Equipamientos.

CONDICIONES DE USO

- Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

Para todas las parcelas se permite una ocupación máxima del 100%, excepto en la que se ordena el espacio libre privado central.
*Proviene de un Plan Especial Aprobado Definitivamente (3/04/2000)
*Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.

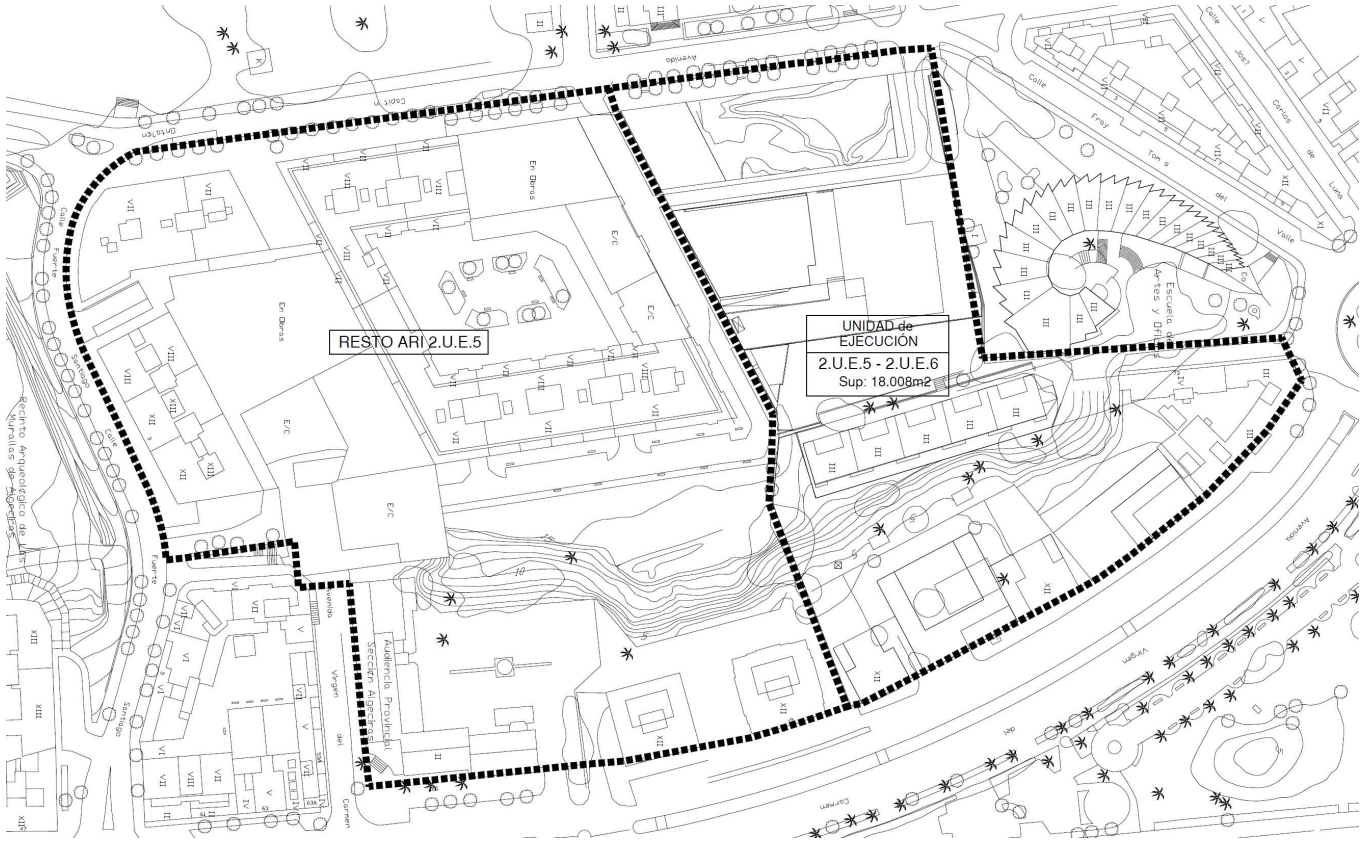
- Con fecha 30 de septiembre de 2019, se aprueba definitivamente en sesión plenaria la Innovación del PGOU de Algeciras, delimitación de unidad de ejecución sobre el ARI 2UE5 Fuerte Santiago y 2UE6 Patronato y ordenación detallada.

En virtud de dicho documento, el ámbito original de la unidad de ejecución 2UE5 Fuerte Santiago queda dividido en dos:

- Una parte, totalmente edificada y consolidada, se integra con la unidad de ejecución 2UE6 Patronato para delimitar un nuevo ámbito, regulado conforme a las determinaciones de la Innovación aprobada en 2019.
- El resto, en el que se sitúa la única parcela de equipamiento público pendiente de desarrollo, afectada por las determinaciones del presente Documento, cuyas determinaciones son las del PERI aprobado en 2000.

MODIFICACION PUNTUAL NORMA PARTICULAR EQUIPAMIENTO PERI 2UE5 FUERTE SANTIAGO





DELIMITACION UNIDADES DE EJECUCION TRAS APROBACION DE INNOVACION PGOU



NORMAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APROBADO DEFINITIVAMENTE.

NORMAS PARTICULARES.

1. NORMA PARTICULAR PARA LA RED VIARIA.

1.- Ambito de aplicación.

Se aplicará a los terrenos grafiados como red viaria en los planos de proyecto.

2.- Carácter.

Los terrenos correspondientes serán de dominio y uso público.

3.- Condiciones de uso.

Sólo se permite el uso público de circulación rodada, peatonal y aparcamiento de vehículos según se establezca en el Plan Especial, y con las limitaciones que el Ayuntamiento considere oportunas.

4.- Condiciones de edificación.

No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, mobiliario, etc., que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, papeleras, bancos, alcorques, etc. quedando prohibida la instalación de soportes publicitarios en sus diversas modalidades.

5.- Condiciones de diseño.

El proyecto de urbanización estudiará el diseño detallado del trazado y materiales del viario, teniendo en cuenta la Supresión de Barreras Arquitectónicas.



2. NORMA PARTICULAR PARA LOS ESPACIOS LIBRES Y PEATONALES

1.- Ambito de aplicación.

Corresponderá a los terrenos calificados como tales en los planos de proyecto.

2.- Carácter

Los espacios libres y peatonales serán de dominio y uso público, incluso los porticados o con edificación subterránea dedicada a aparcamiento.

3.- Condiciones de uso.

Los usos principales serán los de esparcimiento y circulación peatonal, admitiéndose la implantación de instalaciones de infraestructura, así como pequeños kioscos semiabiertos siempre y cuando no interfieran en el tránsito y estancia de los peatones, que se considerará objetivo fundamental para la utilización de dichas áreas.

Se prevé la implantación de un aparcamiento público bajo la plaza principal, que será objeto de una concesión administrativa.

Bajo el espacio libre privado de la Parcela 2 se podrá admitir el uso de equipamiento de carácter privado.

4.- Condiciones de diseño.

El proyecto de urbanización establecerá el diseño y tratamiento de los espacios libres de jardinería y áreas de recreo, con una máxima adaptación e integración con las condiciones naturales del terreno y la red viaria, teniendo en cuenta la ordenanza de supresión de Barreras Arquitectónicas.

Se atenderá especialmente a la máxima plantación de arbolado y jardinería y al diseño de los diferentes elemento de mobiliario urbano, evitando los de corte historicista en consonancia con el carácter de renovación urbana que se pretende.

De construirse bajo el espacio libre privado de la Parcela 2, este se tratará en su totalidad con el mobiliario urbano, jardinería, ect., de manera que mantenga el carácter de espacio libre interior de manzana.

3. NORMA PARTICULAR PARA EL EQUIPAMIENTO.

1.- Ambito de aplicación.

Corresponde a la parcela docente y a la administrativo-comunitaria (cuartel de intendencia) que se señalan en el plano de zonificación.

2.- Carácter.

El suelo correspondiente será de dominio y uso público, destinado a albergar instalaciones al servicio de la población.



3.- Condiciones de uso.

Se admitirá preferentemente el docente y el comunitario, admitiéndose otro tipo de equipamiento socio cultural que se considere de mayor interés para la población, siempre que se justifique convenientemente.

Los usos que se admiten en el equipamiento privado son: asistencial, guardería, recreativo y espectáculos, religioso, etc.

4.- Condiciones de edificación.

Se establecerán por el proyecto específico, conforme a las condiciones generales de edificación abierta, con altura máxima de tres plantas.

Se admiten ampliaciones en la parcela del antiguo cuartel de transeúntes, que deberán integrarse con la edificación existente y especialmente con el espacio libre situado al Oeste de la parcela.

5.- Condiciones de diseño.

Se establecerán por el proyecto específico, si bien estarán en consonancia con las del resto del ámbito de la ordenación.

4. NORMA PARTICULAR PARA LA ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL.

1.- Ambito de aplicación.

Será de aplicación a las parcelas calificadas como tal en el plano de Zonificación del proyecto.

2.- Carácter.

El uso correspondiente tendrá el carácter de dominio privado.

3.- Condiciones de uso.

Se admite el uso de vivienda colectiva como principal, y el comercial y de oficinas como usos complementarios en la planta baja, pudiendo el uso de oficina situarse en planta primera siempre que cuente con acceso independiente desde la vía pública.

4.- Condiciones de edificación.

Las actuaciones edificatorias sobre cada parcela se llevarán a cabo directamente, excepto en los casos en que sea preciso la previa redacción de un Proyecto de Parcelación, Estudio de Detalle o Modificación del Plan Especial, que establecerá la superficie edificable para cada una de ellas conforme al cuadro anexo de condiciones de edificación por parcela.

Para el resto de ordenanzas se seguirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente relativo a vivienda colectiva.



6. Instrumentos de ordenación.

El desarrollo de la Parcela 2 requiere la previa tramitación de un Estudio de Detalle.

5. CONDICIONES DE EDIFICACION POR PARCELA

• Ministerio de Defensa

Nº parcela	Uso	m2 suelo	m2 edificables	nº viv	altura
2	res-com	9.050	43.386	388	B+6+A
3	res-com	1.848	14.304	128	B+6+A
4	res-com	529	5.655	52	B+11
5	res-com	529	5.655	52	B+11
total		11.956	69.000	620	

• Ayuntamiento

Nº parcela	Uso	m2 suelo	m2 edificables	nº viv	altura
1	res-com	1.300	8.560	77	B+6
TOTAL		13.256	77.560	697	

- La parcela 2 incluye 2.983 m2 que están calificados como espacio libre privado.
- Se permitirá un trasvase de aprovechamiento y número de viviendas entre parcelas del 10% como máximo sobre lo asignado en el cuadro.



2.2. Análisis de la malla urbana. Grado de ejecución del planeamiento.

Los terrenos que conforman el ámbito de la unidad de ejecución 2UE5 Fuerte Santiago se encuentran situados en el borde del Casco Antiguo de Algeciras, en un área compuesta por determinadas actuaciones de ensanche realizadas en los años 70 y operaciones de renovación sobre antiguos acuartelamientos militares; estas recientes y que son consecuencia del planeamiento de desarrollo aprobado en el año 2000.

El Casco Antiguo de Algeciras y su ensanche, se encuentran fuertemente colmatados debido a la alta ocupación de suelo, agravado por la casi nula dispersión en el resto del término de las actividades comerciales y sobre todo dotacionales, concentrando la mayor parte de estas. Por lo tanto, resultaba evidente la necesidad de programar alternativas que pudieran adquirir el carácter de una nueva centralidad. Con tal finalidad, ya desde el Plan General de 1984 se planteó la reconversión de las antiguas instalaciones militares situadas entre la calle Capitán Ontañón y Avenida Virgen del Carmen, para integrarse en la trama urbana.

Pero no solamente debían pasar a formar parte de dicha estructura urbana, sino que debían transformarse en una nueva área central para lo que debían contener los elementos necesarios. Así se desprende de los objetivos establecidos en el PGOU vigente para su desarrollo:

- Transformación de un área central ocupada por instalaciones militares actualmente obsoletas.
- Apertura y continuidad de la estructura viaria
- Obtención de suelo para espacios libres y equipamientos.

Con esta intención se delimitó en el Plan General la unidad de ejecución 2UE5 "Fuerte Santiago", coincidente con el PERI "Los Cuarteles" aprobado previamente y que es el instrumento de ordenación detallada. En la ordenación se contempla un gran espacio público de relación y una importante parcela dotacional, sede judicial en la actualidad.

El borde este se apoya en la avenida Virgen del Carmen y constituye la principal vía colectora de acceso al Centro Urbano y de distribución por las calles secundarias. El oeste, calle Capitán Ontañón, es la prolongación natural del Casco Antiguo y tiene un carácter más peatonal que rodado.

En el entorno coexisten diversos equipamientos y dotaciones, la práctica totalidad desarrollados:

Espacios libre públicos.

El Parque María Cristina, el arqueológico de las murallas y la plaza Verboom (en la 2UE5) que aportan caracterizaciones complementarias. Frente a un espacio natural como el Parque María Cristina, en el que predomina el paseo y la estancia, se encuentra en las proximidades la Plaza Verboom, orientada a la restauración.

Equipamientos.

Además de la sede de la Fundación Municipal de Cultura, el Centro Universitario y la sede judicial, situados en el interior del ámbito de actuación, se añaden la Escuela de Artes y Oficios y equipamiento comercial Hipercor.

Por tanto, se puede afirmar que la zona se encuentra suficientemente dotada ya en un entorno próximo. Más aún si se adopta como referencia un entorno medio, en el que se encuentran un ambulatorio, administración municipal, otro centro comercial, etc.

MODIFICACION PUNTUAL NORMA PARTICULAR EQUIPAMIENTO PERI 2UE5 FUERTE SANTIAGO

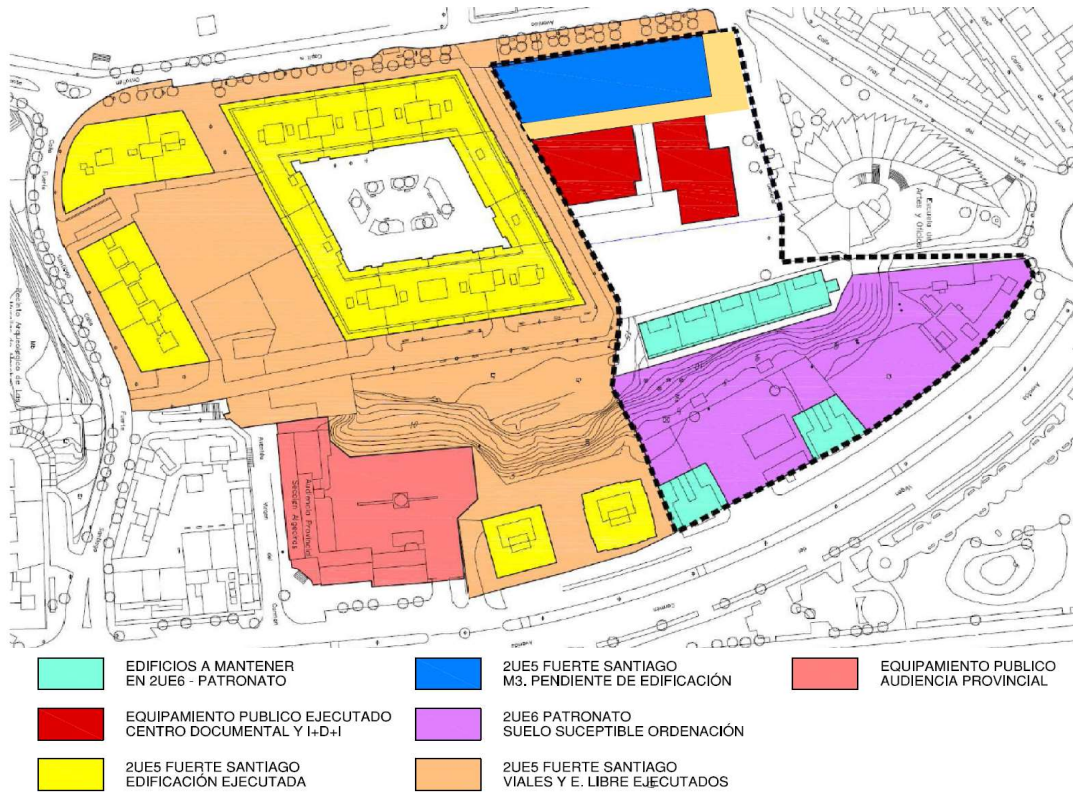


Grado de ejecución del planeamiento.

La unidad de ejecución 2UE5 "Fuerte Santiago" se encuentra totalmente desarrollada, urbanizada y edificada, a excepción de una parte de la manzana M3, incluida en el ámbito resultante tras el expediente de Modificación Puntual del PGOU, ya aprobado. Por lo tanto, se han cumplimentado todos los deberes urbanísticos inherentes al contenido del derecho de propiedad del suelo, que están establecidos en el art. 51.1.C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De igual forma se ha cumplido con los compromisos que se derivan del régimen del suelo (art. 55 de la LOUA).

El grado de ejecución y consolidación se refleja en el gráfico siguiente:



2.4. Encuadre Legislativo.

La Disposición transitoria segunda de la LISTA establece que todos los instrumentos aprobados para el desarrollo y ejecución del planeamiento general que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de esta ley.

Por lo tanto, el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 3 de abril de 2000 sobre el ámbito de la unidad de ejecución 2UE5 Fuerte Santiago, se encuentra plenamente vigente, y es el instrumento que establece la ordenación urbanística detallada.

Equivale al Plan de Reforma Interior definido en el artículo 68 de la LISTA, que tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano. Con la particularidad de que todas las actuaciones programadas para la unidad de ejecución se encuentran totalmente ejecutadas y la urbanización recepcionada por el Ayuntamiento.

Al ser el objeto del presente instrumento la modificación puntual de la Norma Particular que regula los equipamientos, ha de atenderse lo establecido en el artículo 118.2 del Reglamento de la LISTA:

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.

Al no encontrarse entre los supuestos establecidos en el artículo 120, se entiende que es una modificación del PERI, siendo de aplicación las siguientes reglas particulares (artículo 121 RGTO LISTA):

- a) El contenido documental debe 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.*
- c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.*

La Documentación que debe incluir el documento de modificación del Plan Especial es la establecida en el artículo 90.3 del RGTO LISTA (la correspondiente a los planes parciales), en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 del RGTO (contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), con determinadas particularidades relativas a la Memoria de ordenación, Normativa Urbanística y nuevos elementos estructurantes, que no son aplicables al presente Documento debido a su objeto y alcance.



- **Evaluación Ambiental.**

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, los planes de reforma interior, así como sus revisiones y modificaciones.

No obstante, debido al limitado alcance de la modificación propuesta en el presente Documento:

Modificar la Norma Particular del PERI que regula los equipamientos públicos, para adecuarla a las determinaciones del PGOU vigente.

Y tratándose de un área urbana totalmente consolidada por la urbanización y la edificación,

Puede determinarse que no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente, por lo que no sería necesario someter el Documento al trámite ambiental.

No obstante, con carácter previo, se efectuará la correspondiente consulta al Organo Ambiental competente de la Junta de Andalucía.

- **Valoración de Impacto en la Salud**

Según lo dispuesto en el Anexo II del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el plan o programa debe someterse a evaluación de impacto de la salud si se responde de forma afirmativa al apartado A y se cumplen al menos alguno de los supuestos que se indican en los apartados B, C y D, o concurren otras razones de oportunidad de las señaladas en el apartado E.

A) Tiene influencia específica sobre un conjunto de población de especial interés en materia de salud, debido a:

Afectar a la totalidad de la población o a un número suficientemente significativo.
NO AFECTA A LA TOTALIDAD DE LA POBLACIÓN NI A UN NÚMERO SIGNIFICATIVO.

Incidir sobre grupos más vulnerables por razones socioeconómicas (nivel de ingresos/renta, formación, lugar de residencia u otras de similar naturaleza).
NO INCIDE SOBRE GRUPOS VULNERABLES POR RAZONES SOCIOECONÓMICAS.

Incidir sobre grupos más vulnerables por razones personales (edad, género, raza/etnia, grado de discapacidad u otras de similar naturaleza).
NO INCIDE SOBRE GRUPOS VULNERABLES POR RAZONES PERSONALES.

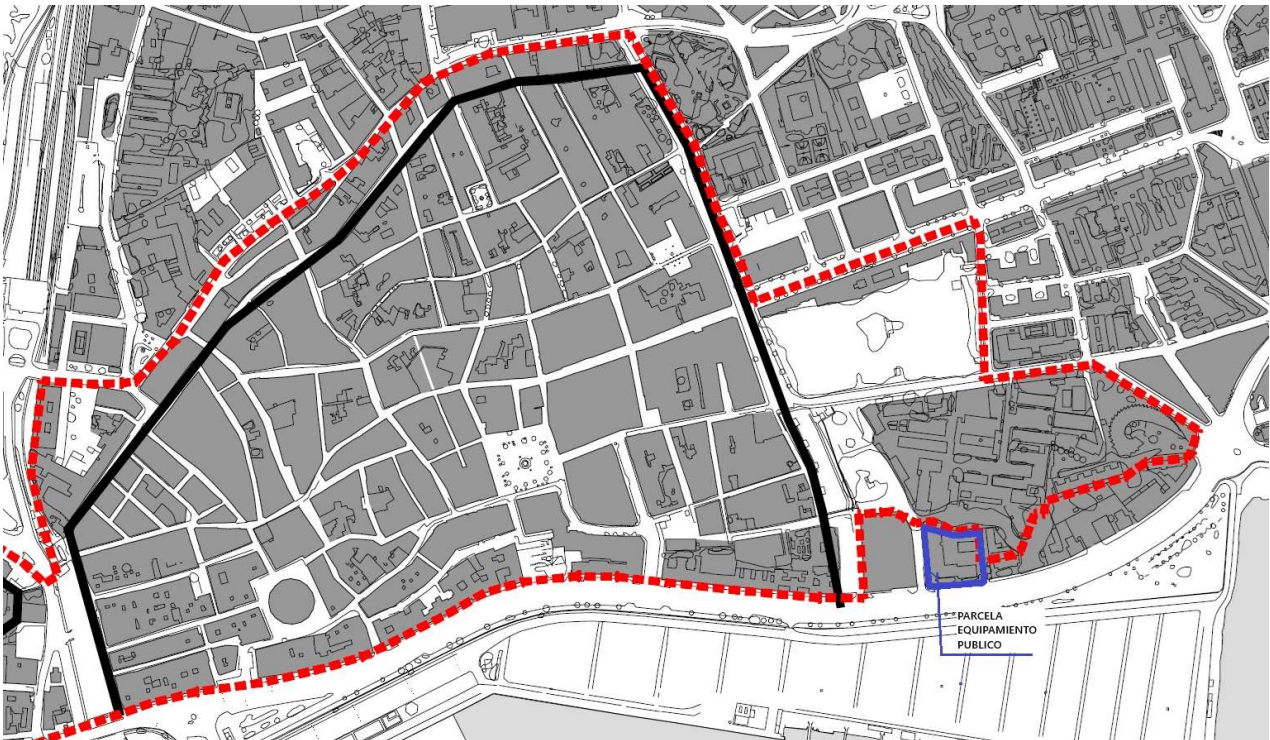
Por tanto, al ser el apartado A vinculante para continuar con el cuestionario, se entiende que el Plan no necesita someterse a evaluación de impacto de la salud. Tras valorar los supuestos anteriores, y en base al limitado alcance de la modificación propuesta, se concluye que dicha Modificación Puntual de la Norma Particular de Equipamiento del PERI 2UE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) no necesita someterse a Evaluación de Impacto en la Salud.



No obstante, se adjunta como Anexo Documento de Evaluación de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual propuesta, para efectuar, con carácter previo, la correspondiente consulta al Órgano competente de la Junta de Andalucía.

2.4. Afecciones sectoriales y territoriales.

La única parcela de equipamiento afectada por la modificación no está incluida en el Area de Cautela Arqueológica del Plan General.



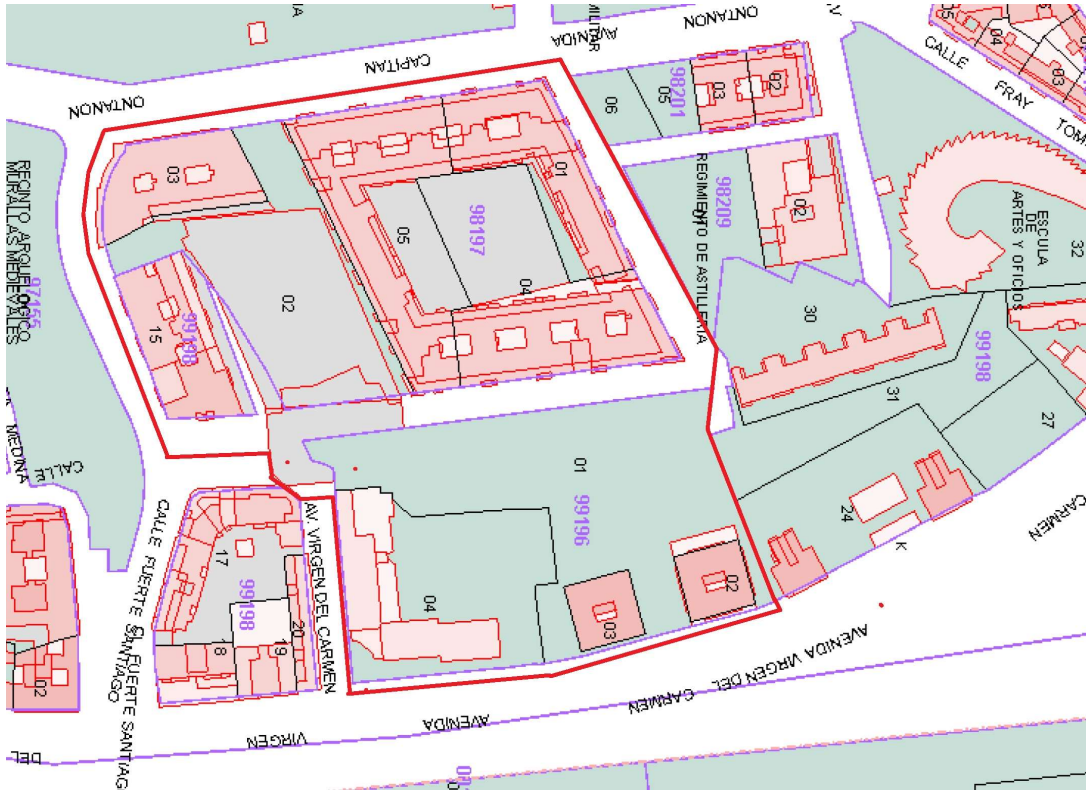
Por otra parte, no existen otras afecciones sectoriales o territoriales.

2.5. Inmuebles incluidos en el ámbito y propietarios afectados.

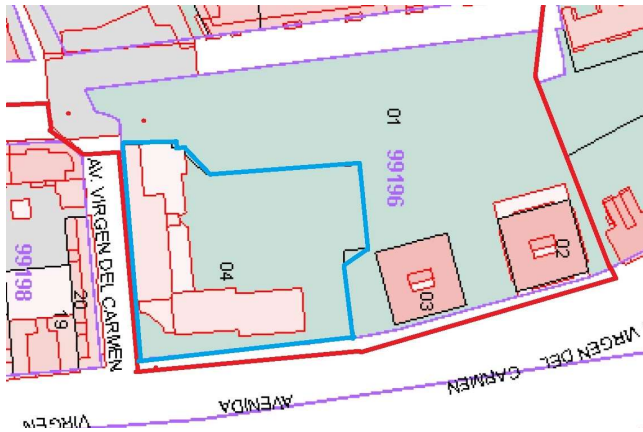
El ámbito de referencia en el presente Documento de Modificación puntual del PERI, es el conformado por el resto de la unidad de ejecución 2UE5, resultante del expediente de "Innovación del PGOU y delimitación de unidad de ejecución sobre el ARI 2UE 5 Fuerte Santiago y 2 UE6 Patronato", aprobado definitivamente.

Todos los inmuebles incluidos en el ámbito, a excepción del equipamiento público (actual sede judicial) corresponden a parcelas de uso residencial ya edificadas sobre las que se han constituido las correspondientes Comunidades de Propietarios. Ninguna de estas se encuentra afectada por la modificación propuesta.





Por lo tanto, la única parcela afectada es la señalada como 04 en el plano catastral, calificada como equipamiento público, (ver cartografía), sobre la que se sitúa actualmente una de las sedes judiciales de Algeciras.



3. MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA.

El artículo 85 del RGTO LISTA exige incluir 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.

Considerando el limitado alcance del presente Documento, que va a adoptar una normativa para equipamientos ya vigente en el PGOU y que no afecta a la ordenación, no es preciso establecer un proceso participativo al margen del preceptivo periodo de información pública.

En cuanto a los medios técnicos y materiales y el acceso a la información, el contenido del Documento se publicará en la página web municipal, se publicará anuncio abriendo el plazo de información pública y cualquier consulta o sugerencia se atenderá personalmente por los técnicos responsables del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras.



4. MEMORIA DE ORDENACION.

4.1. Objetivos y criterios.

El único objetivo de la presente Modificación puntual es sustituir la Norma Particular del PERI, aprobado en el año 2000, que regula el equipamiento público, por la establecida en el PGOU vigente, aprobado en el año 2001, para todos los equipamientos públicos.

Una vez ejecutada la urbanización y edificación programada en la unidad de ejecución 2UE5, se ha integrado totalmente en la malla urbana. Sin embargo, la diferente regulación del equipamiento público no permite implantar un uso apropiado y acorde con la posición de esta parcela debido a las limitaciones impuestas, cuando dicha parcela se encuentra insertada en un área caracterizada por tipologías de edificación en altura.

En consecuencia, el único criterio adoptado ha sido igualar las determinaciones que regulan el uso de la parcela calificada como equipamiento público a las del PGOU vigente, modificando la Norma Particular correspondiente del PERI.

4.2. Justificación y motivación.

El artículo 86 de la LISTA establece que la nueva ordenación en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, 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, deberá basarse en el mantenimiento de las ya obtenidas.

El artículo 119 del RGTO LISTA establece las reglas de ordenación que deben atender las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. De estas reglas y teniendo en cuenta el objeto de la innovación, es de aplicación la siguiente:

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.

En consecuencia, cabe considerar lo siguiente:

- Las Condiciones de Uso contenidas en la ficha del PGOU para el desarrollo de la unidad de ejecución 2UE5 remiten a las Normas urbanísticas. Sin embargo, el PERI establece una Norma Particular para el equipamiento contradictoria con la del Plan General, lo que requiere su adaptación.

- La parcela de equipamiento acoge en la actualidad un uso administrativo como es la sede judicial. Las limitaciones impuestas en la Norma Particular del PERI impiden el desarrollo de un uso singular, como una instalación que aglutine la dispersión de juzgados existente. La optimización de esta actividad redundaría en un evidente beneficio para la población.

- La liberación de las restricciones impuestas al equipamiento público implica la posibilidad de mejorar el desarrollo de la instalación de acuerdo con el interés general.

- La finalidad de la Modificación del PERI se ajusta a los fines de la ordenación urbanística establecidos en el artículo 3 de la LISTA y a los principios reflejados en el artículo 4.



- La actuación se basa en el interés general y se dimensiona en función de las necesidades reales para la optimización de la actividad que se desarrolla en la actualidad.
- No tiene incidencia en el medio ambiente ni en la preservación del patrimonio.

4.3. Conveniencia y oportunidad.

La diferente regulación del uso de equipamiento en el PERI respecto de lo establecido en el PGOU, causa disfunciones para implantar actividades dotacionales acordes con la posición estratégica de la parcela, concretamente impidiendo la renovación de la actual sede judicial, que se encuentra situada en un edificio obsoleto y con graves problemas de estado, funcionalidad y accesibilidad, entre otros.

Carece de justificación que un instrumento de ordenación urbanística, el PERI que establece la ordenación detallada de la unidad de ejecución, que ha sido tramitado casi simultáneamente con la Revisión – Adaptación del Plan General, no haya adoptado la misma Norma Particular para el equipamiento público. Especialmente en este caso, cuando otros equipamientos del entorno si han sido desarrollados conforme a la regulación del PGOU que ahora se propone adoptar.

Al tratarse de la única parcela de equipamiento público susceptible de acoger una dotación singular en un entorno medio, es necesario corregir la disfunción reguladora existente mediante la modificación puntual del PERI aprobado sobre la unidad de ejecución 2UE5.

4.4. Modificación de la Norma Particular.

Las determinaciones que regularán el equipamiento serán las establecidas en las Condiciones de Uso de las Normas Urbanísticas del PGOU, que tienen las siguientes características:

El uso de equipamiento viene regulado en el Capítulo V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana “usos de equipamientos y servicios públicos”.

En el artículo 164, además de su definición, se establecen los seis usos pormenorizados posibles entre los que se encuentra el uso D1, Servicios Administrativos y Municipales, que incluye el Grupo 1 Administrativo público. Este uso pormenorizado y grupo de actividad es el coincidente con el asignado en el PERI aprobado, administrativo – comunitario.

El artículo 166 de las NN.UU. posibilita sustituir justificadamente el uso pormenorizado propuesto de equipamiento público, por otros de uso público en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación.

Para las parcelas calificadas como equipamiento público no se establecen condiciones de volumen ni edificabilidad.



5. MEMORIA DE GESTION Y EJECUCION

5.1. Viabilidad económica.

La Modificación propuesta no tiene incidencia en el Estudio Económico Financiero del Plan Especial, ni su materialización requiere inversión económica alguna.

Por el contrario, el hecho de adaptar la Normativa que regula el equipamiento público a la del PGOU supone la optimización de un uso singular y, muy posiblemente, la viabilidad de una mejor gestión del patrimonio público.

5.2. Justificación del cumplimiento de deberes.

Con el total desarrollo de las actuaciones programadas en la unidad de ejecución y la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, se han cumplimentado la totalidad de los deberes urbanísticos, tanto los deberes generales establecidos en el artículo 17 como los inherentes al suelo urbano reflejado en el artículo 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



6. NORMATIVA URBANISTICA

6.1. Previsiones de ordenación, programación y gestión.

Debido al objeto y alcance de la Modificación propuesta y al tratarse de una parcela totalmente consolidada, que no requiere actuaciones complementarias, no es preciso establecer previsiones de ordenación y programación.

En cuanto a la gestión, la única precisa es la edificación sobre la parcela, lo que requiere la obtención previa de la preceptiva licencia de obras o conformidad con la actuación, en función del agente actuante.

6.2. Criterios de interpretación.

Se adoptan los mismos criterios de interpretación establecidos en el artículo 14 "Determinaciones y su interpretación" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

6.3. Norma particular para el equipamiento.

1. Definición.

Aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos.

2. Ambito de aplicación.

Será de aplicación a la parcela calificada como equipamiento público en la unidad de ejecución 2UE5 Fuerte Santiago.

3. Carácter.

El suelo correspondiente tiene la condición de dominio público, destinado a albergar instalaciones para la población.

4. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: D1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales.

Según establece el artículo 166 de las NN.UU. del PGOU, cuando un equipamiento público o dotación pública existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.

Los usos pormenorizados propuestos en el Plan para los equipamientos públicos, tienen carácter orientativo o de recomendación, pudiendo sustituirse justificadamente por otros de uso público, en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.



4. Condiciones de diseño.

Se establecerán por el proyecto específico, si bien estarán en consonancia con las del resto del ámbito de ordenación.

7. RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

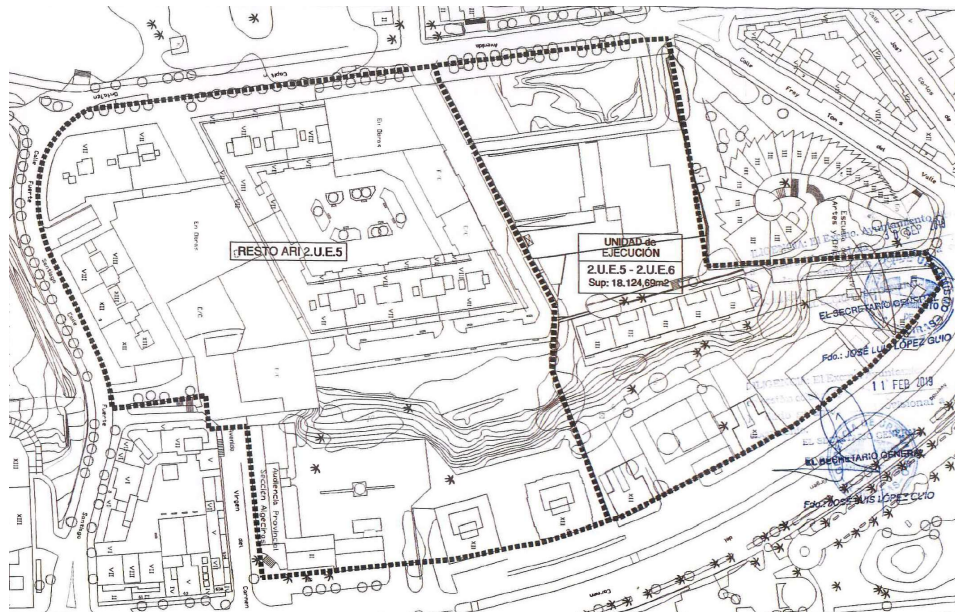
El artículo 85 del RGTO LISTA, que establece el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, exige incluir un resumen ejecutivo que contenga la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

2º En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

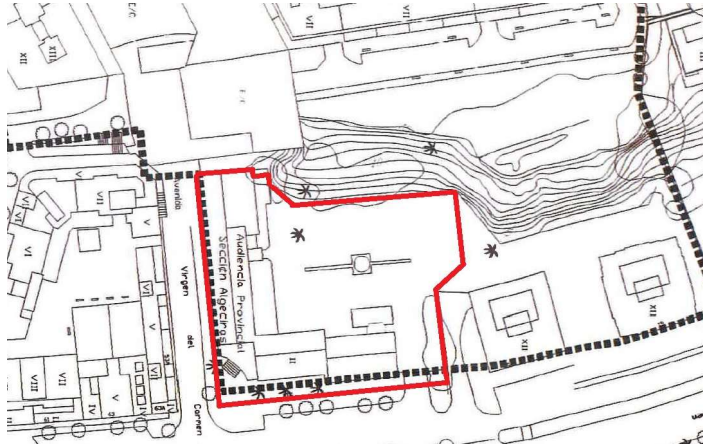
2. Ambito de la modificación.

La Modificación puntual del PERI sobre la UE 2UE5 Forte Santiago está referida al ámbito (resto ARI 2UE5) del Plan Especial resultante tras la Modificación del PGOU aprobada el 30 de septiembre de 2019, que se representa en el plano siguiente:



La finalidad de la Modificación del PERI solo tiene incidencia en la parcela calificada como equipamiento público.





3. Objeto y contenido.

El objeto del presente Documento es modificar puntualmente el Plan Especial de Reforma Interior aprobado, en lo que afecta a la Norma Particular para el equipamiento. En concreto, adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos públicos.

4. Determinaciones urbanísticas.

Norma particular para el equipamiento modificada.

1. Definición.

Aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o un servicio público propiamente dichos, abiertos a la comunidad en general, gratuitos o tasados, de propiedad pública o privada o por concesión administrativa y que constituyen, en términos generales, servicios no destinados a la venta directa de bienes o productos en el mercado. Comprende los sistemas generales y locales de equipamientos.

2. Ambito de aplicación.

Será de aplicación a la parcela calificada como equipamiento público en la unidad de ejecución 2UE5 Fuerte Santiago.

3. Carácter.

El suelo correspondiente tiene la condición de dominio público, destinado a albergar instalaciones para la población.

4. Condiciones de uso.

Uso pormenorizado: D1) Uso de Servicios Administrativos y Municipales.

Según establece el artículo 166 de las NN.UU. del PGOU, cuando un equipamiento público o dotación pública existente, cayera en desuso o deviniese en innecesario, se destinará a otro uso de equipamiento o dotación que por su situación y posición sean admisibles.



Los usos pormenorizados propuestos en el Plan para los equipamientos públicos, tienen carácter orientativo o de recomendación, pudiendo sustituirse justificadamente por otros de uso público, en atención a las circunstancias concurrentes en el momento de materializar la instalación, teniendo preferencia, en este caso, los usos complementarios.

4. Condiciones de diseño.

Se establecerán por el proyecto específico, si bien estarán en consonancia con las del resto del ámbito de ordenación.

5.- Suspensión de licencias.

El art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía expresa lo siguiente:

“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en la áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

En consecuencia con los objetivos y determinaciones contenidas en el documento de innovación del Plan General por modificación puntual del mismo, la suspensión de licencias afecta a la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución”.

Algeciras, febrero 2026



ANEXO. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

MODIFICACION PUNTUAL NORMA PARTICULAR EQUIPAMIENTO PERI 2UE5 FUERTE SANTIAGO



INDICE**1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Necesidad de la valoración de impacto en la salud
- 1.3. Contenido
- 1.4. Objetivos de la planificación
- 1.5. Alcance, contenidos y alternativas del Plan

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIAL, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

- 2.1. Encuadre territorial
- 2.2. Perfil demográfico
- 2.3. Perfil ambiental
 - Clima y régimen anual de precipitaciones y vientos
 - Régimen anual de vientos
 - Otros elementos climáticos
 - Geología local
 - Hidrografía
 - Entorno Natural
 - Características específicas de la zona de estudio
 - Aspectos geofísicos
 - Aspectos naturalísticos
 - Aspectos estéticos-culturales
 - Calidad del aire
 - Calidad sonora
 - Hábitat humano
- 2.4. Perfil socioeconómico

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

- 3.1. Impacto sobre factores ambientales
- 3.2. Impacto sobre equidad y calidad en disponibilidad y acceso a equipamientos públicos e infraestructuras básicas
- 3.3. Impacto sobre equidad y calidad en disponibilidad y acceso a bienes y servicios básicos
- 3.4. Impacto sobre redes de apoyo
- 3.5. Impacto sobre desarrollo de hábitos saludables.

4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN**5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS**

- 5.1. Descripción de la actuación
- 5.2. Principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico
- 5.3. Identificación y valoración de impactos
- 5.4. Conclusiones de la valoración



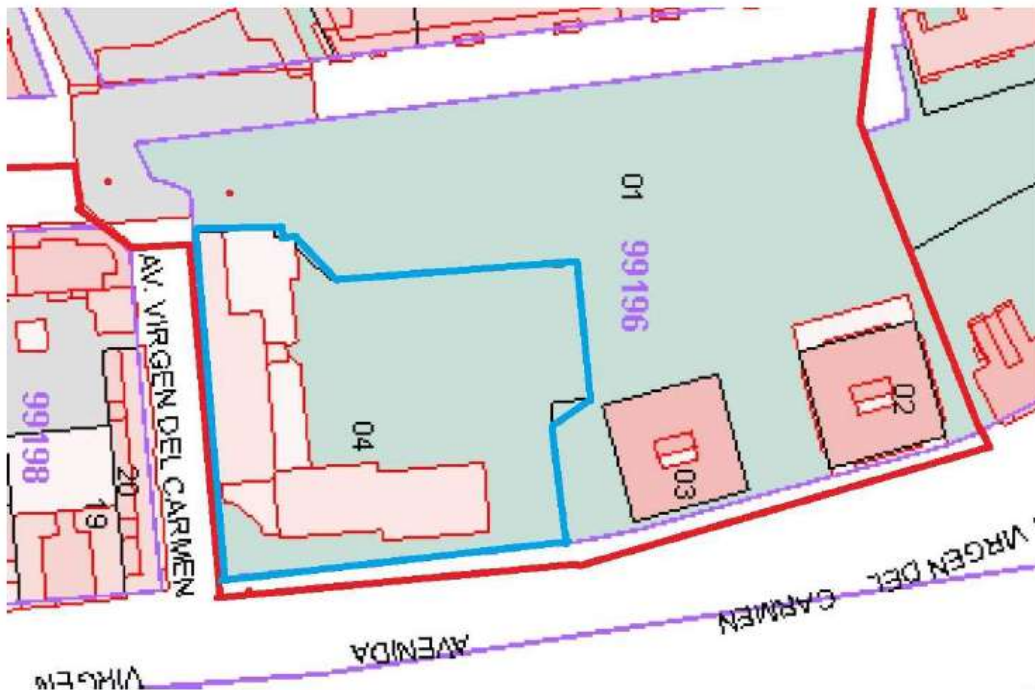
ANEXO. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.1. Antecedentes

El documento evalúa el impacto en la salud de la Modificación Puntual de la Norma Particular para Equipamiento del PERI de la Unidad de Ejecución ZUE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) de Algeciras para adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos.

El ámbito se limita a la única parcela afectada, que es la señalada como 04 en el plano catastral, calificada como equipamiento público, (ver cartografía), sobre la que se sitúa actualmente una de las sedes judiciales de Algeciras.



(recorte de cartografía de Catastro indicando la parcela objeto de dicha modificación)



1.2. Necesidad de la valoración de impacto en la salud

El presente Anexo se redacta conforme a la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía* y del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

Tal y como establece dicha Ley (art. 56.1 b) y dicho Decreto (art. 3) en base al ámbito de aplicación en referencia a los instrumentos de ordenación urbanística:

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.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

El documento en base a la cual se redacta el presente Anexo consiste en la Modificación Puntual de la Norma Particular para Equipamiento del PERI de la Unidad de Ejecución 2UE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) de Algeciras para adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos, por tanto al tratarse de una Modificación de un instrumento de ordenación urbanística, es susceptible de contar con dicho Estudio de Impacto en la Salud.

1.3. Contenido

El presente Documento de Valoración de Impacto en la Salud contiene la información recogida en el art. 6 del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en concreto:

a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo, se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.



f) *Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.*

1.4. Objetivos de la modificación.

Como ya se ha indicado en el apartado 1.1, el objeto de la Modificación Puntual de la Norma Particular para Equipamiento del PERI de la Unidad de Ejecución 2UE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) de Algeciras es adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos.

1.5. Alcance, contenidos y alternativas del Plan

La zona afectada por la Modificación es exclusivamente la finca calificada como Equipamiento, actualmente con edificación de uso Administrativo como Sede Judicial, con referencia catastral nº9919604TF7091N0001WY, coincidiendo con lo indicado en el apartado 1.1 del presente documento.

En base a las circunstancias expuestas en antecedentes, así como en el documento al cual hace referencia este Anexo, para garantizar que se pueda implantar un uso apropiado y acorde con la disposición de esta parcela, se hace necesario igualar las determinaciones de la normativa particular de equipamiento público a las estipuladas en el PGOU vigente, modificando por tanto la norma particular correspondiente al PERI.

Para ello se realiza análisis de dos alternativas:

Alternativa 0, o mantener la situación actual, donde se mantiene la norma particular que regula el equipamiento público de la Unidad de Ejecución en concreto a lo estipulado en el PERI (distintas a las indicadas en el PGOU vigente), y la **Alternativa 1**, que es la planteada para modificar las normas particulares del equipamiento público para equiparlo a lo establecido en el PGOU vigente, en consonancia con el resto de la Ciudad.

No existe ninguna relevancia en mantener una norma particular de equipamiento público distinta en la parcela indicada respecto a lo dispuesto en el PGOU vigente, salvo que dicha norma particular del PERI contradictoria a lo indicado en el propio PGOU impedirían el desarrollo de un uso singular y optimización del uso actual como sede judicial, es decir, la liberación de las restricciones impuesta al equipamiento público en la norma particular del PERI, implica la posibilidad de mejorar el desarrollo de la instalación de acuerdo con el interés general.

Por todo lo expuesto, la alternativa elegida es la **ALTERNATIVA 1**.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIAL, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

2.1. Encuadre territorial

Algeciras es un municipio de la provincia de Cádiz, de gran relevancia, situado en la Comarca del Campo de Gibraltar.

Sus coordenadas geográficas son 36º 07´ 39" N y 5º 27´ 14" O.

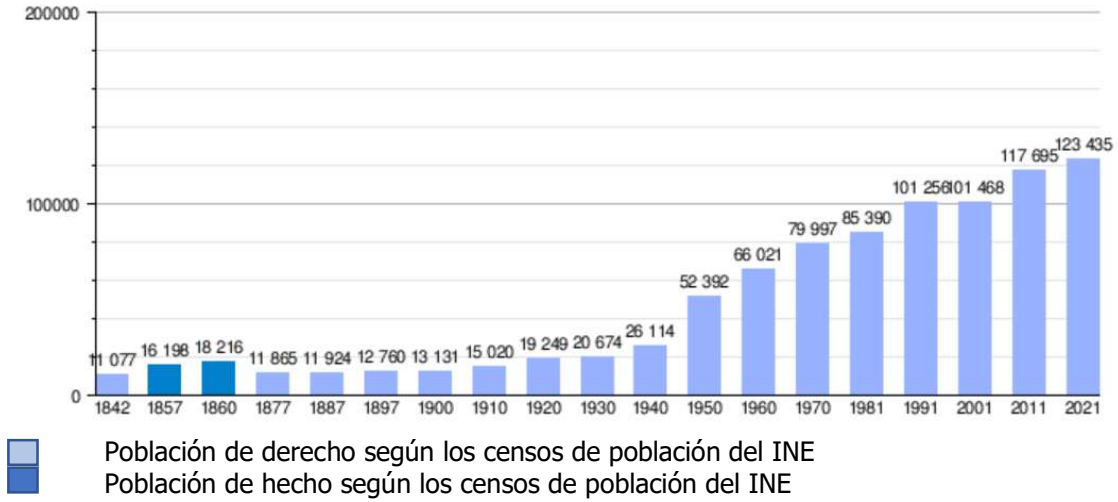
Limita con los municipios de Tarifa y Los Barrios.



El ámbito que afecta a la presente innovación, como se indica en apartados anteriores, es exclusivamente la finca de Suelo Urbano situado en Avenida Virgen del Carmen, con número de referencia catastral 9919604TF7091N0001WY.

2.2. Perfil demográfico

Algeciras es la Localidad más poblada de la Comarca del Campo de Gibraltar, con una población de 126.589 en 2025 (según INE 2025).



2.3. Perfil ambiental.

El clima de la Comarca de Gibraltar, y por tanto de Algeciras, debido a su localización singular entre el Mar Mediterráneo y el Océano Atlántico, puede definirse como templado, caracterizado por unas temperaturas suaves y regulares y por precipitaciones irregulares y de carácter torrencial. Debido a su localización, también está expuesta a los fuertes vientos característicos del Estrecho de Gibraltar).

	enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
Temperatura media °C	12.1	12.3	13.7	15.3	18	21.4	23.9	24.3	21.9	19.1	15.1	13.2
Temperatura mínima °C	9.8	9.9	11.2	12.6	15.1	18.3	20.5	21.3	19.6	17	13	11.1
Temperatura máxima °C	14.6	14.9	16.5	18.2	21.1	24.9	27.8	27.9	24.9	21.5	17.3	15.3
Precipitación / Lluvia mm	93	81	85	68	34	7	2	6	38	92	101	126
Humedad(%)	78%	76%	75%	74%	70%	67%	65%	68%	74%	80%	77%	79%
Días de lluvia (d)	7	7	6	6	4	1	0	1	4	7	7	8
Horas medias de sol (horas)	6.4	6.8	8.0	9.3	10.9	12.1	12.1	10.9	9.3	7.9	6.8	6.1

Tabla del clima (media desde 1991-2021)

2.4. Perfil socioeconómico.

El Puerto de Algeciras y las empresas auxiliares de servicios son el gran pulmón económico del municipio y de su área metropolitana, siendo éste el principal puerto en tránsito de mercancías en España, además de ser uno de los principales puertos de tránsito de pasajeros especialmente en las Operaciones Paso del Estrecho acentuados en los meses de Julio y Agosto.

Por otro lado, la Comarca, y en concreto los municipios vecinos a Algeciras, como Los Barrios y posteriormente San Roque, acogen las principales industrias de gran importancia en el entorno, además de otros puntos de interés turísticos como son Tarifa y Sotogrande (San Roque), que tienen cierta influencia en Algeciras.

Destacamos también la existencia de 2 polígonos de cierta envergadura en el municipio, como son el Polígono de La Menacha y el Polígono de Cortijo Real, con gran número de empresas, muchas de ellas vinculadas al Puerto de Algeciras, de manera directa o indirecta, y a servicios esenciales para el Municipio y la Comarca en sí.

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS.

Según lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la valoración del impacto en salud tendrá el contenido que estipula el Anexo III del propio Decreto.

El art. 2.c) del citado Decreto 169/2014, indica lo siguiente:

Determinantes de la salud: Conjunto de factores del medio físico, social y económico en el que trabajan y viven las personas y que inciden en el estado de salud individual y colectiva.



Por tanto, puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

En base a lo expuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014 citado anteriormente, La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Considerando las principales líneas de actuación que contempla el Plan o Programa, debe realizarse una valoración de los impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. En concreto: factores ambientales, acceso a infraestructuras básicas y equipamientos públicos, acceso a servicios básicos, redes de apoyo y cohesión social y, finalmente, opciones de mantener o desarrollar hábitos saludables.

Teniendo en cuenta la limitación de la modificación puntual propuesta, a la cual hace referencia el presente estudio de valoración de impacto en la salud, afectando tan solo a la norma particular de aplicación de la parcela de Equipamiento Público de la Unidad de Ejecución afectada, sin modificar usos, tan solo equiparando dicha norma a la establecida en el PGOU vigente, se hace un análisis de cada apartado o factor anterior, conforme a las tablas expuestas en el anexo III del citado Decreto 169/2014.

3.1. Impacto sobre factores ambientales.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	No	Quizás	Sí	Menor	Mayor	
Calidad del aire	X					
Calidad del agua	X					
Calidad del suelo	X					
Ruidos	X					
Olores	X					
Residuos	X					
Contaminación lumínica	X					
Seguridad química	X					
Otros	X					

MODIFICACION PUNTUAL NORMA PARTICULAR EQUIPAMIENTO PERI 2UE5 FUERTE SANTIAGO



No se aprecian posibles afecciones a los factores ambientales indicados, ya que la limitación de la actuación propuesta no modifica ni usos ni superficies de parcela, estando a su vez dicha parcela en uso actual, tan solo garantiza un posible desarrollo coherente con el entorno y con la Ciudad.

3.2. Impacto sobre equidad y calidad en disponibilidad y acceso a equipamientos públicos e infraestructuras básicas.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	No	Quizás	Sí	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	X					
Energía	X					
Telecomunicaciones	X					
Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones	X					
Espacios públicos de convivencia	X					
Zonas Verdes	X					
Otros	X					

No existe afección al acceso a dichas infraestructuras, al no influir en dichos servicios y equipamientos.

3.3. Impacto sobre equidad y calidad en disponibilidad y acceso a bienes y servicios básicos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	No	Quizás	Sí	Menor	Mayor	
Transporte Público	X					
Vivienda	X					
Servicios Sanitarios y Emergencias		X				Positivo
Educación	X					
Deporte	X					
Cultura	X					
Otros		X				Positivo

No existe afección negativa al acceso a dichas infraestructuras, al no influir en dichos bienes y servicios básicos, al contrario, podría tener una afección positiva con un posible desarrollo de dicho equipamiento, con la capacidad de respuesta del uso actual de sede judicial.



3.4. Impacto sobre redes de apoyo.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	No	Quizás	Sí	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y familiares	X					
Movimientos vecinales	X					
Asociaciones ONGs	X					
Otros	X					

No existe incidencia en estas áreas.

3.5. Impacto sobre el desarrollo de hábitos saludables.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y Medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Alimentación adecuada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Consumo de tabaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Consumo de alcohol	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Consumo de sustancias ilícitas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Otras conductas de riesgo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

No existe incidencia en estas áreas.

4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.

En conclusión, la Modificación Puntual de la Norma Particular de Equipamientos del PERI de la Unidad de Ejecución 2UE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) **no provoca efectos negativos sobre la salud del conjunto de la población potencialmente afectable**. Al contrario, pudiera resultar de algún elemento positivo, tal y como se desprende del análisis del apartado anterior.



5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

5.1. Descripción de la actuación.

Es objeto de este documento la Modificación Puntual de la Norma Particular para Equipamiento del PERI de la Unidad de Ejecución 2UE5 Fuerte Santiago (PERI Los Cuarteles) de Algeciras para adoptar como Norma la establecida en el PGOU vigente para todos los equipamientos.

La zona afectada por la Modificación es exclusivamente la finca calificada como Equipamiento, actualmente con edificación de uso Administrativo como Sede Judicial, con referencia catastral nº9919604TF7091N0001WY.

5.2. Principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico.

Algeciras es un municipio de la provincia de Cádiz, de gran relevancia, situado en la Comarca del Campo de Gibraltar.

Desde el punto de vista socioeconómico predomina el sector servicios, con el Puerto de Algeciras como principal motor de la Ciudad, muy ligado también a las grandes industrias de la Comarca, situadas en localidades vecinas, todo en torno a la propia Bahía de Algeciras.

La modificación afecta al Suelo Urbano el cual no tiene afección alguna al medio.

5.3. Identificación y valoración de impactos.

Se hace valoración de los siguientes factores, ligados a la salud poblacional en elementos del entorno físico, social y económico:

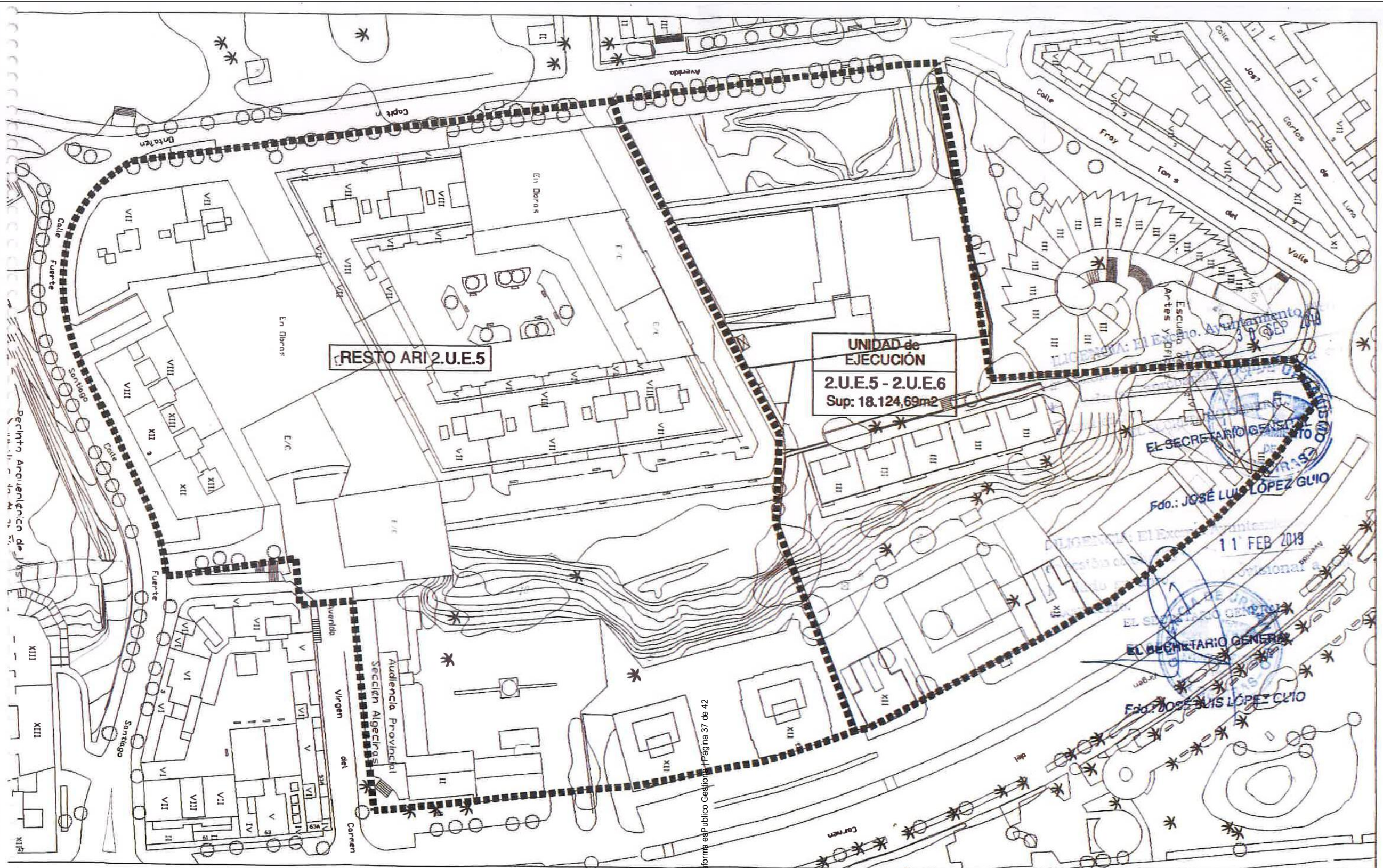
- Factores ambientales.
- Acceso a infraestructuras.
- Acceso a servicios.
- Redes de apoyo.
- Hábitos saludables.

5.4. Conclusiones de la valoración.

Analizados los factores del entorno físico, social y económico en los posibles impactos sobre la salud poblacional, se concluye que **la modificación puntual propuesta no presenta influencia negativa alguna sobre la salud.**

Algeciras, febrero 2026





LICENCIADO: El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras
 EL SECRETARIO GENERAL
 Fdo.: JOSÉ LUIS LÓPEZ GUIO
 11 FEB 2018
 EL SECRETARIO GENERAL

Cód. Validación: A4F9S9RYLXA64AS6HCN6LYJ44
 Verificación: https://sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 42

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
 AREA DE URBANISMO
Gerencia de Urbanismo


INNOVACIÓN PGOU ALGECIRAS, DELIMITACIÓN U.E. SOBRE
 A.R.I. 2UE5 "FUERTE SANTIAGO" Y 2UE6 "PATRONATO"
 Y ORDENACIÓN DETALLADA
 DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:5000	PLANO Nº ORD-01
ARQUITECTO PEDRO LECHUGA GARCIA	ING. TECNICO ENRIQUE GUERRERO RUIZ
EXP. Nº ---	FECHA NOVIEMBRE 2016

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS
 AREA DE URBANISMO

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS
 DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5
 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)

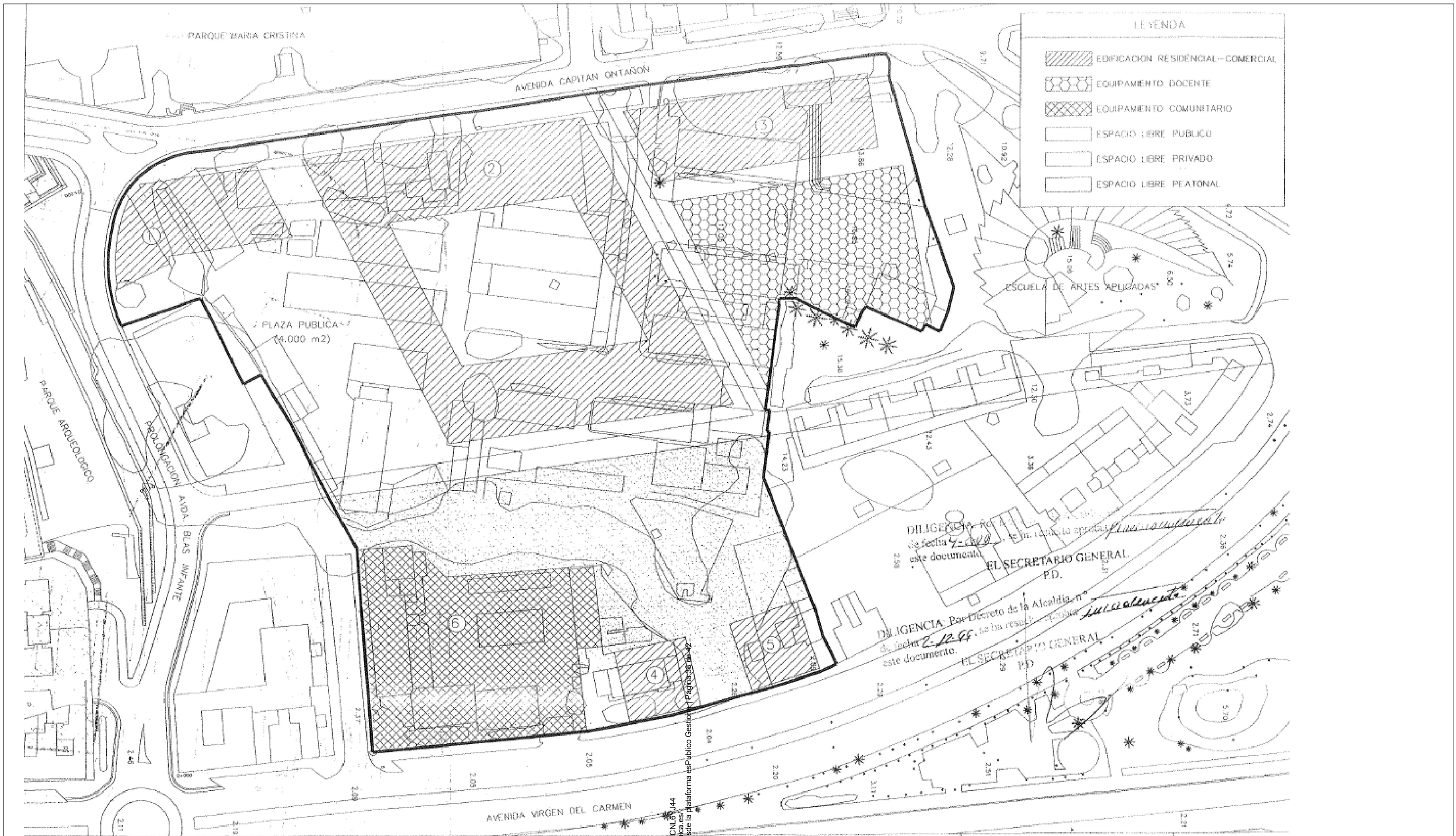
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

ESCALA
 1:1.200

PLANO Nº
 I.01

FECHA
 FEBRERO 2026





MODIFICACION P.E.I.R.I. U.E.5 "FUERTE SANTIAGO" (AVDA. BLAS INFANTE Y "LOS CUARTELES")

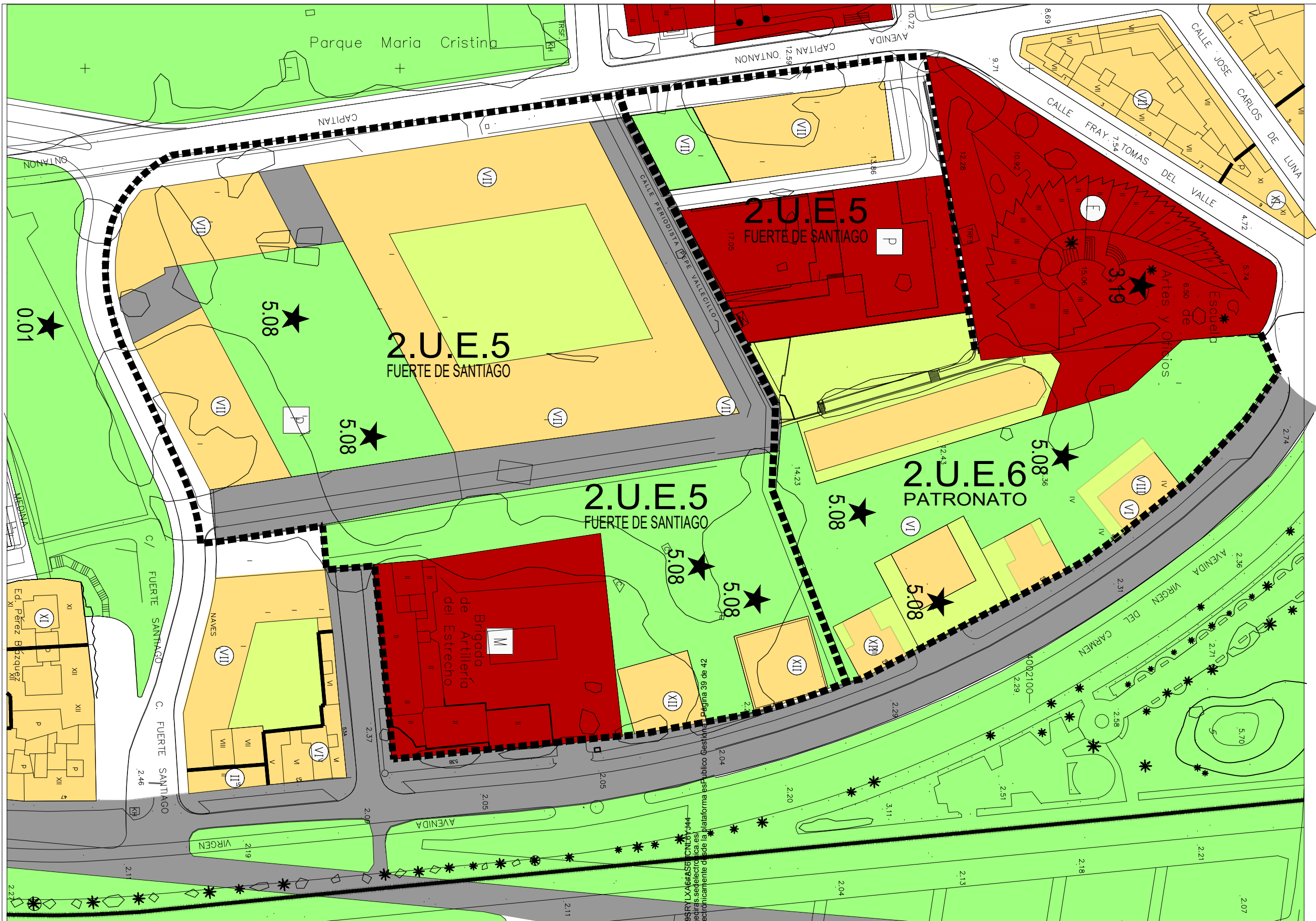
PLANO DE ORDENACION
ZONIFICACION

ESCALA 1:1.000
PLANO N.º 0.10

Cód. Validación: A4F99SRYLXAG4A6S6HCHL6Y44
Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 47



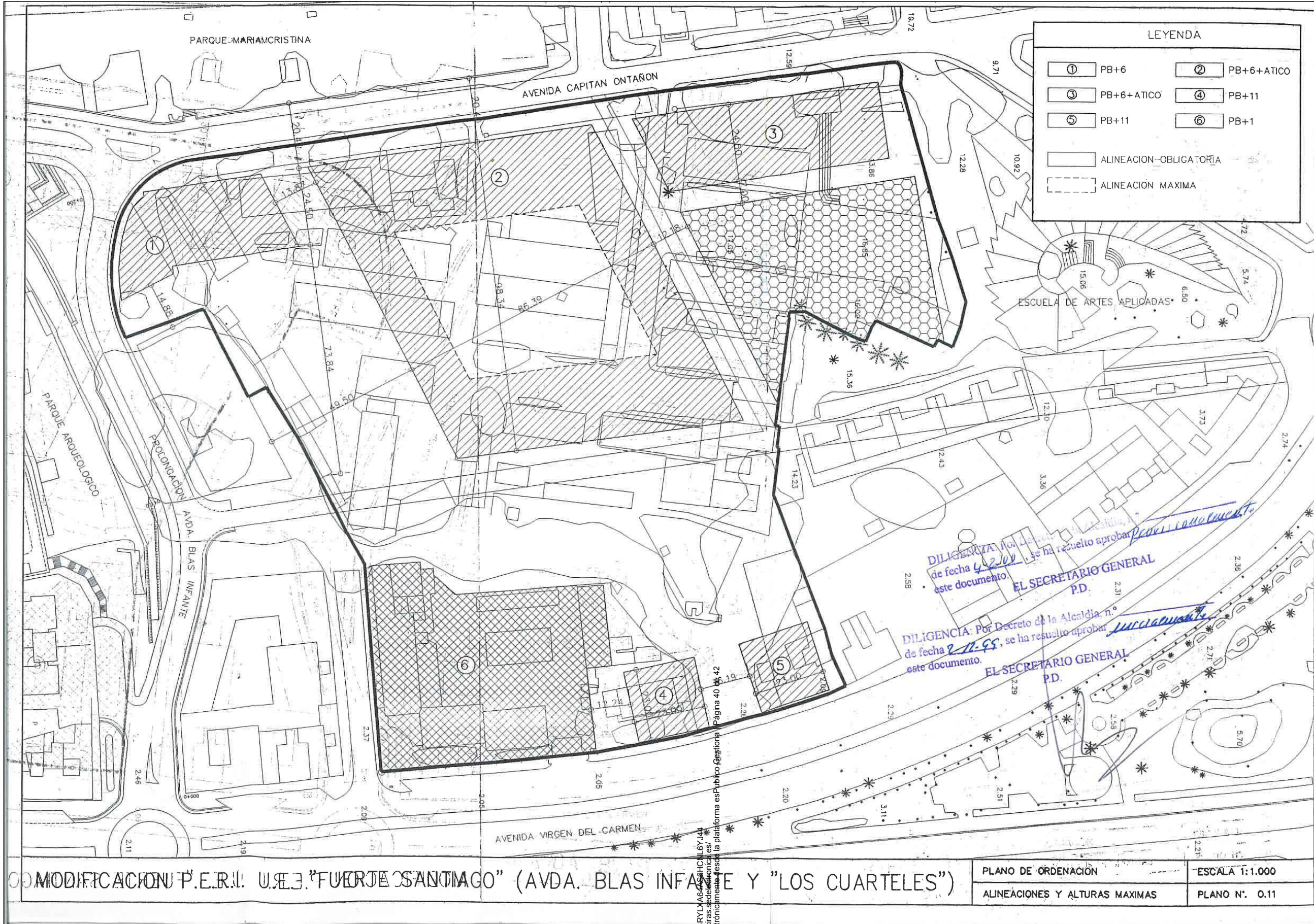
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS AREA DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)	ESCALA 1:1.200	PLANO N.º 1.02
	PERI. ZONIFICACIÓN		FECHA FEBRERO 2026



Cód. Validación: A4F595R9YLX46R2561CNL5Y444
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS AREA DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)		ESCALA 1:1.200	PLANO Nº 1.03
	ORDENACIÓN DETALLADA PGOU			FECHA FEBRERO 2026



LEYENDA

①	PB+6	②	PB+6+ATICO
③	PB+6+ATICO	④	PB+11
⑤	PB+11	⑥	PB+1
[Solid Line]		ALINEACION OBLIGATORIA	
[Dashed Line]		ALINEACION MAXIMA	

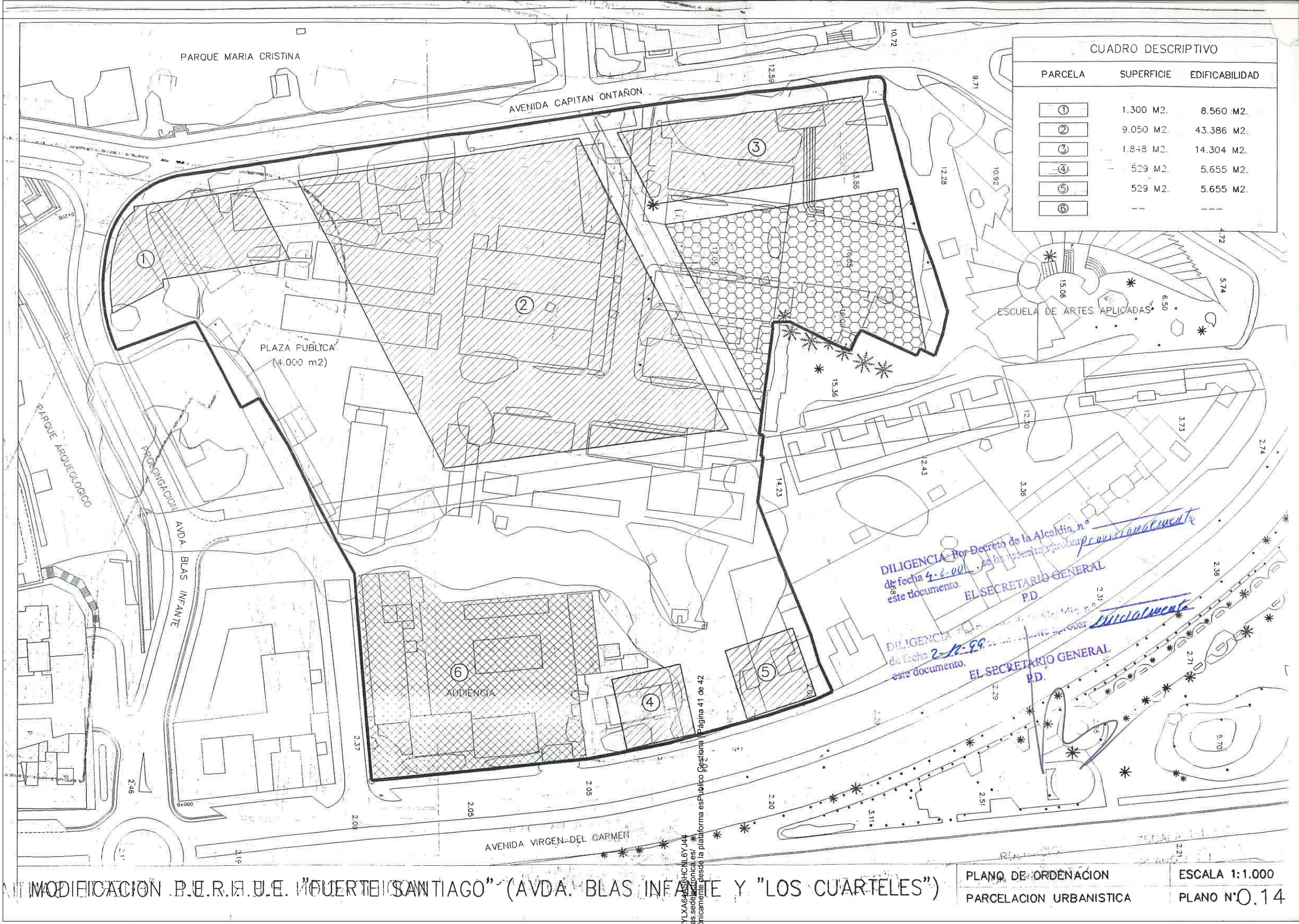
MODIFICACION P.E.R.U. U.E. "FUERTE SANTIAGO" (AVDA. BLAS INFANTE Y "LOS CUARTELES")

PLANO DE ORDENACION	ESCALA 1:1.000
ALINEACIONES Y ALTURAS MAXIMAS	PLANO N°. 0.11

Cód. Validación: A4F998RYLXAG464594HC46L6Y14K
 Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS AREA DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)	ESCALA	PLANO N°
		1:1.200	1.04
PERI. ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS		FECHA	FEBRERO 2026



CUADRO DESCRIPTIVO		
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
①	1.300 M2.	8.560 M2.
②	9.050 M2.	43.386 M2.
③	1.848 M2.	14.304 M2.
④	529 M2.	5.655 M2.
⑤	529 M2.	5.655 M2.
⑥	---	---

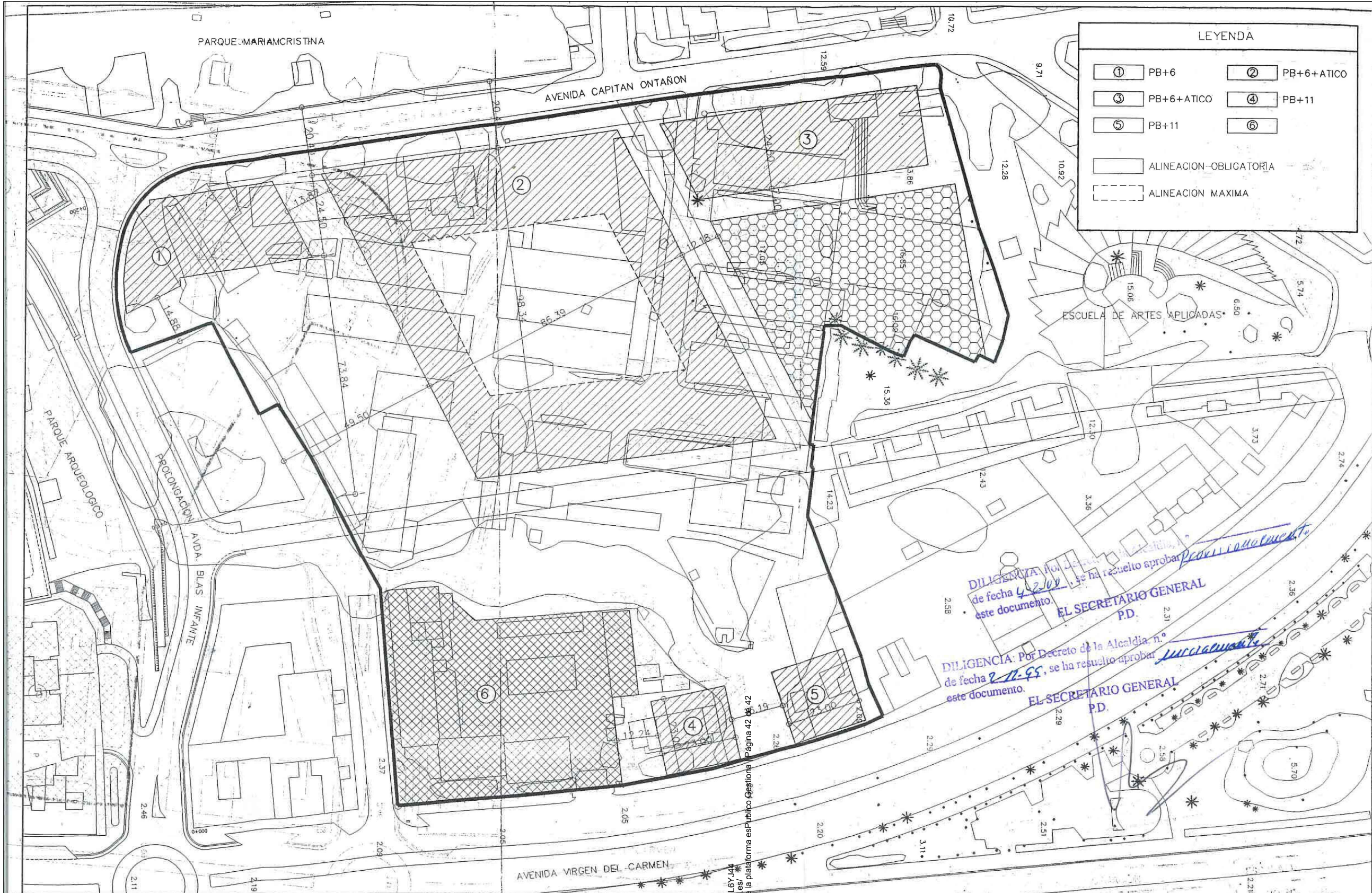
MODIFICACION P.E.R.R.I.E. "FUERTE SANTIAGO" (AVDA. BLAS INFANTE Y "LOS CUARTELES")

PLANO DE ORDENACION
PARCELACION URBANISTICA
ESCALA 1:1.000
PLANO N° 0.14

Cód. Validación: A4F99SR7LXAG4559CHC1L6Y144
Verificación: <https://algeciras.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS AREA DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)		ESCALA 1:1.200	PLANO N° 1.05
	PERI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA			FECHA FEBRERO 2026



LEYENDA			
①	PB+6	②	PB+6+ATICO
③	PB+6+ATICO	④	PB+11
⑤	PB+11	⑥	
[Solid Line]		ALINEACION OBLIGATORIA	
[Dashed Line]		ALINEACION MAXIMA	

MODIFICACION P.E.R.U. U.E. "FUERTE SANTIAGO" (AVDA. BLAS INFANTE Y "LOS CUARTELES")

PLANO DE ORDENACION	ESCALA 1:1.000
ALINEACIONES Y ALTURAS MAXIMAS	PLANO N.º 0.11

Cód. Validación: A4F99SRYLXAG464594CHC16Y144
 Verificación: https://algeciras.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS AREA DE URBANISMO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTOS DEL PERI UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 UE5 "FUERTE SANTIAGO" (PERI LOS CUARTELES)	ESCALA 1:1.200	PLANO N.º 0.01
		PERI. ALINEACIONES Y ALTURAS MÁXIMAS	FECHA FEBRERO 2026