DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS

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

BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M

Firmado digitalmente por BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-34984914M, givenName=JORGE, sn=BARATA MARTINEZ, cn=BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Fecha: 2024.04.11 09:58:37 +02'00'

Promotor: enjoy! Wellness

Arquitecto: JORGE BARATA MARTINEZ

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN
1.1.1 Antecedentes
1.1.2 Objeto del documento
1.1.3 Promotor
1.1.4 Marco Legal

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

1.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

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

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

1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

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

2. PLANOS

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

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN
ORD.01 – Ordenación propuesta

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1 INTRODUCCIÓN
3.2 ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
3.4 PLANOS
RE.01 – Situación
RE.02 – Ordenación propuesta

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Antecedentes

La Inspectoría Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco (SDB), son una congregación religiosa perteneciente a la Iglesia Católica y fundada por San Juan Bosco el 18 de diciembre de 1859, en Turín. Su nombre oficial es "Sociedad de San Francisco de Sales", en referencia al santo que su fundador eligió como modelo por su amabilidad y fuerza evangelizadora. Comúnmente se le conoce por "Salesianos de Don Bosco" o simplemente "Salesianos".
La Inspectoría Salesiana "María Auxiliadora" cuenta con 59 Colegios repartidos en 8 Comunidades Autónomas con 39.958 alumnos y 2.742 docentes y tienen como misión ofrecer una educación integral de calidad, basada en los valores del Evangelio y el sistema educativo de Don Bosco, buscando la formación de todas las dimensiones de la persona para construir un nuevo modelo de sociedad.
Entre esos centros, se encuentra el colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras, en cuya parcela se centra la presente modificación puntual del PGOU.

El grupo empresarial Enjoy Wellness tiene como misión democratizar el acceso a la práctica deportiva, siendo especialista en la gestión de grandes infraestructuras sociales deportivas, de la más alta calidad y equipamiento, con un precio justo y accesible a toda la población.
Los centros Enjoy se caracterizan, además de por la práctica deportiva, por ser lugar de encuentro, socialización y escuela de hábitos de vida saludable para toda la familia.
Enjoy Wellness es uno de los principales operadores de servicios públicos deportivos y promotores del desarrollo de un modelo de gestión privada en colaboración con instituciones educativas. Cuentan con gran experiencia en la gestión de grandes infraestructuras deportivas, la máxima solvencia técnica y financiera y el compromiso de sus socios financieros para asegurar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto y la calidad del servicio.

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

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

1.1.2 Objeto del documento

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

1.1.3 Promotor

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

1.1.4 Marco legal

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

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

[...]

Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

[...]

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

[...]

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

[...]

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

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

[...]

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

[...]

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

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento vigente

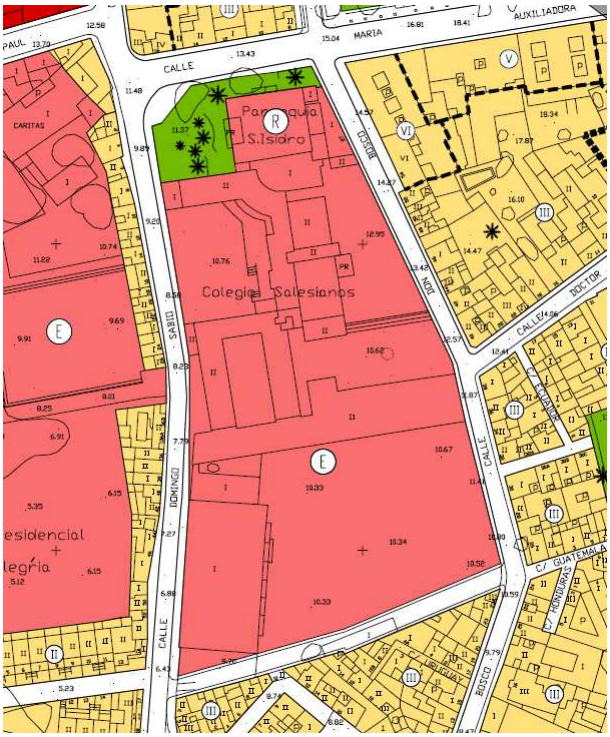
El planeamiento general vigente en Algeciras es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 11 de julio de 2001 (publicada en el BOJA de 2 de agosto de 2001), condicionada a la subsanación de algunas determinaciones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

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

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.
El referido plan clasifica la parcela objeto de la presente modificación puntual del PGOU como suelo urbano consolidado y le atribuye a prácticamente la totalidad de la misma la calificación de Equipamiento privado con uso pormenorizado Educacional (E).
Existe al norte de la parcela una pequeña zona calificada como Espacio libre privado y otra (coincidente con la parroquia de María Auxiliadora y San Isidro) calificada como Equipamiento privado con uso pormenorizado Religioso (R).

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Hoja I-11 Núcleo principal Ordenación del suelo. Plan general de ordenación TR



SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO

SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO

E EDUCACIONAL

R RELIGIOSO

EQUIPAMIENTO EXISTENTE

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

Anexo I. Suelo urbano. Subzona Ordenanza 2.12 Fuente nueva

ZONA DE ORDENANZA
Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA : 2.12. FUENTE NUEVA.

COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA		PARCELA MÍNIMA(M²)	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	s/ Sec.3	s/ordenacion
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50%	s/ordenacion
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la Urbanización.
- Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsamo.
- Mejora del nivel de equipamientos.

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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1.2.2 Estructura de la propiedad

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

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

Referencia Catastral: 9312401TF7091S0001EF

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

1.2.3 Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9312401TF7091S0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOMINGO SAVIO 1
11203 ALGECIRAS [CÁDIZ]

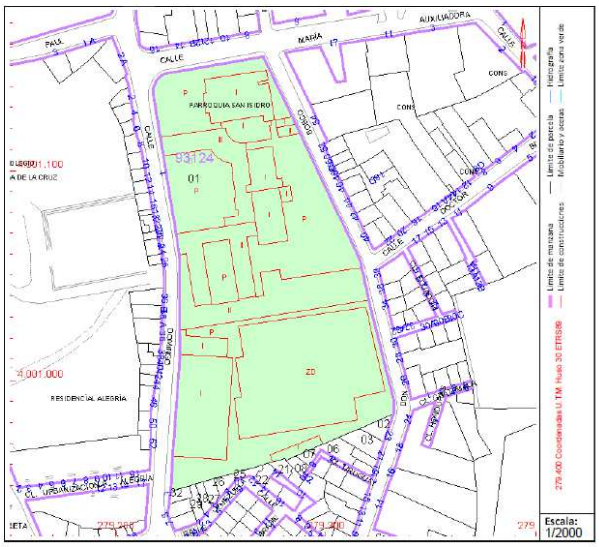
Clase: URBANO
Uso principal: Cultural
Superficie construida: 12.796 m2
Año construcción: 1950

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1/00/01	2.727
DEPORTIVO	1/00/01	1.346
RELIGIOSO	1/00/01	692
PORCHE 100%	1/00/01	250
SANIDAD	1/00/01	992
ENSEÑANZA	1/01/01	2.104
SANIDAD	1/01/01	666
VIVIENDA	1/02/01	666
ALMACEN	1/00/02	46
ALMACEN	1/01/02	46
DEPORTIVO	1/00/03	3.361

PARCELA

Superficie gráfica: 15.567 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

1.2.4 Análisis del contexto urbano del ámbito

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

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

Datos extraídos del visor de información espacial - Agenda Urbana Algeciras del ayuntamiento de Algeciras

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1.2.5 Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito

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

El promotor, Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L con CIF B – 67918102, ha firmado con Inspectoría Salesiana María Auxiliadora, un contrato de cesión derecho superficie sobre una parte de la parcela (adjunto en el apartado 1.7.2 de la presente memoria), para la construcción y explotación de un complejo de uso deportivo. Ver plano INF.04.
En dicho derecho de superficie se incluye el actual pabellón polideportivo, el cual deberá ser repuesto por Enjoy Wellness tal y como se indica en el propio contrato.

1.2.6 Tramitación ambiental

En lo que respecta a la tramitación medioambiental, el artículo 62 de la **LISTA** se indica:
[...]
Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

[...]

En este caso, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental indica en su sección 4ª, artículo 40:
[...]
Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

[...]

El apartado f) del *Artículo 5. Definiciones* de la Ley 21/2013 establece:
[...]
f) "Modificaciones menores": cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

[...]

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

1.2.7 Evaluación de impacto en la salud

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

[...]
Artículo 56. Ámbito de aplicación.
1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.

2.º Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

3.º El resto de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.

4.º Las revisiones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores y las modificaciones de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3.b.

[...]

El citado apartado 3.b indica:

[...]

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

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

[...]

El artículo 59.5 indica:

[...]

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

[...]

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

1.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

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

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

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

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

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

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

1.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.4.1 Delimitación de la modificación

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

- Al note: calle María Auxiliadora

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

1.4.2 Objetivos de la modificación

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

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

1.4.3 Justificación de la modificación

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

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

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

b) Incidencia en la mejora de la ciudad existente.

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Todo ello sin perjuicio de que el Complejo Deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

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

1.4.4 Ordenación detallada del ámbito de la modificación

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

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

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

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

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

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

a) Criterios de sostenibilidad.

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

b) Reservas dotacionales.

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

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

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

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

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

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

A la vista de lo anteriormente expuesto, dado que la presente modificación no incrementa la capacidad residencial de la ciudad, ni tampoco la edificabilidad de uso asignada por el planeamiento general vigente, en aplicación de lo establecido los artículos 47.3. b) y 82.5 del **RG. LISTA**, la Modificación Puntual que nos ocupa no está sujeta al mandato de reservar las dotaciones locales de equipamientos y espacios libres que se hubiesen demandado en base al incremento de población.
Asimismo, en aplicación de lo establecido en el apartado 3 del artículo 82 del **RG. LISTA** tampoco es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales ya que éstas se fijan en función de la población y la presente modificación no conlleva incremento de la capacidad residencial del ámbito.

1.5 MEMORIA ECONÓMICA

1.5.1 Objeto del documento, regulación y alcance

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:
[…]
4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.
[...]

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

1) En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:
[...]
***4º. Memoria económica**, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá [...] una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.*
[...]
3) Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:
[...]
b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

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

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANTA BAJA / SÓTANO		**m²**
1	Circulación ascensor	12,63
2	Circulaciones E3	26,00
3	Circulaciones E2	36,55
4	Pasillo protegido	35,08
5	Cuarto eléctrico	10,32
6	Centro de transformación	22,13
7	Instalaciones de filtración 1	243,54
8	Cuarto de bombeo	9,53
9	Cuarto producto químico	5,29
10	Aparcamiento en P. Baja	2.146,30
11	Aparcamiento en P. Sótano	967,80
	TOTAL ÚTIL	**3.515,17**
	total construida P. Sótano	**997,87**
	total construida P. Baja	**2.669,89**
	TOTAL CONSTRUIDA	**3.667,76**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.
Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.
[...]

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

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

- Ingresos anuales del ejercicio tipo:

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

- Gastos anuales del ejercicio tipo:

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

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

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

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

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

El valor de venta unitario resultante es igual a:

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

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

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

Resultando un valor de la construcción unitario:

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

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

1) Resultan justificados el equilibrio económico y la rentabilidad de la operación (art. 85.3.b. 1º y 2º RLISTA)

2) Queda garantizado que la inversión realizada no producirá un impacto desfavorable en el patrimonio personal del promotor (art. 85.3.b. 3º RLISTA).

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

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

el período anual necesario para amortizar la inversión realizada resulta:

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

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

1.6 NORMATIVA URBANÍSTICA

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

1.7 ANEXOS

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

CONTRATO DE CESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DE USOS DEPORTIVOS

"INSPECTORÍA SALESIANA MARIA AUXILIADORA"

como Propietario

Y

"ENJOY WELLNESS GESTIÓN DEPORTIVA, S.L."

como Superficiario

28 de diciembre de 2021

GTA VILLAMAGNA
ABOGADOS
Marqués de Villamagna, 3.-6º
28001 Madrid (SPAIN)
www.gtavillamagna.com
Teléfono: (+34) 917 813 528
Fax: (+34) 915 757 685

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. OBJETO DEL CONTRATO 6
2. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN 6
3. EFICACIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE 7
4. DESTINO Y USO PERMITIDO 9
5. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN 10
6. CANON 11
7. TANTEO Y RETRACTO 13
8. VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE 14
9. ARRENDAMIENTOS Y CESIONES 14
10. MANTENIMIENTO 14
11. OTRAS INSTALACIONES 15
12. SEGUROS 15
13. GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD EDUCATIVA 16
14. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS 21
15. INTERÉS DE DEMORA 21
16. TRIBUTOS 21
17. INCUMPLIMIENTO 21
18. EXTINCIÓN DEL CONTRATO 23
19. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN 24
20. NOTIFICACIONES 24
21. CONFIDENCIALIDAD 24
22. GASTOS E IMPUESTOS 25
23. ACUERDO ÍNTEGRO 25
24. NO COMPETENCIA 25
25. REGULACIÓN 25
26. NULIDAD/INEFICACIA PARCIAL 26
27. NOVACIÓN 26
28. CONSENTIMIENTOS 26
29. PROTECCIÓN DE DATOS 26
30. RENUNCIA Y EJERCICIO PARCIAL 26
31. DOCUMENTOS ANEXOS 27
32. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA 27

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

CONTRATO DE CESIÓN DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DE USOS DEPORTIVOS

En Sevilla, a 28 de diciembre de 2021

REUNIDOS

DE UNA PARTE

D. FRANCISCO ANTONIO ECHETO ZUBIRI, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en calle Salesianos 3A, 41008 Sevilla y provisto de D.N.I [redacted]

Y DE OTRA PARTE

D. OSCAR MARTÍNEZ TEJADA, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Multiusos Sánchez Paraíso, Avda. de los Cipreses s/n 37004, Salamanca y provisto de D.N.I. nº [redacted]

INTERVIENEN

D. **FRANCISCO ANTONIO ECHETO ZUBIRI**, en nombre y representación de la Inspectoría Salesiana María Auxiliadora de la Sociedad de San Francisco de Sales o Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco, con CIF R-4100020-I, que figura inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 011198 (anteriormente 1533-f/0-SE/B (en adelante, la "**Propiedad**"). Actúa en su calidad de Ecónomo Inspectorial en virtud de escritura otorgada el día 3 de junio de 2020 ante el Notario de Sevilla, D. José María Florit de Carranza, bajo el número 992 de orden de su protocolo.

D. OSCAR MARTÍNEZ TEJADA, en nombre y representación de **ENJOY WELLNESS GESTIÓN DEPORTIVA, S.L.** con CIF B67918102 y domicilio social en Salamanca, calle Toro 17, 3ºA, C.P. 37002, constituida con duración indefinida en escritura otorgada ante el Notario del Colegio de Castilla y León, Don Carlos Higuera Serrano, el día 21 de abril de 2021, bajo el número 1.970 de orden de su protocolo (en adelante, el "**Superficiario**"). Actúa en su calidad de Administrador Único, cargo para el que fue designado en la escritura de constitución de la sociedad.

Ambas Partes se reconocen mutuamente capacidad para la firma del presente contrato de cesión derecho de superficie para la construcción y explotación de un complejo de usos deportivos (en adelante, el "**Contrato**"), y en su virtud

EXPONEN

I. Que la Propiedad es titular de la finca sita en el término municipal de Algeciras, en la que se sitúa el Colegio Salesiano María Auxiliadora, que responde a la siguiente descripción:

Descripción de la Finca: Solar procedente de la Huerta nombrada Rocha, en la Ribera del Río de la Miel, en esta Ciudad, con una superficie total y actual, después de segregaciones efectuadas, de

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

quince mil ciento veintisiete con noventa y dos metros cuadrados, en la actualidad su situación calle Domingo Savio, con vuelta Glorieta María Auxiliadora, linda; por el Norte, por la calzada; Poniente, con el callejón que recibe la salida de la misma en dirección al Río de la Miel; por el Sur, con el Camino de la Molinilla; y por el Levante, con huerto propiedad de Don José Rodríguez de Simones. Sobre la descrita finca existe un edificio de forma rectangular con dos salientes en su fachada posterior, edificado en dos planas; en la planta baja se hallan la Dirección, siete aulas, los aseos de alumnos y de profesores, caja de escalera, el pasillo y tres vestíbulos; en la planta primera se ubican nueve aulas, biblioteca, casa de profesores, aseos de profesores, despacho, caja de escalera y pasillo, la superficie total construida es de dos mil ciento diez metros treinta decímetros cuadrados.

Referencia Catastral: 9312401TF7091S0001EF

Superficie según el Registro de la Propiedad: superficie total 15.127,92 m².

Régimen Urbanístico: Suelo urbano

Datos de inscripción: Finca 1960; Tomo 117, Libro 39, Folio 201vuelto y 202, Registro de la Propiedad número 1 de Algeciras.

Título: Adquirida en virtud de Sentencia número 51/1957, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Bienes Eclesiásticos, según testimonio de la expresada sentencia.

Cargas: Libre de cargas y gravámenes, y al corriente del pago de impuestos, tasas y contribuciones de todo tipo. La parte de la finca sobre la que se pretende construir y explotar un complejo de usos deportivos y otras dotaciones estará libre arrendatarios u ocupantes.

Para su mejor identificación, se incorpora como **Anexo I** del presente Contrato un Plano de situación y de la finca y como **Anexo II** un Plano del solar.

En adelante, la "**Finca**".

II. Que el Superficiario está interesado en construir y explotar sobre una parte de la Finca descrita, un complejo de usos deportivos, además de las correspondientes dotaciones (en adelante, el "**Complejo Deportivo**"), por su cuenta y riesgo exclusivo, siempre que se obtengan las oportunas licencias y demás autorizaciones administrativas, que también serán a su costa.

Concretamente, el espacio sobre el que el Superficiario está interesado en construir el Complejo Deportivo está delimitado por los siguientes linderos:

1.- Sobre Rasante:

- Norte. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente edificación rectangular del colegio de dos alturas

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

- Este. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente con las pistas deportivas

- Oeste. Calle Domingo Savio.

2.- Bajo Rasante:

- Norte. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente edificación rectangular del colegio de dos alturas

- Sur. Parcelas de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente extremo sur de la zona de las actuales pistas deportivas y edificación auxiliar de una planta que da servicio a las mismas. El Plan General Municipal de Ordenación en los planos de Clasificación del Suelo (ORD-5.1) y de Ordenación del Suelo (I-11) indican un nuevo viario, el cual será el futuro lindero sur de la parcela.

- Este. Parcela de Colegio María Auxiliadora Salesianos Algeciras, concretamente con las pistas deportivas

- Oeste. Calle Domingo Savio.

(en adelante, el "**Área destinada al Complejo Deportivo**"), según consta identificada en el plano determinado con coordenadas UTM que se incorpora como **Anexo III** del presente Contrato.

No obstante, conforme se desarrolla en el contrato, en el espacio sobre rasante quedará excluido el derecho de superficie que las partes acuerdan, en la planta 2, un espacio de 1.197 m^2. Dicha parte se corresponde con un gimnasio que el superficiario se compromete a construir, pero será de uso exclusivo de la propiedad, quedando por tanto excluido del derecho de superficie.

III. Que ambas Partes han convenido en la celebración de un contrato de cesión de derecho de superficie sobre el Área destinada al Complejo Deportivo, en los espacios y con las excepciones recogidas en el expositivo II, con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. OBJETO DEL CONTRATO

1.1 Sujeto a las Condiciones Suspensivas señaladas en la cláusula 3 siguiente la Propiedad constituye y otorga un derecho de superficie (en adelante, el "**Derecho de Superficie**") sobre el Área destinada al Complejo Deportivo descrita en el Expositivo II a favor del Superficiario, que es distinto sobre rasante y bajo rasante, y con la exclusión del espacio destinado a gimnasio de uso exclusivo de la propiedad, que lo acepta y adquiere, por el plazo y demás condiciones establecidas en este Contrato y sus Anexos.

1.2 Las Partes manifiestan que el Derecho de Superficie que se constituye en el presente Contrato solo afecta a una parte de la Finca descrita en el Expositivo I, de forma que procederá la inscripción del Derecho de Superficie en el Registro de la Propiedad exclusivamente sobre la parte de la Finca identificada como Área destinada al Complejo Deportivo.

2. OBRAS DE CONSTRUCCIÓN

2.1 La Propiedad autoriza al Superficiario para efectuar, por cuenta de éste, las obras necesarias a fin de: (a) acondicionar la Finca a los fines previstos; y (b) construir el Complejo Deportivo en el Área destinada a Complejo Deportivo y con ello el gimnasio para uso exclusivo de la propiedad, (en adelante, las "**Obras**"), renunciando la Propiedad a la restitución de la Finca a su estado inicial en el momento de extinción del Derecho de Superficie, siempre y cuando en ese momento las Obras estuvieran totalmente terminadas.

2.2 En caso de resolución del Contrato antes de la obtención del certificado final de obra, la Propiedad podrá optar por la restitución de la Finca a su estado original, quedando el Superficiario obligado a realizar las actuaciones necesarias a tal fin. Para garantizar dicha actuación, el superficiario entregará aval bancario por cuantía inicial de 150.000 €, hasta que se haya certificado el 50% de las Obras por parte de la empresa constructora, y 300.000 € desde entonces hasta la obtención del Certificado Final de Obra, conforme a la cláusula 6.4.1. Producida la resolución, en el supuesto de que el Superficiario no comience a realizar las actuaciones para restituir la finca a su estado original en el plazo de un mes, o no concluya dichas actuaciones, dejando la finca en su estado original, en el plazo de cinco meses desde la resolución del contrato, la Propiedad podrá ejecutar inmediatamente dicho aval, a su libre voluntad para cubrir el coste real de restitución de la finca a su estado original, lo que deberá quedar oportunamente acreditado. El aval bancario finalizará su función y será devuelto y no ejecutable a la firma del certificado final de obra y su acreditación a la propiedad.

2.3 Se incorpora como **Anexo IV** del presente Contrato el anteproyecto de arquitectura (en adelante, el "**Anteproyecto**") en el que se recoge el programa mínimo de necesidades, así como las soluciones técnicas básicas de aplicación para la ejecución de las Obras. No obstante, las Partes acuerdan que, a los efectos de redactar el Proyecto Técnico a nivel de Proyecto Básico, necesario para la solicitud de la/s oportuna/s licencia/s de obras y actividad (en adelante, el "**Proyecto de Básico**"), el citado Anteproyecto podrá sufrir variaciones con el fin de ajustarse a las específicas necesidades del Superficiario o a las exigencias que impongan las Administraciones competentes a los efectos de otorgar los oportunos permisos y autorizaciones para la puesta en marcha del Complejo Deportivo y del gimnasio de uso exclusivo de la propiedad.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.4 El Proyecto Básico será redactado por el Superficiario, a su costa, en base al anteproyecto. El Proyecto Básico será revisado por los técnicos que designe la Propiedad y consensuado por ambas partes.

En cualquier caso, los errores, defectos e infracciones en el Proyecto serán responsabilidad exclusiva del Superficiario.

2.5 La construcción del Complejo deportivo (incluido el gimnasio de uso exclusivo), se realizará por el Superficiario, de acuerdo al Proyecto Básico. El plazo máximo para obtener el certificado final de Obra (que incluye a todos los efectos el gimnasio de uso exclusivo de la Propiedad) (en adelante, el "**Certificado Final de Obra**"), no podrá exceder de 18 meses desde la fecha de obtención de la oportuna licencia de obras.

2.6 En el supuesto de que se produjese un retraso en el plazo de finalización de obras superior a cuatro meses, el Superficiario se obligará, en el plazo de un mes desde ese momento, a implementar una solución provisional para que la Propiedad pueda disponer de un gimnasio techado que cumpla los requisitos mínimos de la normativa educativa de aplicación, durante los meses de retraso.

2.7 La resolución de las deficiencias y las desviaciones respecto al presupuesto corren a cargo del Superficiario.

2.8 Es responsabilidad del Superficiario el cumplimiento de la normativa vigente en la construcción.

2.9 El propietario podrá acceder a las obras y disponer de cualquier documentación cuando lo solicite.

2.10 La Propiedad no puede ser considerada un agente de la construcción a ningún efecto y particularmente a efectos de la Ley de Ordenación de la Edificación.

2.11 El Superficiario otorgará la escritura de Declaración de Obra Nueva de las Obras y correrá con los gastos y tributos que de ello se deriven. La Propiedad autoriza desde este momento al Superficiario a efectuar por si solo dicha declaración.

3. EFICACIA DEL DERECHO DE SUPERFICIE

3.1 Condiciones Suspensivas

3.1.1 Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 3.1.5 siguiente, la eficacia del Derecho de Superficie regulado en el presente Contrato queda condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas (en adelante, las "**Condiciones Suspensivas**"):

(a) Que el Superficiario obtenga, a su costa, la licencia de obras y de actividad para la construcción del Complejo Deportivo en el plazo máximo de dos (2) años desde el cumplimiento de la Condición Suspensiva señalada en el apartado b) siguiente;

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

(b) Que la Propiedad obtenga, la oportuna autorización interna por parte del Rector Mayor de la Congregación Salesiana para la constitución del Derecho de Superficie en el plazo máximo de cinco (5) meses desde la firma del presente contrato y proceda a la realizar las actuaciones necesarias para la efectiva coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro.

3.1.2 El Superficiario llevará a cabo aquellos trámites y/o actuaciones que resulten necesarios o convenientes para obtener el cumplimiento de la Condición Suspensiva descrita en la letra (a) de la cláusula 3.1.1 anterior, y la Propiedad llevará a cabo aquellos trámites y/o actuaciones necesarias para obtener el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas descritas en la letra (b) anterior.

3.1.3 Las Partes reconocen que las Condiciones Suspensivas descritas en la cláusula 3.1.1 anterior se establecen en favor del Superficiario, por lo que éste podrá, a su sola discreción, renunciar a cualquiera de ellas, dándose por cumplida a efectos de la eficacia de este Contrato.

3.1.4 A los efectos de acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva prevista en la letra b) del apartado 3.1.1 anterior, la Propiedad deberá aportar la oportuna autorización, concedida según las normas que regulen la Congregación.

3.1.5 En todo caso, durante los dos años siguientes a la firma del presente Contrato, el Superficiario tendrá derecho a desistir unilateralmente de este Contrato ante posibles desarrollos incompatibles con el centro deportivo, siempre que notifique dicho desistimiento de forma fehaciente a la Propiedad. El desistimiento así formulado no generará derecho a indemnización alguna a favor de la Propiedad, pero el Superficiario deberá revertir a su situación original aquellas actuaciones que se hubieran iniciado.

3.2 **Acceso por el Superficiario a la Finca antes de la Fecha de Cierre**

Con anterioridad a la Fecha de Cierre (tal y como se define este término en la cláusula 3.3.1 siguiente), la Propiedad permitirá el acceso a la Finca del personal y los asesores del Superficiario a los efectos de que puedan llevar a cabo los trabajos que resulten necesarios para el estudio, planificación y elaboración del Proyecto Básico, o para cualquier otra actuación relacionada con la implementación de lo previsto en el presente Contrato. A tal efecto, el Superficiario comunicará a la Propiedad su intención en este sentido con una antelación de al menos (3) tres días, salvo que justificadamente se requiera un plazo menor.

3.3 **Cierre**

3.3.1 En un plazo máximo de diez (10) días desde la fecha en que el Superficiario haya notificado el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas, el Superficiario notificará a la Propiedad el día hábil en que las Partes procederán al cierre, que deberá fijarse en un plazo máximo de un (1) mes desde que el Superficiario realice esta notificación (en lo sucesivo, la "**Fecha de Cierre**"). Las Partes deberán haber notificado el

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

cumplimiento de las Condiciones Suspensivas en el plazo máximo de 20 (días) desde que se produzca su cumplimiento.

3.3.2 En la Fecha de Cierre, las Partes comparecerán ante el Notario que hubiese elevado a público el presente Contrato, para proceder al otorgamiento de una escritura de cierre en la que:

(a) Las Partes manifestarán que se han cumplido las Condiciones Suspensivas, o que, en su caso, el Superficiario ha renunciado a las mismas, y que por tanto el Derecho de Superficie objeto del presente Contrato deviene plenamente eficaz.

(b) La Propiedad hará entrega al Superficiario del Área destinada al Complejo Deportivo.

(c) El superficiario hará entrega del aval bancario previsto en el apartado 2.2. y 6.4.1. de este contrato.

4. DESTINO Y USO PERMITIDO

4.1 Destino y Uso Permitido

4.1.1 El Superficiario estará autorizado para realizar las Obras que aparezcan en el proyecto básico, supervisado por la propiedad.

4.1.2 Asimismo, el Superficiario está autorizado para destinar el Área destinada exclusivamente al Complejo Deportivo a la construcción y explotación, a su costa, de un complejo Deportivo y demás dotaciones, tales como aparcamiento, ludoteca, fisioterapia, cafetería, campamentos de verano y similares, sin otras limitaciones que las establecidas en el presente Contrato (en adelante, "**Uso Permitido**").

4.2 Licencias de la Finca

4.2.1 La Propiedad mantendrá indemne al Superficiario con respecto a cualquier multa o sanción impuesta al Superficiario por las Autoridades Públicas con motivo de una posible falta o irregularidad de permisos o licencias de la parte de la Finca en la que se sitúa el Centro educativo, es decir, ajenas al derecho de superficie, a menos que esa falta se deba a causas atribuibles al Superficiario. En el caso de que la Administración competente denegara la concesión de licencias, permisos o autorizaciones que resulten necesarias para el desarrollo y/o puesta en marcha del Complejo Deportivo, o la Administración Competente prohibiera el Uso Permitido, el Superficiario podrá resolver inmediatamente el presente Contrato sin que la Propiedad tenga derecho a indemnización por ningún concepto, salvo la devolución de los espacios a su estado original.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.3 **Licencias para el Uso Permitido**

4.3.1 El Superficiario se hará cargo de obtener y mantener las licencias o permisos que pueden ser necesarios en cada momento para que el Superficiario pueda realizar el Uso Permitido en el Área destinada al Complejo Deportivo (las "**Licencias para el Uso Permitido**").

4.3.2 Con este propósito, la Propiedad, en calidad de propietaria de la Finca, colaborará diligentemente con el Superficiario para obtener lo antes posible las Licencias para el Uso Permitido y mantener las mismas una vez obtenidas.

4.4 **Usos alternativos**

4.4.1 El Superficiario podrá destinar el Área destinada al Complejo Deportivo a otros usos alternativos al de Complejo Deportivo, tales como usos terciarios, recreativos o culturales (en adelante, los "**Usos Alternativos**"), siempre que (i) sean compatibles con el uso educativo y religioso que desarrolle la Propiedad en la Finca, como no lo sería, por ejemplo, la implantación de una discoteca, casino, salas de juego, etc. (ii) no sean contrarios a la moral o al orden público ni al ideario de la Congregación Salesiana; (iii) no perjudiquen los posibles conciertos educativos que disfrute la Propiedad; (iv) No perjudiquen el pacífico y normal desarrollo del uso educativo y religioso que desarrolle la Propiedad en la Finca; (v) No impliquen una competencia directa con la Propiedad en el uso educativo-escolar que ésta desarrolle en la Finca.

Para ello deberá recabar previamente el consentimiento por escrito de la propiedad, que solo podrá oponerse en caso de que se incurra en alguno de los apartados del párrafo anterior y justificando su oposición.

4.4.2 Para la implantación de los Usos Alternativos, el Superficiario tendrá derecho a solicitar nuevas licencias, permisos y/o autorizaciones, modificando las existentes o adoptando otras medidas que sean necesarias para la implementación en el Área destinada al Complejo Deportivo de los nuevos usos, y en la medida requerida legalmente para obtener dichas licencias, la Propiedad colaborará con el Superficiario.

5. ENTRADA EN VIGOR Y DURACIÓN

5.1 **Duración**

5.1.1 El Derecho de Superficie tendrá una duración de CINCUENTA (50) años a contar desde la apertura al público del Complejo Deportivo (en adelante, el "**Plazo de Duración**").

5.1.2 Una vez llegada la fecha de finalización por cualquiera de las causas establecidas en la cláusula 18.1 (en adelante, la "**Fecha de Finalización**"), se extinguirá el Derecho de Superficie con los efectos descritos en la cláusula 18.2.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

5.2 **Reversión**

Una vez extinguido el Derecho de Superficie, todas las construcciones realizadas sobre el Área destinada al Complejo Deportivo quedarán gratuitamente en beneficio de la Propiedad en perfecto régimen de uso.

6. CANON

6.1 **Canon**

6.1.1 En contraprestación por el Derecho de Superficie el Superficiario deberá abonar a la Propiedad un Canon anual (el "**Canon**"). El Canon comenzará a devengarse en una de las fechas siguientes, la que antes se produzca:

(a) el día 1 del mes siguiente a aquel en el que se produzca la apertura al público del Complejo Deportivo. A tal efecto, el Superficiario se obliga a solicitar, una vez terminadas las Obras, la oportuna licencia que permita el Inicio de la Explotación (en adelante la "**Licencia de Apertura**") y a subsanar las hipotéticas deficiencias detectadas, en su caso, en las visitas de inspección. Así mismo, el Superficiario se obliga al Inicio de la Explotación en el plazo máximo de un (1) mes desde que se haya obtenido la oportuna Licencia de Apertura.

(b) Transcurridos cuatro meses desde el vencimiento del plazo de ejecución de obras señalado en la cláusula 2.6 anterior.

6.1.2 Las Partes acuerdan fijar el Canon anual a satisfacer por el Superficiario en CIENTO VEINTE MIL (120.000) euros más el IVA o impuesto que corresponda en cada momento.

6.1.3 El Canon quedará referido al año natural completo al que corresponda el mismo, abarcando todo el período comprendido entre el primer y el último día de dicha anualidad.

6.1.4 En el caso de que la Fecha de devengo no coincida con el primer día del año natural, el Canon correspondiente a dicha anualidad será la parte proporcional del Canon vigente en dicho año, es decir, la fracción comprendida entre el mes siguiente a la Fecha de apertura y el último día de dicho año natural, inclusive.

6.1.5 La misma proporcionalidad se aplicará a la última anualidad del Contrato en el caso de que la Fecha de Finalización no coincida con el último día de dicha anualidad, debiendo satisfacer el Superficiario la fracción comprendida entre el primer día del indicado año natural y la Fecha de Finalización, inclusive.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

6.2 **Forma de Pago del Canon**

6.2.1 El Canon será satisfecho por el Superficiario en doce (12) pagos mensuales, por adelantado, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, mediante domiciliación de los recibos en la cuenta corriente designada al efecto por el Superficiario.

Cualquier cambio en el nº de cuenta deberá comunicarse por notificación fehaciente.

6.2.2 El resguardo bancario de ingreso servirá como documento justificativo del pago, sin perjuicio de la obligación de la Propiedad de emitir y entregar las correspondientes facturas.

6.3 **Actualización del Canon**

6.3.1 El Canon se actualizará con la variación que, al alza o a la baja, experimente el Índice General de Precios al Consumo para España ("**IPC**") anual, que publica el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo sustituya, en los doce (12) meses (año natural) anteriores .

6.3.2 La primera actualización tendrá lugar el primer día del año natural siguiente a la Fecha de devengo. Las posteriores actualizaciones se realizarán por años sucesivos naturales.

6.4 **Garantías Bancarias**

6.4.1 El Superficiario hará entrega en la Fecha de Cierre un aval bancario, en garantía del cumplimiento de la obligación señalada en la cláusula 2.2 del presente Contrato, por importe 150.000 €, hasta que se haya certificado el 50% de las Obras por parte de la empresa constructora, y de 300.000 € desde entonces y hasta que se haya obtenido el Certificado Final de Obra previsto en la cláusula 2.5.

6.4.2 El Superficiario hará entrega a la Propiedad en la Fecha de Inicio de la Explotación o apertura al público del Centro Deportivo de un aval bancario, en garantía del cumplimiento de la obligación del pago del Canon y por un importe de CIENTO VEINTE MIL (120.000) MIL EUROS y duración hasta la finalización del contrato. La falta de entrega del aval supondrá la resolución del contrato. A efectos de activación de esta causa de resolución (resolución del contrato por falta de entrega del aval) el Superficiario tendrá un plazo de seis (6) meses para subsanar el incumplimiento.

6.4.3 En caso de impago de una mensualidad en fecha, la Propiedad lo comunicará al Superficiario. Si en el plazo de 6 meses desde dicha comunicación no se produjera el pago, la propiedad podrá unilateralmente ejecutar el aval. En caso de que el citado aval se ejecutara por parte de la Propiedad por falta de pago, dicha ejecución tendrá los efectos de carta de pago del Canon por el importe que haya sido ejecutado. Una vez ejecutado el Aval, en caso de que el Superficiario no subsane el incumplimiento en el plazo establecido en la cláusula 17.4, ya sea renovando el Aval o abonando el importe

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

de las mensualidades cuyo impago no haya quedado cubierto a través de la ejecución del Aval, la Propiedad quedará facultada para proceder a la resolución del Contrato. Todo ello sin detrimento de las consecuencias previstas en este contrato para supuestos de incumplimiento y resolución.

7. TANTEO Y RETRACTO

7.1 Tanteo

7.1.1 En el caso de que la Propiedad quisiera transmitir la Finca o la Parte Segregada, deberá comunicar al Superficiario su decisión de transmitir, el precio ofrecido y las demás condiciones esenciales de la transmisión, así como el nombre y domicilio del ofertante (en adelante, la "**Comunicación de Transmisión**").

7.1.2 El Superficiario, en el plazo de sesenta (60) días contados desde la comunicación efectuada por la Propiedad, podrá ejercitar el derecho de tanteo sobre la Finca o sobre la Parte Segregada.

7.1.3 Los efectos de la Comunicación de Transmisión caducarán pasados ciento ochenta (180) días desde que se efectuó, sin haberse realizado la transmisión.

7.1.4 Este derecho de tanteo tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar.

7.2 Retracto

7.2.1 Cuando no se hubiese hecho la Comunicación de Transmisión prevista el apartado 7.1.1 anterior, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultase inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las restantes condiciones esenciales de ésta o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la Comunicación de Transmisión, el Superficiario podrá ejercitar el derecho de retracto.

7.2.2 Si el Superficiario hace uso del derecho de retracto, deberá reembolsar al comprador el precio de la venta, los gastos del contrato, cualquier otro pago legítimo hecho para la venta y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

7.2.3 La Propiedad deberá comunicar por conducto notarial al Superficiario las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión mediante copia de la escritura pública o documento en que estuviera formalizada.

7.2.4 El derecho de retracto caducará a los sesenta (60) días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación fehaciente o, en su defecto, desde que el Superficiario hubiera tenido conocimiento formal de ello.

7.2.5 Existirá derecho de retracto tanto en el caso de transmisión voluntaria como en el de transmisión forzosa.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

8. VALORACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE

8.1 Se valora a efectos fiscales el Derecho de Superficie que se constituye en CUATRO MILLONES de euros (4.000.000).

9. ARRENDAMIENTOS Y CESIONES

9.1 Durante la vigencia del presente Contrato, el Superficiario podrá gravar su Derecho de Superficie, constituyendo derechos reales de goce o de garantía, y transmitirlo a otras personas, comunicándolo a la Propiedad mediante la entrega de copia simple de la correspondiente escritura o contrato. Dichos derechos deberán ser resueltos, en todo caso, por el superficiario, en caso de resolución o finalización del derecho de superficie.

9.2 La Propiedad autoriza al Superficiario la constitución de cualquier tipo de servidumbre sobre el Área destinada al Complejo Deportivo, siempre y cuando éstas se extingan cuando por cualquier causa se extinga el Derecho de Superficie.

9.3 El Superficiario podrá arrendar, ceder o traspasar por el precio, canon o renta que estime tanto el Área destinada al Complejo Deportivo, como las edificaciones ya construidas o a construir en dicha Área misma, lo que deberá ser autorizado, en todo caso y sin excepción, de forma expresa, escrita y previa por la Propiedad, asumiendo el adquirente las obligaciones contenidas en este Contrato, que deberán constar en el contrato por el que se transmita. No obstante lo anterior, las Dotaciones Auxiliares (definidas en la cláusula 4.1.2) podrán ser arrendadas o cedidas por el Superficiario sin limitación alguna, responsabilizándose el Superficiario de su gestión.

9.4 La duración de los derechos reales, arrendamientos, cesiones o traspasos, o de las servidumbres u otros gravámenes que pudieran constituirse, nunca podrá ir más allá de la Fecha de Finalización (tal y como se define este término en la cláusula 5.1.2 anterior), por lo que si se extinguiese por cualquier causa el Derecho de Superficie, igualmente se extinguirán aquéllos, debiéndose hacer constar así expresamente en los correspondientes contratos.

9.5 Igualmente, el Superficiario podrá ceder a un tercero su posición en el presente Contrato, lo que deberá ser autorizado en todo caso y sin excepción, de forma expresa, escrita y previa, por la Propiedad, momento a partir del cual surtirá efectos dicha cesión, subrogándose el cesionario en todos los derechos y obligaciones del cedente. No obstante, la transmisión parcial o total de las participaciones o acciones del Superficiario a favor de un tercero no se considerará cesión a ningún efecto, y, por tanto, no requerirá el consentimiento de la Propiedad ni estará sometido a tanteo y retracto de la Propiedad.

10. MANTENIMIENTO

10.1 Mantenimiento de Elementos Comunes

10.1.1 A los efectos de este Contrato, se entenderá por zonas e instalaciones comunes de la Finca (conjuntamente los "**Elementos Comunes**") aquellas que (i) el Superficiario

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

tiene derecho a utilizar para permitir la explotación del Área destinada al Complejo Deportivo y (ii) las que proporcionan un servicio a todos los ocupantes de la Finca.

10.1.2 La Propiedad, a su costa, mantendrá la Finca en buen estado de conservación y mantenimiento, incluyendo el mantenimiento de los Elementos Comunes.

10.1.3 El coste de la obligación de mantenimiento descrita se considera ya incluido en el Canon.

10.2 **Mantenimiento del Área destinada al Complejo Deportivo**

El Superficiario será responsable y asumirá el coste de las obras, tareas y actuaciones rutinarias que estén destinadas al mantenimiento en buen estado del Área destinada al Complejo Deportivo. Para la realización de obras que no sean de mero mantenimiento y no estén previstas en el proyecto inicial de obras, y tras el certificado final de obras, necesitará la autorización expresa y escrita del propietario.

11. OTRAS INSTALACIONES

11.1 El Superficiario podrá instalar carteles, rótulos y/o cualquier otro tipo de señalización dentro de los límites del Área destinada al Complejo Deportivo y sus exteriores siempre que lo permita la normativa de aplicación y que no sean contrarias al ideario de la propiedad, sin necesidad de recabar el consentimiento previo de la Propiedad, quien solo podrá oponerse por razones suficientemente justificadas

11.2 Para la instalación de dichos elementos, el Superficiario deberá obtener, a su cargo y riesgo, todos los permisos, licencias o autorizaciones administrativas que fueren necesarias para su instalación.

11.3 El Superficiario no podrá usar para anunciar sus instalaciones una denominación que se corresponda con una marca debidamente registrada por la Propiedad, ni su imagen corporativa, sin su autorización expresa y por escrito.

12. SEGUROS

12.1 **Seguros de la Propiedad**

12.1.1 La Propiedad contratará y mantendrá en vigor en relación con la parte de la Finca que no es objeto del Derecho de Superficie los seguros por los riesgos que aseguraría un prudente y diligente propietario.

12.1.2 La Propiedad deberá pagar puntualmente las primas correspondientes a las pólizas de seguro referidas en la presente cláusula.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

12.2 **Seguros del Superficiario**

12.2.1 El Superficiario suscribirá y mantendrá en vigor durante la vigencia de este Contrato, las siguientes pólizas de seguros con una Compañía de seguros de reconocida solvencia:

(a) una póliza de seguros que cubra las construcciones que se realicen en el Área destinada al Complejo Deportivo;

(b) una póliza de responsabilidad civil que cubra la responsabilidad por daños derivada de la actividad del Superficiario en el Área destinada al Complejo Deportivo, así como la responsabilidad por daños derivada de la impartición de los cursos referidos en la cláusula 13.3 del presente Contrato.

12.2.2 Con anterioridad al inicio de cualesquiera Obras y durante la total duración de las mismas, el Superficiario deberá contratar y mantener los seguros que resulten necesarios para la cobertura de los riesgos derivados de la ejecución de las Obras.

12.2.3 El Superficiario deberá pagar las primas correspondientes a las pólizas de seguro referidas en la presente cláusula, de manera que se mantengan en vigor sin solución de continuidad.

12.2.4 El superficiario deberá responder, en todo caso, ante cualquier reclamación, del tipo que fuera, que pudiera presentarse contra la propiedad, si ésta es como consecuencia o con ocasión de su actividad en las instalaciones de la propiedad o como consecuencia de este derecho de superficie.

12.2.5 En caso de siniestro el Superficiario deberá reconstruir a su costa lo dañado a fin de seguir con la actividad sin que ello afecte al devengo del canon.

13. GASTOS, SERVICIOS, SUMINISTROS Y BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD EDUCATIVA

13.1 **Gastos**

Las Partes acuerdan que el Canon ha sido pactado de tal manera que incluye todos los conceptos que le sean atribuibles al Superficiario en relación con el desarrollo de su actividad en el Complejo Deportivo, todo ello sin perjuicio de la obligación de pago que asume el Superficiario respecto de los gastos relativos a suministros referidos en la cláusula 13.2 posterior.

13.2 **Servicios de Suministro**

13.2.1 Los gastos de los servicios de suministro disponibles en el Complejo Deportivo, como el aire acondicionado, el agua, el teléfono, la electricidad y el gas (los "**Servicios de Suministro**"), correrán a cargo del Superficiario.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

13.2.2 Los contratos en relación con los Servicios de Suministro se formalizarán (i) directamente por la Propiedad en el caso de que afecten a Elementos Comunes y (ii) si es técnicamente posible, directamente por el Superficiario en el caso de Servicios de Suministro que afecten exclusivamente al Área destinada al Complejo Deportivo.

13.2.3 Si no fuera técnicamente posible que el Superficiario suscribiera los contratos pertinentes de Servicios de Suministro (p. ej., gas, agua o electricidad), el Superficiario rembolsará a la Propiedad todo pago por Servicios de Suministro al Área destinada al Complejo Deportivo, incrementado con el IVA aplicable, abonable junto al canon de la siguiente mensualidad. En este caso y a efectos de medir los Servicios de Suministro consumidos por el Superficiario), la Propiedad instalará a su costa contadores individualizados para medir el consumo del Superficiario.

13.3 **Beneficios para la comunidad educativa**

13.3.1 Durante la explotación del Complejo Deportivo, las tarifas y precios a abonar por los usuarios del Complejo Deportivo serán en todo momento los que libremente determine el Superficiario. No obstante, el Superficiario reconoce a favor de la Propiedad los derechos siguientes:

(a) Los miembros de la comunidad religiosa y el personal laboral del centro educativo de los salesianos de Algeciras dispondrán de un derecho preferente de inscripción en el centro deportivo y matrícula gratuita en la primera matrícula.

(b) El cuadro de docentes podrá usar de forma gratuita las instalaciones deportivas.

(c) Durante el horario del Colegio, la Propiedad podrá usar y disfrutar gratuitamente de las instalaciones de piscina, bajo su responsabilidad y supervisión, en los siguientes términos:

- Los alumnos de las etapas de infantil podrán hacer uso compartido de la piscina pequeña y los alumnos de los cursos de primaria, secundaria y bachillerato de la piscina grande.

- La determinación de horarios y número de calles de nado se realizará anualmente, de acuerdo al número de alumnos, previo acuerdo entre las partes.

- Las sesiones a impartir para los alumnos del Colegio serán en horarios continuos (sin tiempos libres entre sesiones), de cara a una optimización del coste de personal y su mejor dinámica horaria. La Propiedad asume la necesidad de no dejar espacios entre clases y se compromete a conseguir ese fin, en la medida que se lo permita el planning horario del colegio.

- Cada sesión de natación tendrá una duración máxima de 45 minutos, pudiéndose impartir un máximo de 75 sesiones a la semana en la piscina grande y de 50 en la piscina pequeña.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- El ratio de alumnos por grupo será 8 o 9 en los cursos de educación infantil, 10 en los cursos de primaria y 15 en los cursos de secundaria y bachillerato.

- La Propiedad se obliga a que su personal cuente con las titulaciones necesarias para impartir el servicio, responsabilizándose de la tutela, y seguridad de los alumnos que atienda.

- La Propiedad y el superficiario deberán acreditar que su póliza de responsabilidad civil tiene cobertura para esta actividad.

- La Propiedad y el Superficiario podrán acordar la cesión de usos en horas valles de otros espacios del complejo deportivo, tales como las salas de actividades dirigidas o la sala *fitness*, ya sea para uso escolar, extraescolar, para impartir TAFAD u otras certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas para las cuales sus instalaciones se encuentran homologadas, así como la celebración de campamentos estivales.

  En concreto para impartir TAFAD u otras certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas:

  - La Propiedad dispondrá de 2 salas colectivas durante dos horas diarias, de lunes a viernes, para que la Propiedad pueda impartir cursos de FP o CERTIFICACIONES PROFESIONALES del ámbito de a Educación Física y el Deporte.

  - El horario para la disposición de las citadas salas deberá determinarse por ambas partes en el mes de septiembre de cada año, para todo el curso escolar, debiendo fijarse en todo caso entre las 7.00 horas AM y las 15.00 horas PM.

  - La Propiedad podrá usar la sala de musculación en grupos reducidos (hasta un máximo de 12 personas, junto con los demás usuarios del Centro Deportivo, de lunes a viernes, entre las 7.00 horas AM y las 15.00 horas PM.

- El Superficiario se compromete a colaborar con la Propiedad en la homologación del *Colegio* como centro cualificado, así como a ofrecer una bolsa de trabajo y prácticas en los centros deportivos de su titularidad.

- Se celebrará una reunión anual entre la Propiedad y el Superficiario para tratar entre otros, el funcionamiento de las relaciones entre ambos, situaciones acaecidas entre ambas empresas, balance del año, propuestas de mejora y todo aquello reseñable en la convivencia diaria de espacios, siempre desde un clima de colaboración y con ánimo constructivo. Se realizará durante la primera quincena de julio, previo acuerdo de las partes.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

13.3.2 Se entenderá a los efectos del presente contrato que los diferentes colectivos que integran la Comunidad Educativa del Colegio son los siguientes: el personal laboral en plantilla que desempeña sus labores en el Colegio, (personal de servicios y docente) y los religiosos que vivan en la comunidad salesiana religiosa de Algeciras. Será obligación de la Propiedad una correcta identificación de las personas que pueden disponer de esta ventaja, no pudiendo ser efectiva si no se cumple este requisito.

13.3.3 Quedan fuera de la Comunidad Educativa del Colegio los alumnos y los hermanos y padres de los alumnos, y los exalumnos.

13.3.4 Las condiciones especiales y ventajas comerciales previstas en la presente cláusula 13 han de considerarse como iniciativa propia del Superficiario, y en ningún caso las diferencias de criterio o controversias entre la Propiedad y el Superficiario respecto de esta cláusula 13 tendrán como consecuencia ni podrán servir para ninguna de las Partes como causa para invocar la resolución del Derecho de Superficie.

13.3.5 Este compromiso de colaboración del Superficiario con la Propiedad regulado en la presente cláusula será compensado con el compromiso de la Propiedad de realizar, con carácter trimestral, campañas de comunicación del Complejo Deportivo en el ámbito de la Comunidad Educativa del Colegio, obligándose la Propiedad a tal fin a recabar los consentimientos necesarios con el fin de cumplir adecuadamente la normativa vigente en materia de protección de datos.

13.4 **Requisitos del Superficiario y de su personal**

13.4.1 Los socios, administradores, directivos, personal y profesionales contratados por el Superficiario, y cualquier otra persona relacionada con el Superficiario para la prestación de la actividad a que se refiere el presente contrato, deberán abstenerse de tener relaciones afectivas con el alumnado del Centro educativo.

13.4.2 El Superficiario declara responsablemente y garantiza a la Propiedad que durante toda la vigencia del presente Contrato tendrá en su poder certificación negativa del Registro central de delincuentes sexuales de todas las personas relacionadas con el Superficiario (propietarios, directivos, personal, profesionales, etc.) que, en el desarrollo del presente contrato, van a tener contacto con menores. Así mismo se obliga y garantiza a la Propiedad que excluirá de la prestación a aquellas personas que no aporten nuevo certificado pasados tres años desde la fecha del anterior certificado o, en su caso, el plazo inferior que establezca la legislación. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el número 5 del artículo 13 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del menor, de modificación parcial del código civil y de la Ley de enjuiciamiento civil, en la redacción dada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y adolescencia.

13.4.3 En todo caso, los socios, administradores, directivos, personal y profesionales contratados por el Superficiario deberán cumplir los requisitos que, en cada momento, sean exigidos por la legislación para el acceso y ejercicio a las profesiones, oficios y actividades que impliquen contacto habitual con menores

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

13.4.4 El Superficiario es conocedor de la política del Centro educativo de tolerancia cero en relación con cualquier actuación personal, grupal o institucional, de cualquiera de los miembros de la comunidad educativa o de personas, empresas o instituciones relacionados con el Centro educativo que comporte acoso o violencia física o moral, discriminación por cualquier causa o una agresión a la libertad, dignidad, seguridad o integridad, de los miembros de la comunidad educativa, y muy especialmente del alumnado, y se obliga a: a) adoptar dicha política en el desarrollo del presente contrato; b) informar de la misma a todas las personas que vayan a intervenir en la prestación contenida en el presente contrato; y c) informar a la dirección del Centro educativo y a la Propiedad, de las acciones y omisiones de las que tuvieran conocimiento que vulneraran la citada política de no discriminación y de no agresión.

13.4.5 El Superficiario es conocedor, por habérsele facilitado una copia del mismo, del Código de conducta y su protocolo de actuación para protección de menores y adultos vulnerables en las casas salesianas y queda obligada a observarlo y a hacerlo observar a todo el personal que participe en la actividad con el personal y alumnado del Centro educativo a que se refiere el presente Contrato.

13.4.6 El Superficiario es conocedor de su obligación de poner en conocimiento del Ministerio fiscal cualquier noticia que tuviera, a través de cualquier fuente de información, de un hecho que pudiera constituir un delito contra la libertad e indemnidad sexual, de trata de seres humanos, o de explotación de menores.

13.4.7 Todo el personal contratado por el Superficiario se considerará dependiente del Superficiario a todos los efectos, quien asumirá con ellos las obligaciones de carácter laboral o mercantil que correspondan.

13.4.8 El Superficiario velará por la seguridad de su personal, comprometiéndose a cumplir con el Plan de Seguridad y Salud y con la Legislación Laboral y de Seguridad Social vigentes, estando al corriente en las retribuciones de su personal y en el pago de todas las cuotas referentes a la Seguridad Social y Accidentes de Trabajo, por lo que exime a la Propiedad de cualquier responsabilidad derivada del incumplimiento de dichas obligaciones

13.4.9 No podrá el superficiario, sus trabajadores, o los destinatarios de sus actividades, sus familias o cualquier tercero, exigir a la propiedad responsabilidad de cualquier tipo que sea consecuencia de las obras o el desarrollo de la actividad del superficiario en las instalaciones objeto del derecho de superficie. Cualquier reclamación que sea dirigida contra la propiedad en estos casos, será asumida y respondida por el superficiario.

13.4.10 En todo caso, el superficiario y sus socios, directivos, personal y profesionales se comprometen a respetar y hacer respetar el ideario de la propiedad, que es una Congregación religiosa

13.5. Construcción de gimnasio.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

El superficiario se compromete a construir un gimnasio para uso exclusivo de la propiedad, y por tanto ajeno al derecho de superficie, en las formas, condiciones y calidades previstas en el proyecto básico y cuya tramitación en plazos, licencias y entrega para el uso, seguirá los mismos tiempos que la construcción y apertura del complejo deportivo.

La instalación estará equipada con porterías, canastas, redes de protección, bancos de vestuarios y banquillos de jugadores.

14. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS OCULTOS

14.1.1 La Propiedad responderá frente al Superficiario del saneamiento por los vicios o defectos ocultos de la Finca, en los mismos términos que los previstos para el contrato de compraventa en cuanto le sea de aplicación.

14.1.2 Los plazos para el ejercicio de estas acciones comenzarán a contar desde la Fecha de Cierre.

15. INTERÉS DE DEMORA

El incumplimiento en plazo por parte del Superficiario de cualesquiera obligaciones económicas asumidas en virtud del presente Contrato, devengará a favor de la Propiedad, sin necesidad de requerimiento previo, un interés de demora igual al tipo de interés legal del dinero. El interés de demora se devengará una vez trascurridos treinta (30) días desde que el Superficiario hubiera tenido que realizar el pago de que se trate.

16. TRIBUTOS

16.1 Serán de cargo del Superficiario cualesquiera tributos relacionados con la ejecución de las Obras y la actividad desarrollada en el Complejo Deportivo y cualesquiera otros que pudieran crearse en el futuro (incluso el IBI en la parte que se refiera exclusivamente a la tributación correspondiente al derecho de superficie) así como los que se produzcan para el adecuado mantenimiento y conservación del Área destinada al Complejo Deportivo.

16.2 Siempre que sea exigible, cualquier otro pago impuesto por Administraciones Públicas que no esté directamente relacionado con la actividad ejercida por el Superficiario, corresponderá a la Propiedad, y los que se correspondan con la actividad, en su totalidad, al Superficiario.

17. INCUMPLIMIENTO

17.1 Causas de Incumplimiento por el Superficiario

17.1.1 Serán causas de resolución del presente Contrato a instancias de la Propiedad las siguientes:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

(a) la falta de pago de cualesquiera cantidades que deba el Superficiario abonar a la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato, cuando el Superficiario no hubiera atendido en plazo y sin causa justificada el requerimiento de pago que previamente deba realizarle la Propiedad conforme a la cláusula 17.3 siguiente y sin detrimento de la ejecución del aval bancario previsto en el art. 6.4.2.;

(b) el incumplimiento del Uso Permitido, de los Usos Alternativos;

(c) el incumplimiento por el Superficiario de cualquiera de sus obligaciones esenciales de acuerdo con el presente Contrato;

(d) La falta de entrega en los plazos y términos previstos de las garantías bancarias reguladas en los art. 6.4.1. y 6.4.2.

17.2 **Causas de Incumplimiento por la Propiedad**

17.2.1 Serán causas de resolución del presente Contrato a instancias del Superficiario las siguientes:

(a) la existencia de cualquier tipo de falta o irregularidad respecto de los permisos o licencias de la Finca que impiden o menoscaben la construcción de las Obras o la explotación del Complejo Deportivo, siempre que no sean atribuibles al Superficiario. A efectos aclaratorios, si el Superficiario explotase el Complejo Deportivo en virtud de una modificación o ampliación de la licencia con la que opera la Propiedad en sus instalaciones, en caso de que como consecuencia de cualquier actuación que realice la Propiedad sobre sus instalaciones (incluyendo el cese de la explotación de sus instalaciones), el Superficiario se viese obligado a suspender y/o cesar la explotación del Complejo Deportivo, ello será considerado como un incumplimiento del Contrato por parte de la Propiedad, con los efectos descritos en la cláusula 18.2.5 y 18.2.6 siguiente.

(b) la cesión del presente Contrato por parte de la Propiedad en contravención de lo previsto en este Contrato; y

(c) el incumplimiento por la Propiedad de cualesquiera de sus obligaciones esenciales de acuerdo con el presente Contrato.

17.3 **Plazo para Subsanar los Incumplimientos**

La Parte que incurra en una causa de incumplimiento de conformidad con las cláusulas 17.1 y 17.2 anteriores contará con un plazo de 6 meses a contar desde que se le notifique el incumplimiento por la otra Parte, para subsanar el incumplimiento, siempre que sea susceptible de subsanación.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

17.4 **Efectos del Incumplimiento**

En el caso de que una Parte estuviera en situación de incumplimiento, la otra Parte estará facultada para resolver este Contrato: (i) una vez transcurrido el plazo de subsanación sin que se subsane el incumplimiento respecto de los incumplimientos subsanables; o (ii) de manera inmediata desde que se produzca un incumplimiento no susceptible de subsanación, con independencia de la facultad de la Parte no incumplidora de reclamar cualesquiera otros daños y perjuicios a los que pueda tener derecho.

18. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

18.1 **Causas de extinción del Contrato**

18.1.1 El Contrato se extinguirá en los supuestos siguientes:

(a) Por el transcurso del Plazo de Duración previsto.

(b) Por mutuo acuerdo de las Partes formalizado por escrito.

(c) Por incumplimiento del presente Contrato, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17 anterior.

18.2 **Consecuencias de la finalización del contrato**

18.2.1 En el caso de que el presente Contrato se extinga por cualquiera de las causas establecidas en la Cláusula 18.1 anterior, cesarán y quedarán resueltos todos los derechos y obligaciones aquí contenidos. No obstante, la resolución o terminación del Contrato:

(a) no liberará a las Partes de ninguna de sus obligaciones ya originadas en virtud del presente Contrato, en especial, el pago inmediato de cualquier cantidad que se adeudaran entre ellas;

(b) no afectará a las obligaciones impuestas a las Partes que, de conformidad con su naturaleza o los términos de este Contrato, deban sobrevivir a su finalización, en especial la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 21.

18.2.2 Asimismo, a la terminación del Contrato por cualquiera de las causas establecidas en la Cláusula 18.1, el Superficiario deberá devolver el Área destinada al Complejo Deportivo a la la Propiedad dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes, salvo que las propias circunstancias de fuerza mayor (y previo acuerdo de las partes) exijan un plazo mayor, ello sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes.

18.2.3 La terminación del presente Contrato (i) por transcurso del Plazo de Duración; o (ii) por mutuo acuerdo de las Partes, de conformidad con el apartado (c) de la Cláusula

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

18.1 anterior, no dará lugar a ningún derecho de indemnización de daños y perjuicios ni a ninguna otra compensación a favor de las Partes, sin perjuicio de lo que puedan acordar las partes cuando el Contrato se extinga por mutuo acuerdo.

18.2.4 La resolución del Contrato como consecuencia del incumplimiento del presente Contrato, de conformidad con el apartado (d) de la Cláusula 18.1 anterior, dará lugar a indemnización a favor de la Parte no incumplidora de los daños y perjuicios que le hayan sido causados por dicho incumplimiento.

18.2.5 Resuelto el Contrato cesará la obligación de pagar el Canon, sin que este pueda ser reclamado como daño y perjuicio en caso de resolución.

19. ELEVACIÓN A PÚBLICO E INSCRIPCIÓN

Las partes se obligan a elevar a público el presente Contrato en el plazo máximo de un (1) mes desde la notificación del cumplimiento de la condición suspensiva descrita en la letra (a) de la cláusula 3.1.1 anterior.

20. NOTIFICACIONES

20.1 Cualquier notificación que las Partes se hagan en relación con el presente Contrato deberá realizarse por cualquier medio que deje constancia de su recepción a los domicilios a efectos de notificaciones designados en el encabezamiento.

20.2 Las Partes podrán modificar los domicilios a efectos de notificaciones comunicándolo previamente a la otra Parte tal modificación, con una antelación de al menos diez (10) días a la fecha en que deba surtir efecto.

21. CONFIDENCIALIDAD

21.1 Cada una de las Partes se compromete a no revelar a terceros, y a garantizar que cualesquiera personas a su cargo (incluyendo, sin carácter limitativo, a sus administradores, directivos, empleados, asesores o representantes) no revelen a terceros, el presente Contrato o los términos del mismo, así como los documentos e informaciones derivados del mismo, los cuales tienen carácter confidencial (en adelante, "**Información Confidencial**"), sin previo consentimiento por escrito de la otra Parte, excepto en caso de concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

21.1.1 Si alguna de las Partes debe revelar la Información Confidencial para dar cumplimiento a alguna norma jurídica, resolución judicial o administrativa o laudo arbitral. Sin perjuicio de que en todo caso prime el cumplimiento de lo dispuesto en las referidas normas, resoluciones o laudos, las Partes tratarán de consensuar, de buena fe, el contenido de los anuncios que sean necesarios.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

21.1.2 En caso de que la Información Confidencial sea de carácter notorio o de conocimiento público, o pueda probarse que ya había sido divulgada públicamente con anterioridad y hasta el mismo nivel de detalle con que hubiese sido publicada.

21.1.3 En caso de que alguna de las Partes deba dar a conocer la Información Confidencial a fin de cumplir o hacer cumplir sus obligaciones o hacer valer sus derechos de conformidad con este Contrato.

21.2 La obligación de confidencialidad que se contiene en esta cláusula dejará de ser exigible a partir del tercer (3º) aniversario desde la terminación del presente Contrato por cualquier causa.

22. GASTOS E IMPUESTOS

22.1 Los gastos y honorarios en los que incurra cada Parte en relación con la negociación y formalización del presente Contrato, así como los demás gastos a que dé lugar el mismo serán de cargo de la Parte que hubiera contratado los servicios correspondientes.

22.2 Los gastos derivados de la elevación a público y de la inscripción (incluyendo gastos notariales, gastos de registro e impuestos) serán asumidos íntegramente por el Superficiario.

23. ACUERDO ÍNTEGRO

23.1 El presente Contrato contiene el acuerdo íntegro entre las Partes respecto a la materia objeto del mismo y sustituye a todos los restantes acuerdos (escritos o verbales), contratos, documentos (preparatorios o de otro tipo) o pactos concluidos entre las Partes antes de la fecha de hoy en relación con el Derecho de Superficie aquí contemplado, que dejarán por ello de tener vigencia y efectividad desde la fecha del presente Contrato.

23.2 Todos los Anexos adjuntos al presente Contrato constituyen parte integrante del mismo. Los términos definidos por el presente Contrato tendrán el mismo significado en sus Anexos y viceversa, salvo que se especifique lo contrario en dichos Anexos.

24. NO COMPETENCIA

La Propiedad se obliga a no proceder a la venta, alquiler, construcción o cualquier forma de cesión o transmisión, para negocios similares o competidores con la actividad del Superficiario, así como a la explotación directa o indirecta, de este tipo de negocios, en los inmuebles de su propiedad situados en el municipio de Algeciras, durante el Plazo de Duración pactado. La Propiedad podrá seguir desarrollando aquellas actividades educativas y lúdicas que viene promoviendo en la actualidad como son convivencias de niños y jóvenes, campus de verano, campamentos urbanos.

25. REGULACIÓN

El presente Contrato tiene carácter civil, rigiéndose, en primer lugar por las estipulaciones contenidas en el mismo y, en lo no previsto, por las disposiciones generales del Texto

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y del contrato de compraventa del Código Civil.

26. NULIDAD/INEFICACIA PARCIAL

26.1 En el supuesto que alguno de los términos y condiciones del presente Contrato fuera declarado nulo y sin efecto y dichos términos y condiciones nulos no afectasen a los elementos esenciales del mismo, los restantes términos y condiciones del presente Contrato permanecerán en vigor sin que queden afectados por dicha declaración de nulidad.

26.2 La cláusula o elemento legalmente ineficaz será sustituido por uno nuevo, o interpretado de un modo legalmente aceptable, (y previo acuerdo de las partes) que sea de un tenor lo más aproximado posible a la cláusula que las Partes habrían formalizado de haber tenido conocimiento de la ineficacia de la cláusula en cuestión.

27. NOVACIÓN

Cualquier modificación del presente Contrato requerirá acuerdo expreso e inequívoco por escrito entre las Partes y deberá revestir las mismas solemnidades que su otorgamiento.

28. CONSENTIMIENTOS

Cualquier consentimiento, aprobación o información cuya obtención pueda solicitarse de acuerdo con este Contrato de cualquiera de las Partes, no deberá ser denegado o retrasado de forma irrazonable.

29. PROTECCIÓN DE DATOS

29.1 De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos europeo, los datos de carácter personal facilitados par cada una de las Partes, serán tratados por la otra Parte, cuyos datos de contacto son los que figuran en la Cláusula 20 del presente Contrato.

29.2 Los datos serán tratados para gestionar las prestaciones que se derivan de la ejecución del presente Contrato. La base de este tratamiento es la existencia de la relación jurídica (Contrato de Cesión de Derecho de Superficie) que vincula a las Partes. Los datos serán conservados durante todo el tiempo en que se mantenga la relación jurídica entre las Partes y, aún después, hasta que prescriban las eventuales responsabilidades que se pudieran derivar de la misma y durante todo el tiempo exigido por la normativa aplicable.

30. RENUNCIA Y EJERCICIO PARCIAL

30.1 La omisión o retraso en el ejercicio de los derechos conferidos en este Contrato no constituirá una renuncia al derecho de que se trate.

30.2 Asimismo, el ejercicio total o parcial de los derechos conferidos en este Contrato no impedirá el ejercicio posterior o total de dichos derechos.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

31. DOCUMENTOS ANEXOS

31.1 Se unen al presente contrato y se consideran como parte integrante del mismo los siguientes documentos:

(a) ANEXO I.

(b) ANEXO II.

(c) ANEXO III.

(d) ANEXO IV.

(e) ANEXO V.

32. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

32.1 Las Partes se someten para la resolución de cualquier conflicto, cuestión o reclamación derivada de la ejecución o interpretación del presente Contrato a los Juzgados y Tribunales de Madrid capital.

Y en prueba de conformidad con cuando antecede, las Partes firman este Contrato en duplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en su encabezamiento.

Inspectoría Salesiana María Auxiliadora

ECHETO ZUBIRI FRANCISCO ANTONIO - 15801110H

ECHETO ZUBIRI FRANCISCO ANTONIO - 15801110H
2021.12.29 10:58:13 +01'00'

P.p. D. Francisco Antonio Echeto Zubiri

Enjoy Wellness Gestión Deportiva, S.L.

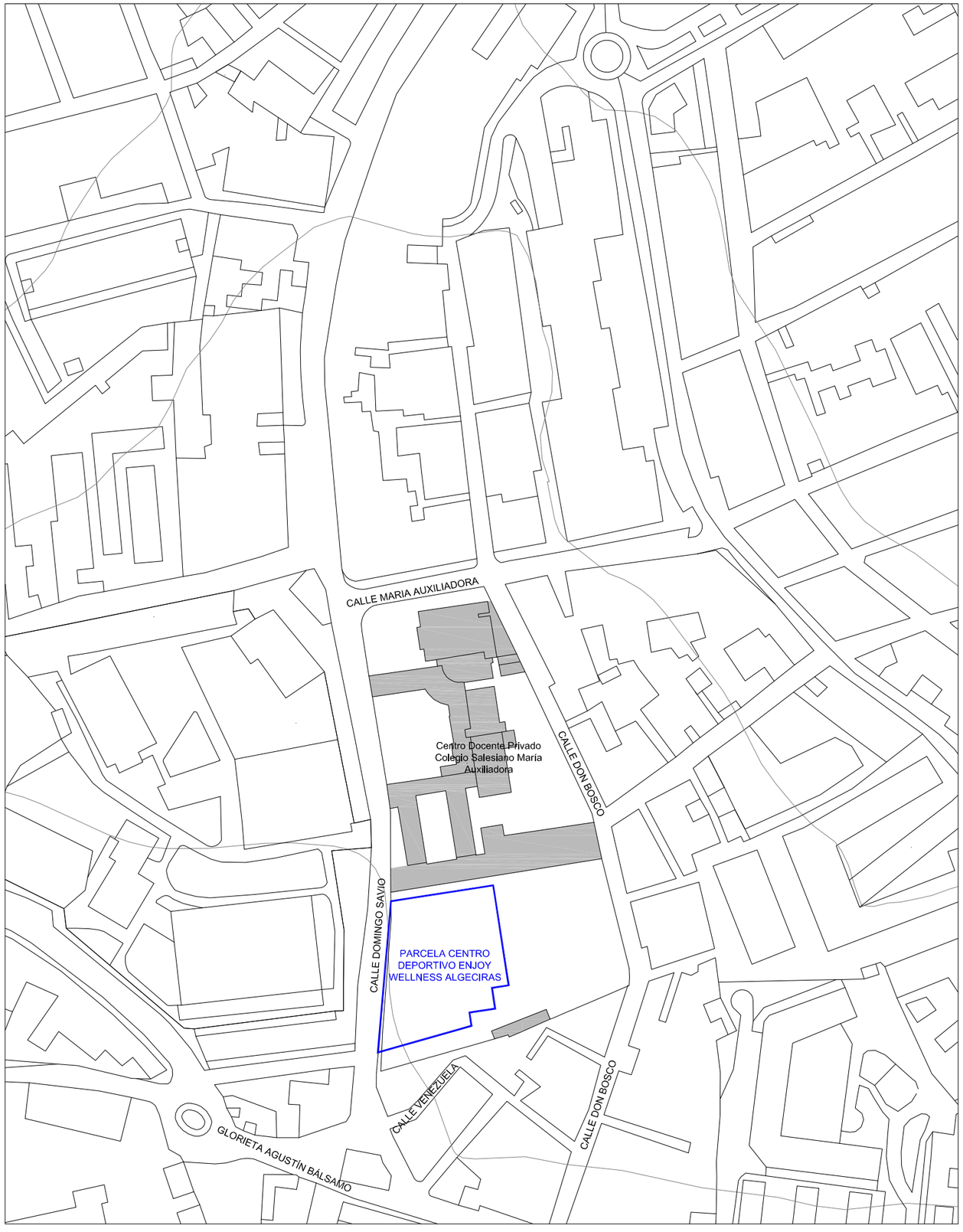
Firmado por MARTINEZ TEJADA OSCAR - 34996082H el día 28/12/2021 con un certificado emitido por AC

P.p. D. Óscar Martínez Tejada

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO I

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



ANTEPROYECTO. PLANO DE SITUACIÓN
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS

enjoy! Wellness

A0

E: 1/2000

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Información Registral expedida por

EDUARDO-JOSE MARTINEZ GARCIA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 1

Calle Salvador Cabrera s/n. Edificio Registro - ALGECIRAS

tlfno: 0034 956634599

correspondiente a la solicitud formulada por

GARCIA TREVIJANO ALONSO ABOGADOS SLP.

con DNI/CIF: B86590973

Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F21FF87P0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:DEPPUBENJOYMARTA

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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: 28/04/2021

_____DESCRIPCION DE LA FINCA_____

FINCA DE ALGECIRAS Nº: 883

CRU: 11013000006947

TIPO FINCA: Vivienda

URBANA: La huerta nombrada de la Cruz en la ribera alta de esta ciudad con la cabida de dos fanegas de tierra, con su correspondiente caserío, de cabida de dos fanegas de tierra cercada, equivalente a un hectárea veinte y ocho áreas y setecientas y nueve centiáreas; parte de dicha tierra es de regadío y otra de secano;y linda por Norte con tierras de Doña Jertrudis Fernandez y Marquez por Poniente con el Huerto de Don José Rodriguez de Linares, por Sur con finca segregada, y por Levante con el paseo llamado de la Hita. Superficie total: 1 hectárea, 7 áreas y 79 centiáreas.

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 consta.

_____TITULARIDADES_____

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TITULAR **TOMO LIBRO FOLIO ALTA**

INSTITUTO BENEFICO RELIGIOSO HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAUL
52 16 8 5

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida en virtud de Escritura Pública por LEGADO, autorizada por el/la notario/a DON NARCISO BATLLE Y BARÓ, el día 17/05/1916; inscrita el 14/02/1917.

CARGAS

NO hay cargas registradas

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiocho de abril del año dos mil veintiuno, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

· De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

6. Arancel: 4.1.f anexo I RD 1427/1989 de 17 de Noviembre (B.O.E. 28/11/89).

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

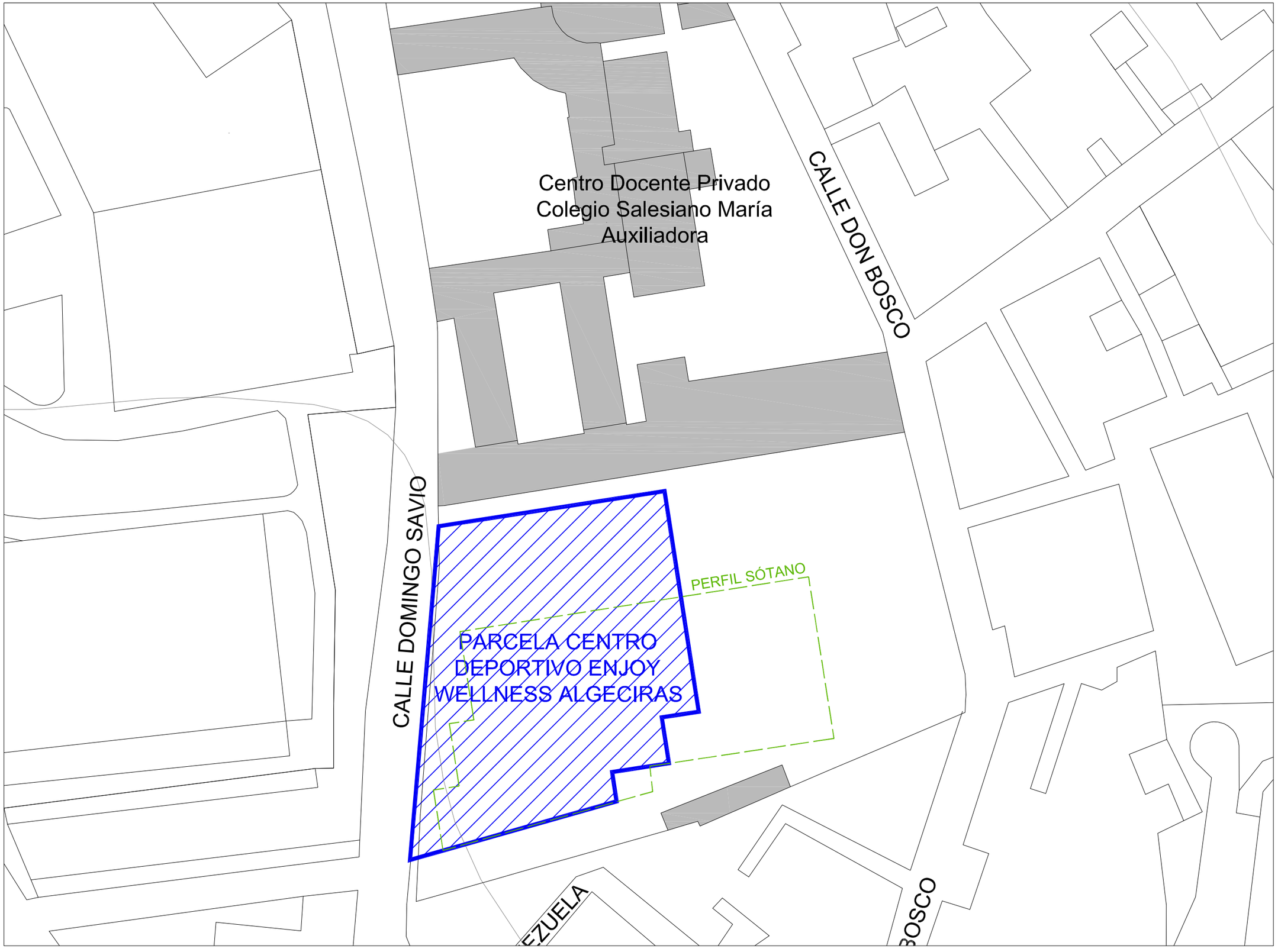
La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212100121118750
Huella: 9696318a-78c92da4-3e09d9a9-96da32c2-797c88e4-ce7014f2-9067709f-34cd361a

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO II

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



ANTEPROYECTO. PLANO DE SOLAR
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS

enjoy! Wellness

A0'

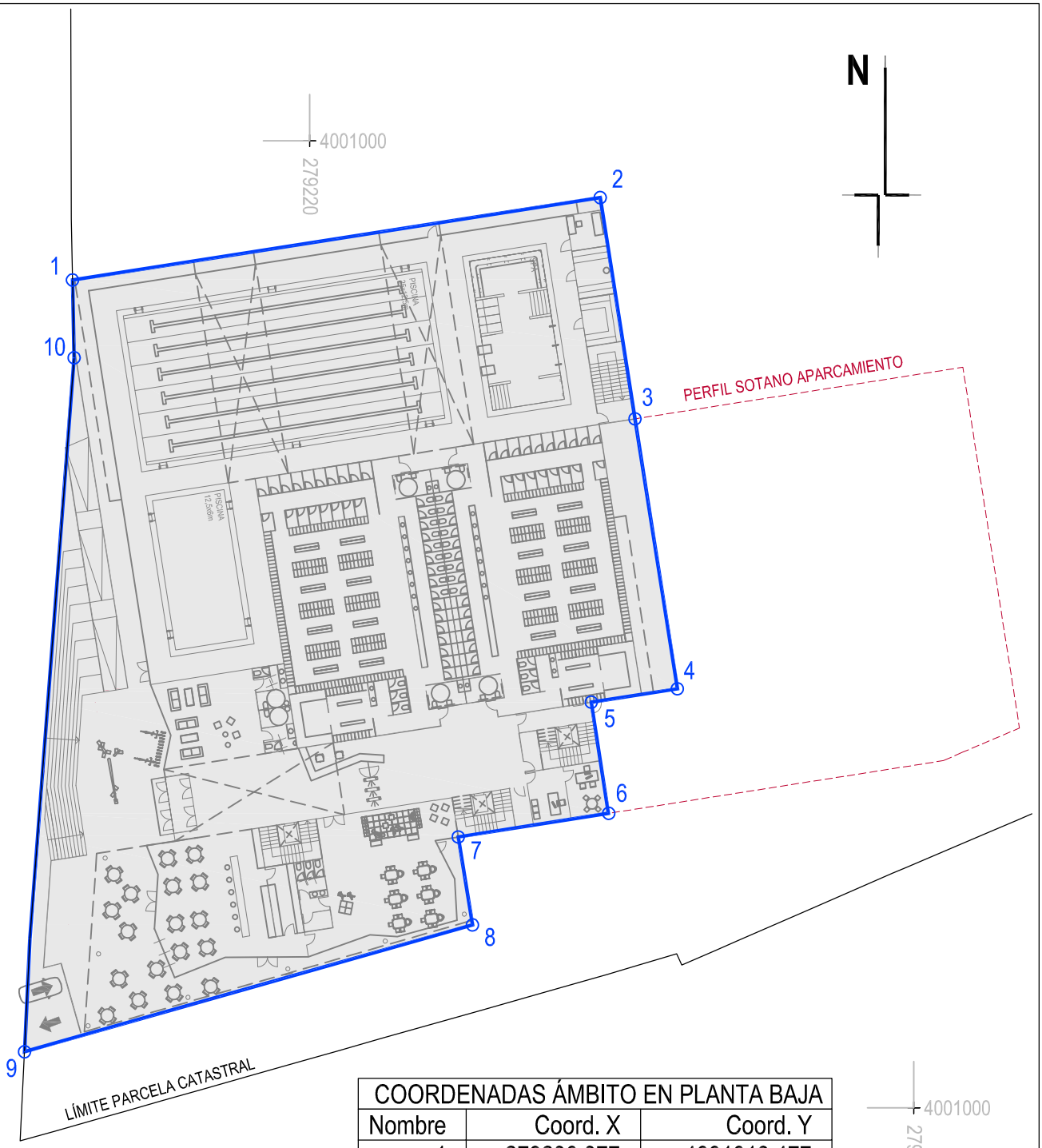
E: 1/700

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO III

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

El/La Técnico que suscribe este plano DECLARA, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por las Resolución conjunta, de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre), y siguiendo la metodología especificada. Asimismo DECLARA no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional realizado.
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA XEOTEC S.L. CIF: B-70476080 Avda. de Lugo 20 C Bajo D. C.P.-15707 Santiago de Compostela Telf.: 981 937 583 e-mail: xeotec@xeotec.es



COORDENADAS ÁMBITO EN PLANTA BAJA		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	279230.377	4001018.477
2	279274.046	4001025.296
3	279276.923	4001006.991
4	279280.433	4000984.659
5	279273.304	4000983.553
6	279274.749	4000974.358
7	279262.302	4000972.402
8	279263.477	4000965.126
9	279226.404	4000954.631
10	279230.511	4001012.044

XEOTEC TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA
XEOTEC S.L.T. CIF: B70476080
Avda. de Lugo 20 C. Baixo D
15707 Santiago. A Coruña
T/F 981 937 583 | xeotec@xeotec.es
www.xeotec.es

Fdo: YAGO LEIS CHAO
Director del Área de Topografía.

COORDENADAS: UTM SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 HUSO:30

PLANO GEORREFERENCIADO

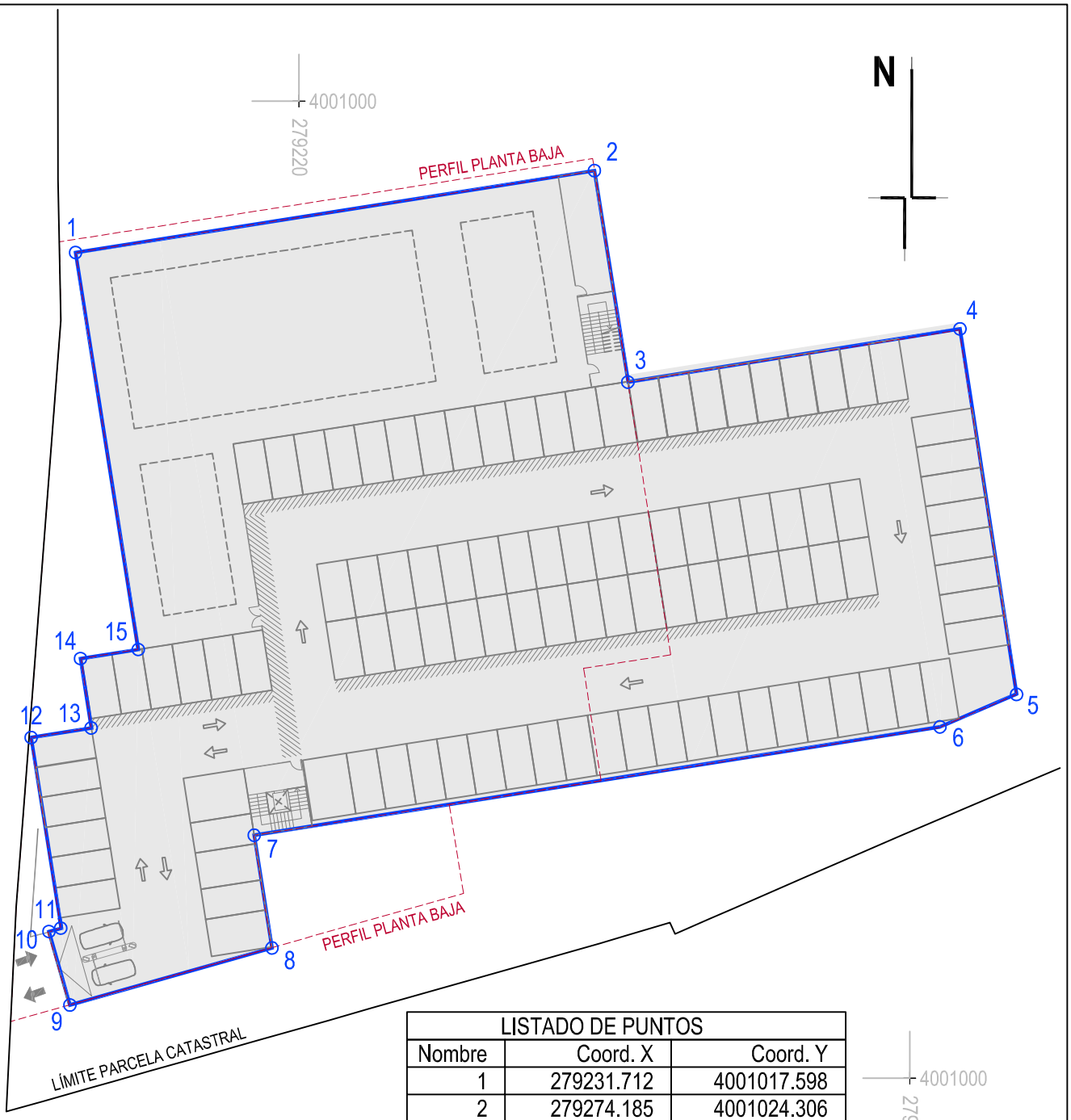
PLANTA BAJA (Sobre Rasante)

CL. DOMINGO SAVIO 1.
11203. ALGECIRAS. (CÁDIZ)
REF. CAT.: 9312401TF7091S0001EF

Plano Nº: 1
Fecha: Octubre de 2019
Escala: 1:500

XEOTEC
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



LISTADO DE PUNTOS		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	279231.712	4001017.598
2	279274.185	4001024.306
3	279276.923	4001006.991
4	279304.114	4001011.348
5	279308.746	4000981.415
6	279302.474	4000978.757
7	279246.333	4000969.886
8	279247.790	4000960.659
9	279231.245	4000955.984
10	279229.535	4000962.002
11	279230.501	4000962.279
12	279228.074	4000977.888
13	279232.985	4000978.672
14	279232.115	4000984.350
15	279236.845	4000985.097

XEOTEC TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA
XEOTEC S.L.T. CIF: B70476080
Avda. de Lugo 20 C. Baixo D
15707 Santiago. A Coruña
T/F 981 937 583 xeotec@xeotec.es
www.xeotec.es

Fdo: YAGO LEIS CHAO
Director del Área de Topografía.

COORDENADAS: UTM SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89 HUSO:30

PLANO GEORREFERENCIADO

PLANTA SÓTANO (Bajo Rasante)

CL. DOMINGO SAVIO 1.
11203. ALGECIRAS. (CÁDIZ)
REF. CAT.: 9312401TF7091S0001EF

Plano Nº: 2

Fecha: Octubre de 2019

Escala: 1:500

XEOTEC
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA

El/La Técnico que suscribe este plano DECLARA, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por las Resolución conjunta, de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre), y siguiendo la metodología especificada. Asimismo DECLARA no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada del trabajo profesional realizado.
TOPOGRAFÍA E XEOTECNIA XEOTEC S.L. CIF: B-70476080 Avda. de Lugo 20 C Bajo D. C.P.-15707 Santiago de Compostela Telf.: 981 937 583 e-mail: xeotec@xeotec.es

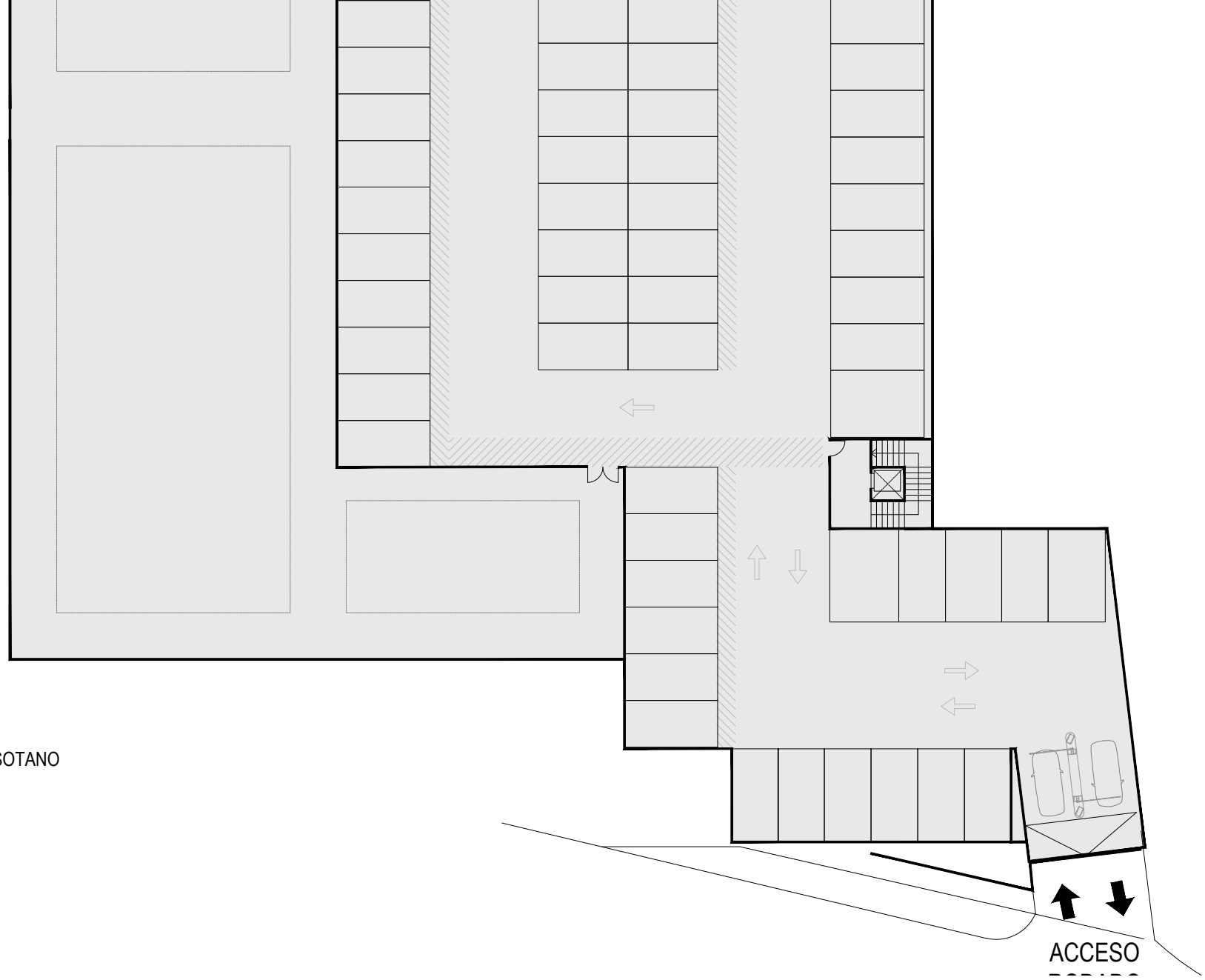
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO IV

OCUPACION CENTRO DEPORTIVO BAJO RASANTE: 3.636,92m^2

SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE:

PLANTA ACCESO	2.387,77m^2
PLANTA PRIMERA	2.277,74m^2
PLANTA CUBIERTA	1.366,28m^2
TOTAL SOBRE RASANTE	**6.031,79m^2**



PLANTA SOTANO

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANTEPROYECTO. PLANOS
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS.

enjoy! Wellness

A1

E: 1/300

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

PLANTA PRIMERA

PLANTA BAJA

SPA

PISCINA
25x12,5m

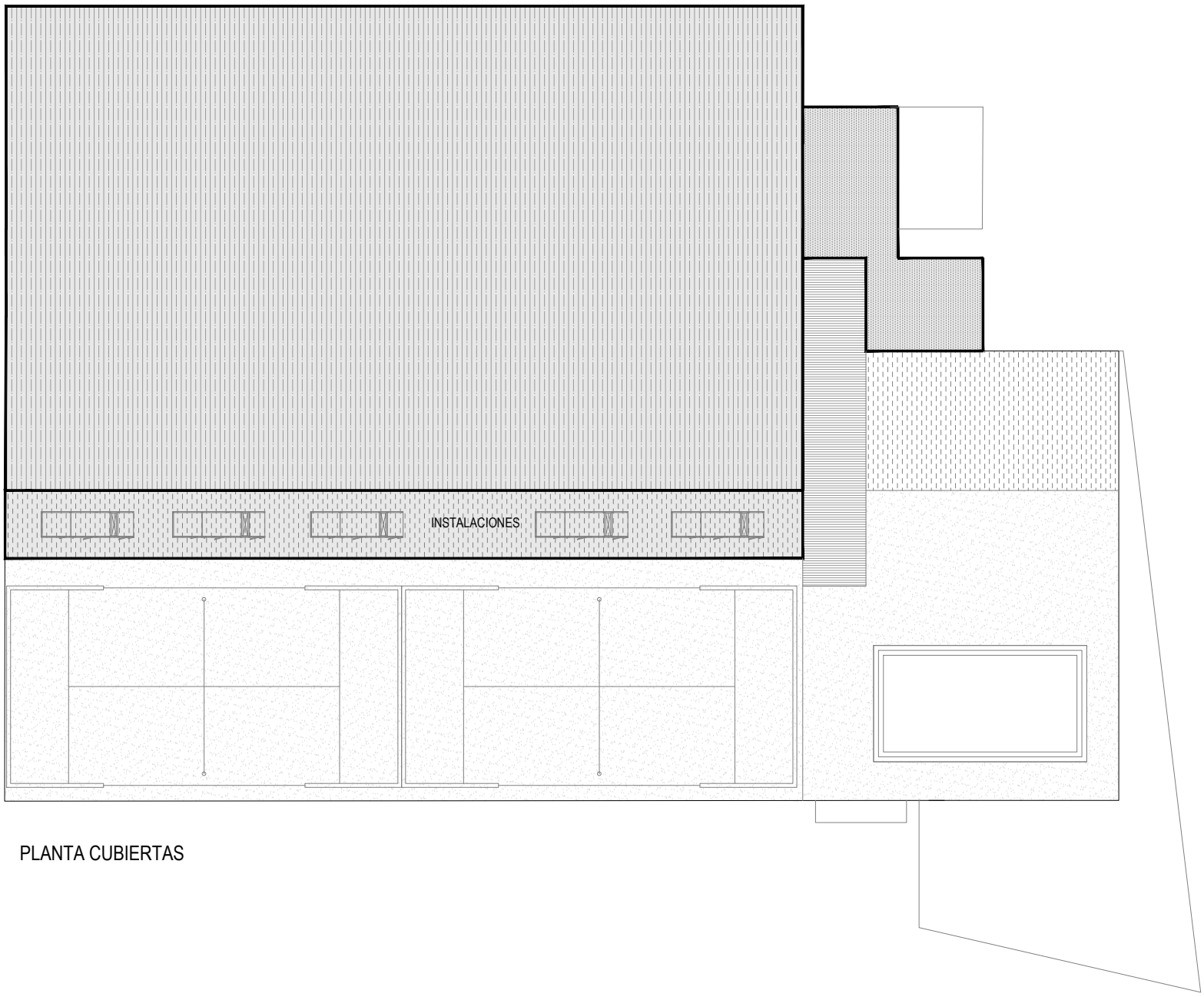
PISCINA
12,5x6m

ANTEPROYECTO. PLANOS
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS.

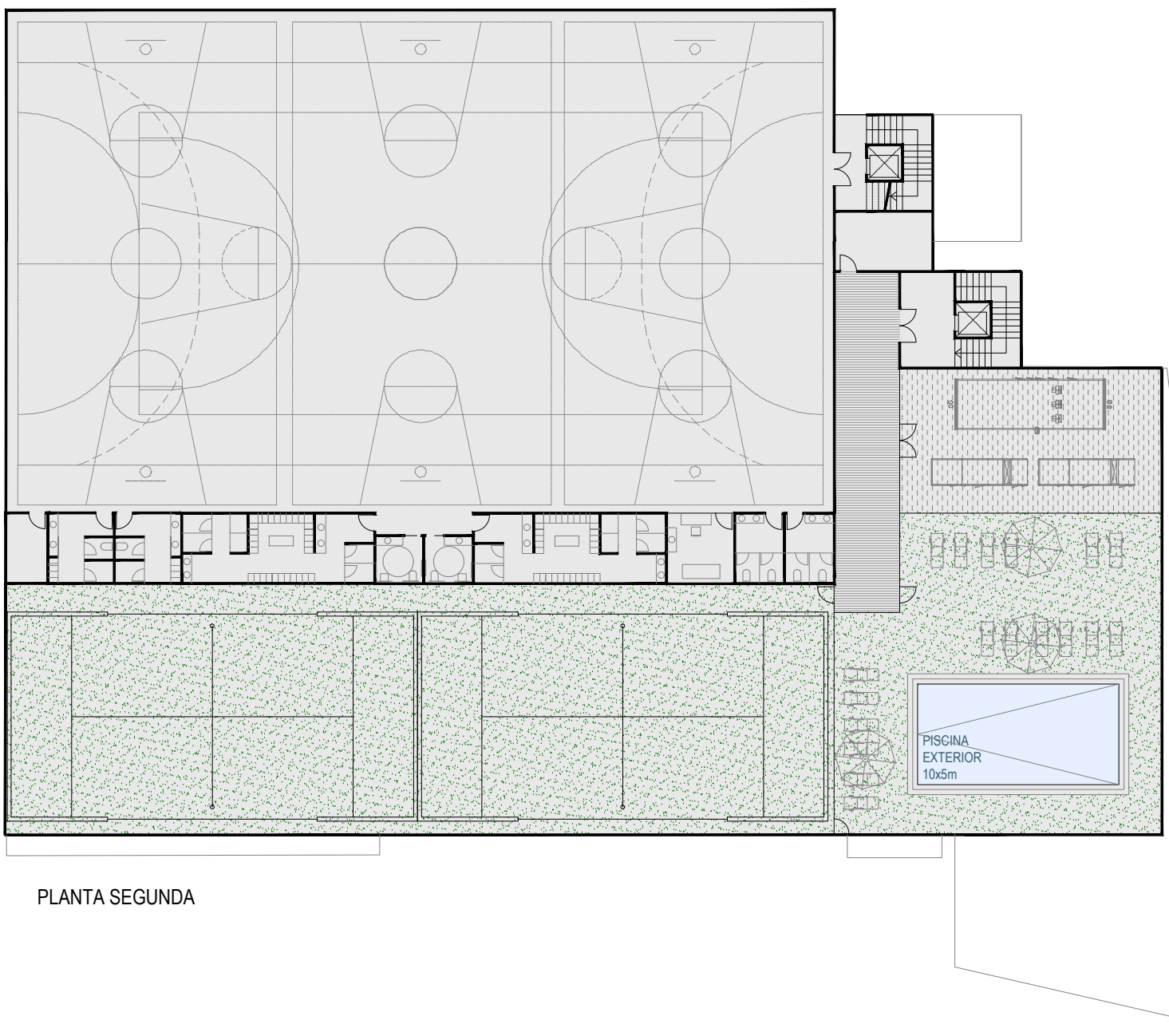
enjoy! Wellness

A2

E: 1/300



PLANTA CUBIERTAS



PLANTA SEGUNDA

ANTEPROYECTO. PLANOS
CENTRO DEPORTIVO ENJOY ALGECIRAS.

enjoy! Wellness

A3

E: 1/300

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO V

CALENDARIO DE PLAZOS

HITO PREVISTO EN EL CONTRATO	PLAZO MÁXIMO
Autorización interna por parte del Rector Mayor de la Congregación para la constitución del Derecho de Superficie y actuaciones necesarias para la efectiva coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro.	5 meses desde la firma del Contrato.
Obtención de la licencia de obras y de actividad para la construcción del Complejo Deportivo por parte del Superficiario	2 años desde que se comunique la obtención de la licencia de la Santa Sede por la Propiedad
Obtención del Certificado Final de Obra por el Superficiario	18 meses desde la fecha de obtención de la licencia de obras
Notificación del cumplimiento de las Condiciones Suspensivas	20 días desde que se produzca su cumplimiento
Notificación por el Superficiario del día hábil en que las Partes procederán al cierre	10 días desde la fecha en que el Superficiario haya notificado el cumplimiento de las Condiciones Suspensivas
Plazo máximo para el cierre desde la Notificación del superficiario emplazando al cierre	1 mes
Duración del Contrato	50 años desde la Fecha de apertura al público
Solicitud de Licencia de Apertura	Tras la finalización de las Obras
Comienzo de Explotación	1 mes desde que se haya obtenido la Licencia de Apertura
Devengo de Canon	El mes siguiente a aquel en el que se produzca la apertura al público del Complejo Deportivo

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

PROMOTOR:

enjoy! Wellness

REDACTOR:

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

ABRIL 2024

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

PROLOGO

La ***Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental***, establece en su artículo 1 que el objeto de esta es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los *artículos 38 y 40* se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la ***Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.***

La ***Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental***, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Traspone al ordenamiento interno la **Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio**, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, y la **Directiva 2011/92/CE, de 13 de diciembre**, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

La finalidad del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica es la integración de los aspectos ambientales en los instrumentos de planeamiento urbanísticos. Y su carácter diferenciado se recoge en el ***artículo 40 de la Ley 7/2007****, de 9 de julio*, que indica que la evaluación ambiental de los instrumentos urbanísticos se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, previstos en la *sección IV del título III* de la citada Ley, con las particularidades recogidas en los apartados de este título, derivada de los preceptos de la ***Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.***

Tomando en consideración todo lo anterior se procede a la redacción del **Documento Ambiental Estratégico** conforme a lo establecido en el **artículo 39.1.** de Procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la formulación del informe ambiental estratégico sino tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, si se detecta que puede tener efectos significativos el medio ambiente se emite el Informe ambiental estratégico para proseguir con la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

Además, el Documento Ambiental Estratégico incluirá los aspectos recogidos en el **artículo 19.2** de la **Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía**.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

INDICE

0. INTRODUCCIÓN 4
0.1. OBJETO Y ALCANCE 4
0.2. PROMOTOR 5
1. OBJETIVOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN 6
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS 8
2.1. AMBITO DE ACTUACIÓN 8
2.2. ALTERNATIVAS PREVISTAS 10
2.3. CONTENIDO DEL PLAN 12
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN 15
3.1. DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL HASTA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 15
3.2. DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO 16
3.3. DESARROLLO PREVISIBLE TRAS LA APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU 18
4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL TERRITORIO 19
4.1. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL 19
4.2. PAISAJE 35
4.3. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA 35
4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO 40
5. INCIDENCIAS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 42
5.1. PLANES TERRITORIALES 42
5.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES 43
6. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO 44
6.1. INTRODUCCIÓN 44
6.2. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO 44
6.1. DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO 47
6.2. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA 47
6.3. INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN DE LAS MEDIDA ADOPTADAS 49
6.4. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO 49
7. APROXIMACIÓN A LOS EFECTOS PREVISIBLES 50
7.1. FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS 50
7.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS 52

8. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA....55
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA....56
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR LOS IMPACTOS NEGATIVOS....57
11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN....58
12. EQUIPO REDACTOR....59
13. CARTOGRAFÍA....60

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

0. INTRODUCCIÓN

0.1. OBJETO Y ALCANCE

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS, SITA EN CALLE MARÍA AUXILIADORA 19, 11203 ALGECIRAS (CÁDIZ).

Su elaboración responde a establecido en *Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía,* modificada por el *Decreto-Ley 3/2015 de 3 marzo*, para su adecuación a la *Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambienta*l, en el que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de determinados planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, para garantizar un nivel elevado de protección ambiental. Concretamente en su ***art. 40 apdo. 4.a*** establece que 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."*

Y en el ***art. 39 en su apdo. 1*****,** se recoge que el promotor debe presentar ante el órgano ambiental una *solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.*

Este Documento Ambiental Estratégico (DAE) se realiza de acuerdo a lo establecido en el *artículo 39.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía*, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 marzo, y contendrá los siguientes apartados:

> *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 medioambiente de la aplicación del plan o programa.*
>
> *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.*

En base a lo previsto en el *artículo 39.2 de la Ley 7/2007*, se realizarán las consultas a las Administraciones Públicas y personas interesadas del Documento Ambiental Estratégico y Documento Borrador del Plan.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

0.2. PROMOTOR

El presente Modificación Puntual del PGOU se presenta a su tramitación por Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L. con CIF B-67918102 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Toro nº 17-3ºA 37002 Salamanca.

La memoria borrador de la Modificación Puntual del PGOU lo redacta Jorge Barata Martínez NIF 34.984.914-M, col. 2762, C.O.A.G. A Coruña y habilitado en el C.O.A. de Cádiz.

Siendo este DAE elaborado por Cristina Molina Molina Licenciada en Ciencias Ambientales, Colegiada nº 985 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA), perteneciente a la empresa Geobiental S.L. con domicilio a efecto de notificaciones en Calle Bolivia nº 260, 2A, 29017 Málaga.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. OBJETIVOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN

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

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

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

- La implantación del uso deportivo (a mayores del educativo) en la parcela no supondrá ningún obstáculo al desarrollo del uso de enseñanza, sino que, muy al contrario, con la incorporación del citado uso deportivo se persigue, como decimos, una formación integral de los alumnos.

- El uso deportivo permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones.

- El deporte contribuye al desarrollo físico y mental de los alumnos, tanto en horario lectivo (como asignatura obligatoria que es en la etapa escolar) como de forma extracurricular.

- Permitiría la construcción de un Complejo Deportivo, mecanismo indispensable para el desarrollo del uso educativo, en tanto que permitirá al centro educativo disponer de unas instalaciones deportivas que requieren de una inversión relevante, posibilitando, además de garantizar la demanda de las plazas escolares del colegio (por el valor añadido que supone disponer de unas instalaciones deportivas en la parcela) impartir certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas como TAFAD, empleando espacios del centro deportivo para las cuales sus instalaciones se encuentran homologadas, así como la celebración de campamentos estivales (todo ello se recoge en el contrato de cesión de derecho de superficie, ver apartado 1.7.2)

  Todo ello sin perjuicio de que el Complejo Deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

- Posibilitará la construcción de un nuevo pabellón completo y reglamentario, que pasará a formar parte de las instalaciones del colegio, para su utilización en exclusiva.

- La implantación del Complejo Deportivo permitiría desarrollar de fondo todos los valores del deporte y un positivo efecto transversal sin duda del más alto interés general, toda vez que permitirá:

  a) la revitalización de económica y social de la zona de influencia, con una considerable generación de flujo de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local.

b) la generación de inversión y empleo, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior;

c) una mejora de la salud pública en general y reducción del coste sanitario. El Deporte, a través de la práctica de la actividad física y los hábitos de vida saludable, favorece el estado de bienestar global que demandan las sociedades avanzadas.

d) una mayor cohesión social a través de los valores del deporte: tolerancia, igualdad, esfuerzo y trabajo en equipo entre otros.

e) el desarrollo físico, intelectual y competencial. El deporte social reduce el fracaso escolar en los niños que lo practican, permite un desarrollo cognoscitivo en la población general fomentando la inquietud por otras actividades culturales y aumenta la empleabilidad de aquellas personas que están en busca de empleo. En el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.

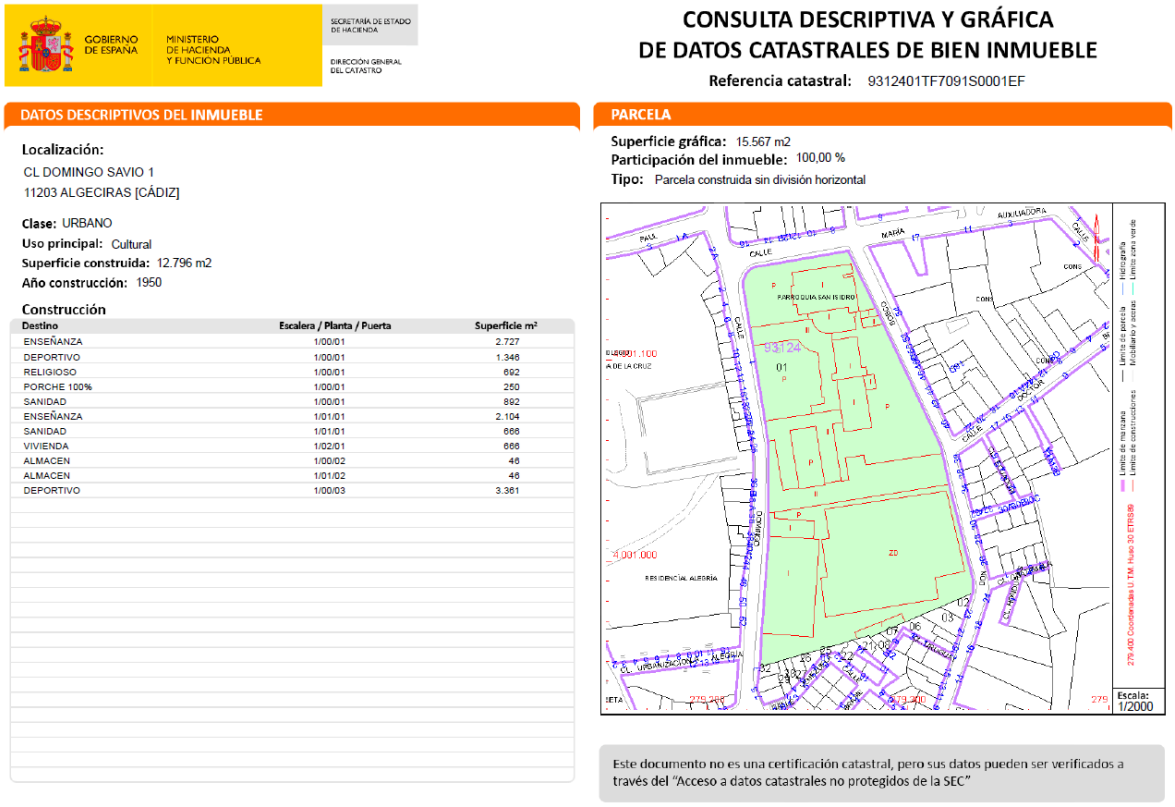
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS

2.1. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación de la Modificación se centra en la manzana que conforma el colegio maría Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, entre las calles María Auxiliadora, Domingo Savio y Don Bosco, con referencia catastral 9312401TF7091S0001EF.



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9312401TF7091S0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOMINGO SAVIO 1
11203 ALGECIRAS [CÁDIZ]

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

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1/00/01	2.727
DEPORTIVO	1/00/01	1.346
RELIGIOSO	1/00/01	692
PORCHE 100%	1/00/01	250
SANIDAD	1/00/01	892
ENSEÑANZA	1/01/01	2.104
SANIDAD	1/01/01	666
VIVIENDA	1/02/01	666
ALMACEN	1/00/02	46
ALMACEN	1/01/02	46
DEPORTIVO	1/00/03	3.361

PARCELA

Superficie gráfica: 15.567 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Figura 1.Ficha catastral.
Fuente: catastro.

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

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

En el ámbito de actuación existen actualmente una serie de edificaciones que acogen principalmente a la parroquia María auxiliadora y San Isidro, el colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras y su pabellón deportivo; y que según la ficha catastral suponen una superficie construida total de 12.796m^2.

Figura 2.Ubicación edificaciones de la parcela.
Fuente: Modificación Puntual del PGOU

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

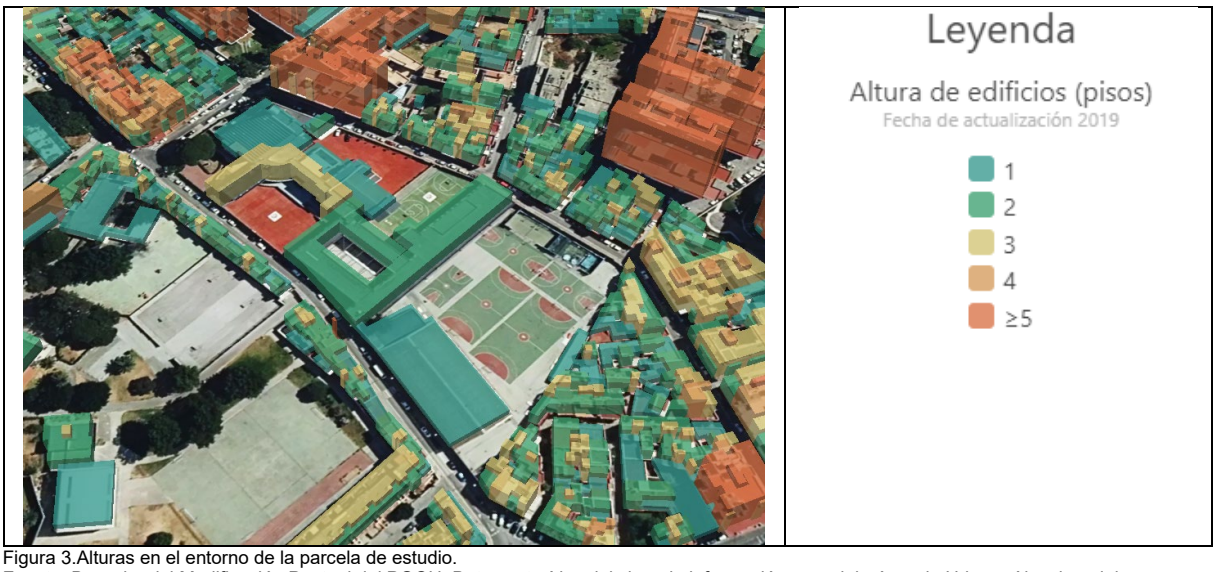


Figura 3.Alturas en el entorno de la parcela de estudio.
Fuente: Borrador del Modificación Puntual del PGOU. Datos extraídos del visor de información espacial - Agenda Urbana Algeciras del ayuntamiento de Algeciras.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.2. ALTERNATIVAS PREVISTAS

2.2.1.PONDERACIÓN Y DESCRIPTORES DE ALTERNATIVAS

En esta fase del documento se analizan las diferentes alternativas propuestas.

Para abordar el análisis y evaluación de las diferentes alternativas es necesario realizar o tomar una serie de descriptores específicos que pueden verse afectados. Estos descriptores se valorarán mediante una ponderación con valores desde -2 a +2, considerando el criterio de la siguiente tabla.

Valoración Cualitativa	Valoración Cuantitativa
Muy Negativo	-2
Negativo	-1
Sin impacto	0
Positivo	1
Muy Positivo	2

Mediante esta ponderación se han identificado y valorado los diferentes descriptores en función de las alternativas contempladas.

Los descriptores, a continuación, representados, son elementos del medio ambiente o de la salud colectiva que pueden verse afectados por la alternativa elegida, en función de su disposición geográfica, su incidencia medio ambiental y la salud colectiva. Todos los descriptores han sido descritos con el suficiente detalle como para valorar el impacto que van a recibir y determinado por la alternativa.

- D.1. Calidad del Aire
- D.2. Confort Sonoro
- D.3. Ocupación del suelo
- D.4. Recursos Naturales
- D.5. Paisaje
- D.6. Zonas Protegidas
- D.7. Funcionalidad y Planeamiento
- D.8. Calidad de vida y Socioeconómico

2.2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Conforme a lo dispuesto en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, se exponen a continuación las principales alternativas estudiadas en la elaboración del presente Modificación Puntual del PGOU.

a.- Alternativa Cero: que parte de no actuar, dejando la parcela del Colegio María Auxiliadora Saleasianos en su actual situación urbanística.

Esta alternativa consiste en no llevar a cabo el Modificación Puntual del PGOU que nos ocupa, y por lo tanto mantener el uso de la parcela solo como Uso Educacional (E).

La parcela está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E), si bien una zona al norte, donde se ubica la iglesia, tiene un uso pormenorizado Religioso (R).

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Al sur de la parcela se ubica actualmente un pabellón deportivo, así como pistas exteriores del colegio, que se pretende sustituir por un nuevo complejo deportivo de usos compartidos, entre el colegio y la ciudadanía en general.

De mantenerse exclusivamente el uso Educacional, podría interpretarse que el centro deportivo en su totalidad será de uso exclusivo del colegio, con lo que no llegaría a construirse.

b.- Alternativa Uno: incorporar a la parcela del Colegio María Auxiliadora Saleasianos el Uso Deportivo (D).

Esta alternativa, consiste en la incorporación de un nuevo uso a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, concretamente el uso Deportivo (D). Un uso, que por otro lado ya tiene, puesto que en el colegio hay un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubiertas, pero que se pretende mejorar con la edificación de un nuevo complejo deportivo de usos compartidos entre el colegio y la ciudadanía en general.

Además, se ha firmado un derecho de superficie entre el Promotor y el propietario de la parcela, que recoge la construcción de las instalaciones deportivas en la propia parcela, con el fin de que estas sirvan en parte para satisfacer las necesidades del colegio de disponer de unas instalaciones deportivas adecuadas, a las que los alumnos accederán directamente desde el propio centro educativo, sin necesidad de abandonar el recinto del colegio, sin perjuicio de que el centro deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

2.2.3.ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

Las alternativas contempladas han sido analizadas y evaluadas en función de la metodología y los descriptores del anterior. Sin embargo, cabe recordar que este análisis preliminar es para determinar la opción técnica más óptima, en salud y medio ambiental.

Descriptor	Alternativa 0	Alternativa 1
D.1.	0	0
D.2.	0	0
D.3.	0	0
D.4.	0	0
D.5.	0	-1
D.6.	0	0
D.7.	-2	+1
D.8.	-1	+2
Total	**-3**	**+2**

La Modificación Puntual del PGOU pretende ampliar el uso de la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, actualmente uso Educacional (E), a uso Deportivo (D), por lo que desde el punto de vista ambiental solo se verá afectado, y mínimamente porque la perspectiva será muy similar, el paisaje de la zona, al aumentarse la altura del nuevo pabellón que se pretende construir, ya que no se alteran ningún otro elemento ambiental.

Sin embargo, desde el punto de vista social, supondrá una mejora para la población, 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Por todo ello, la alternativa elegida es la ALTERNATIVA 1.

2.3. CONTENIDO DEL PLAN

2.3.1. PLANEAMIENTO VEGENTE

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

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

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

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

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

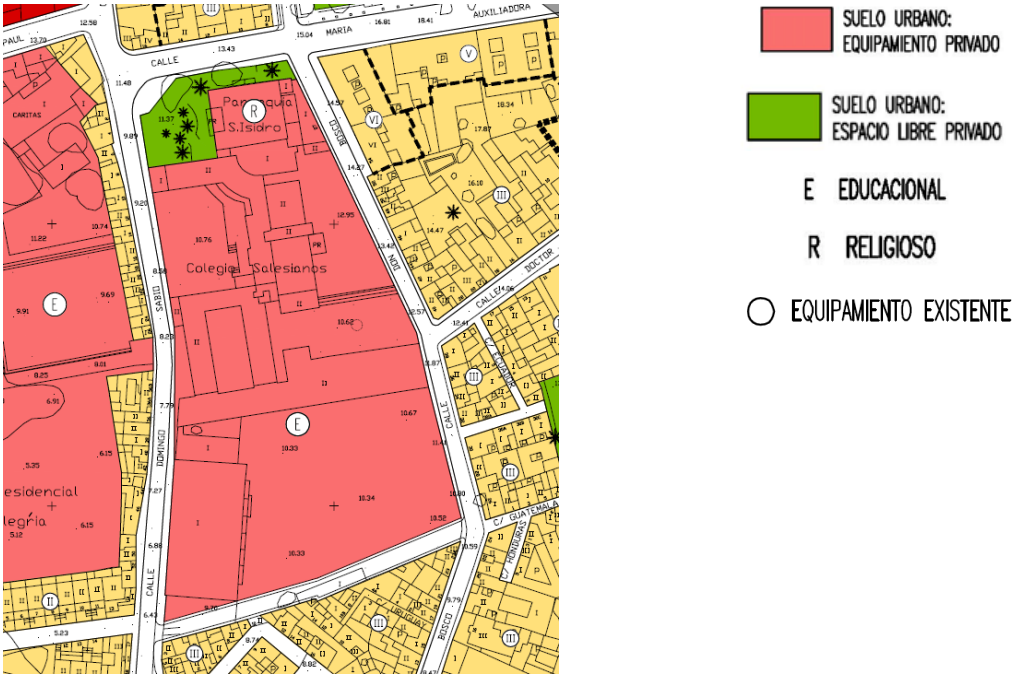


Figura 4. Ordenanza de aplicación: Zona de ordenanza 2. Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada. Subzona 2.12 Fuente Nueva 1. Plano ORD-9.1
Fuente: Hoja I-11 Núcleo principal Ordenación del suelo. Plan general de ordenación TR

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ZONA DE ORDENANZA
Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA : 2.12. FUENTE NUEVA.
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA		PARCELA MÍNIMA(M^2)	FRENTE MÍNIMO (M.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	s/ Sec.3	s/ordenacion
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50%	s/ordenacion
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la Urbanización.
- Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsamo.
- Mejora del nivel de equipamientos.

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.

Figura 5. Ficha urbanisitica
Fuente: Anexo I. Suelo urbano. Subzona Ordenanza 2.12 Fuente nueva. Plan general de ordenación TR

2.3.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

El presente Modificación Puntual del PGOU no modifica los parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento vigente de Algeciras para la presente parcela, en el sentido de que no pretende aumentar edificabilidad, aprovechamiento, ocupación, etc. El único cambio que se introduce en la parcela es la incorporación de la calificación de uso pormenorizado Deportivo (D) que se añade al Educacional (E) ya existente en la mayor parte de la parcela.

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

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

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

a) Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del RG. LISTA.

- Se trata de una actuación en una parcela de suelo urbano consolidado que no conlleva incremento de la edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.

- Se mantiene el uso pormenorizado existente en la parcela y se introduce uno nuevo, lo que facilita la incorporación de un equipamiento comunitario de uso compatible con el existente en la parcela.

b) Reservas dotacionales.

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

3.1. DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL HASTA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Según la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía* modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal*) la tramitación ambiental es:

"Artículo 39. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa 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 medioambiente de la aplicación del plan o programa.

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.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

1.ª Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

2.ª Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

3. El órgano ambiental formulará 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.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b), el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

Lo citado anteriormente se resume en el siguiente esquema:

Figura 6. Esquema de procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
Fuente: Junta de Andalucía.

3.2. DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN URBANÍSTICA DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

Según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el procedimiento para la tramitación de los instrumentos de planeamiento es el siguiente.

"Artículo 78. Procedimiento.

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones.

Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable."

3.3. DESARROLLO PREVISIBLE TRAS LA APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Esta Modificación Puntual del PGOU no tendrá ámbito temporal de aplicación. Se aplicará una vez sea aprobada definitivamente y publicada.

Será de aplicación hasta que sea modificada legalmente.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4. ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL TERRITORIO

4.1. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

4.1.1. SITUACIÓN. ENCUADRE TERRITORIAL

La ciudad de Algeciras se encuentra situada en el extremo sur de la península ibérica en el interior de una amplia bahía que toma 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 de 83,80 km^2 lo que representa el 1,12% de la superficie provincial.

La parcela sobre la que se interviene es la del colegio María Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, que se ubica en la zona centro de la ciudad de Algeciras, entre las calles María Auxiliadora, Domingo Savio y Don Bosco, en suelo urbano, rodeado de un entorno residencial de edificios en altura variable; siendo la media del entorno 3 plantas.

Figura 7. Mapa Situación.
Fuente: Mapa de Andalucía 1:400.000. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía.

4.1.2.CARACTERÍSTICAS MORFOGENÉTICAS DEL TERRENO

La morfología física está íntimamente relacionada con los procesos geológicos y geomorfológicos que se desarrollan en un territorio.

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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 ciudad se encuentra construida en una zona de colinas de baja elevación, de norte a sur desde El Rinconcillo hasta San García que condicionan el crecimiento de la ciudad, en estas colinas se asientan diversas urbanizaciones de moderna construcción, así ocurre en el Cerro de los Adalides o el cerro del Algarrobo.

Al interior se encuentra la sierra de Algeciras con una alineación noreste-sudeste donde aparecen varias formaciones orográficas delimitadas por los valles de los ríos y arroyos. Destacan en el conjunto de las sierras de la ciudad la de Las Esclarecidas con 610 m de altitud, del Algarrobo con 668 m y de la Luna con 735 m sobre el nivel del mar.

La parcela de estudio en la actualidad se encuentra edificada y transformada, por lo que se 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 15 m.s.n.m. en su esquina noroeste. En general se trata de una zona llana, con pendiente por debajo del 2% y orientación Oeste.

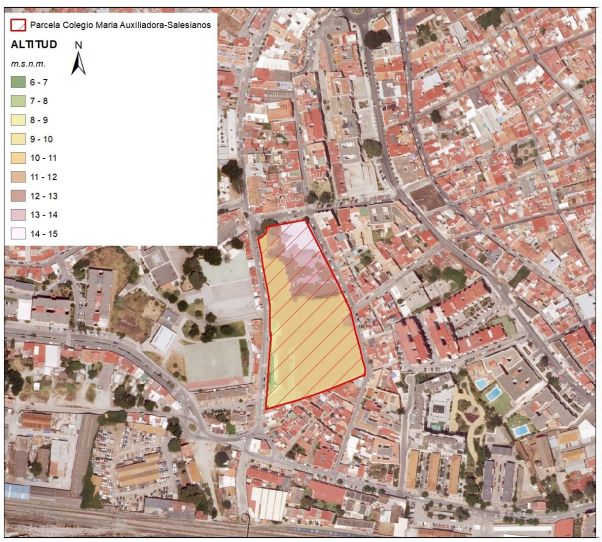


Figura 8. Mapa de Altitud

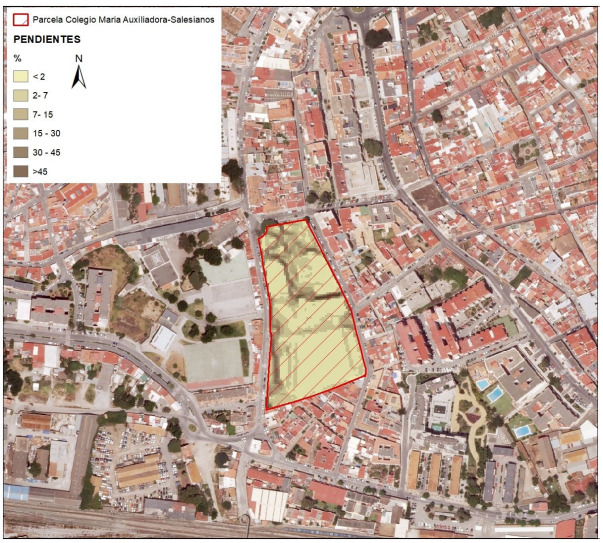


Figura 9. Mapa de Pendientes.

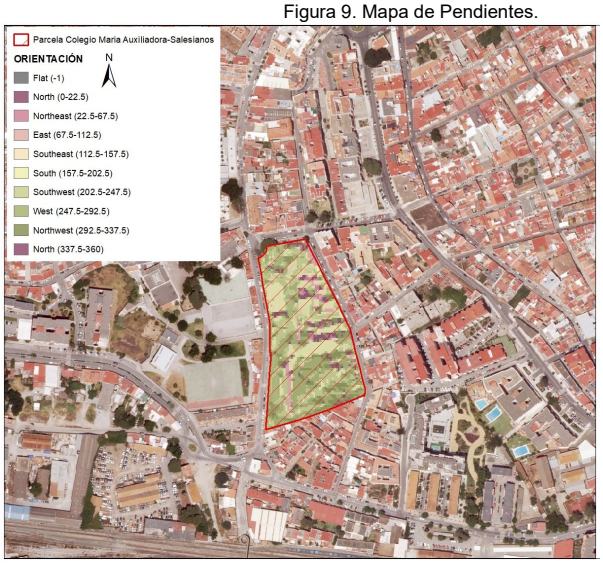


Figura 10. Mapa de Orientación.
Fuente: Modelo Digital del Terreno MDT02. Centro Nacional de Información Geográfica. Elaboración propia

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.1.3. GEOLOGÍA - GEOMORFOLOGÍA

El término municipal de Algeciras se encuentra enmarcado en las Cordilleras Béticas, que representan los relieves más occidentales entre las Cordilleras Alpinas Europeas.

En las Cordilleras Béticas se distinguen tradicionalmente los Zonas Internas y las Zonas Externa. Las Zonas Internas están representadas en el núcleo de sierra Nevada donde aparecen deformaciones profundas que afectan al zócalo y están acompañadas de metaformismo; y las Zonas Externas están formadas por dos áreas diferentes, la Subbética y la Penibética, caracterizadas por una cobertura plegada en la que llegan a desarrollarse mantos de corrimiento.

Como toda el área del estrecho de Gibraltar, el término municipal de Algeciras es tremendamente complejo en lo que a su geología se refiere. Los entornos de la ciudad se enmarcan dentro de 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 rio de la Miel, se asienta el sector de estudio, sobre **Limos arenosos del Holoceno.**

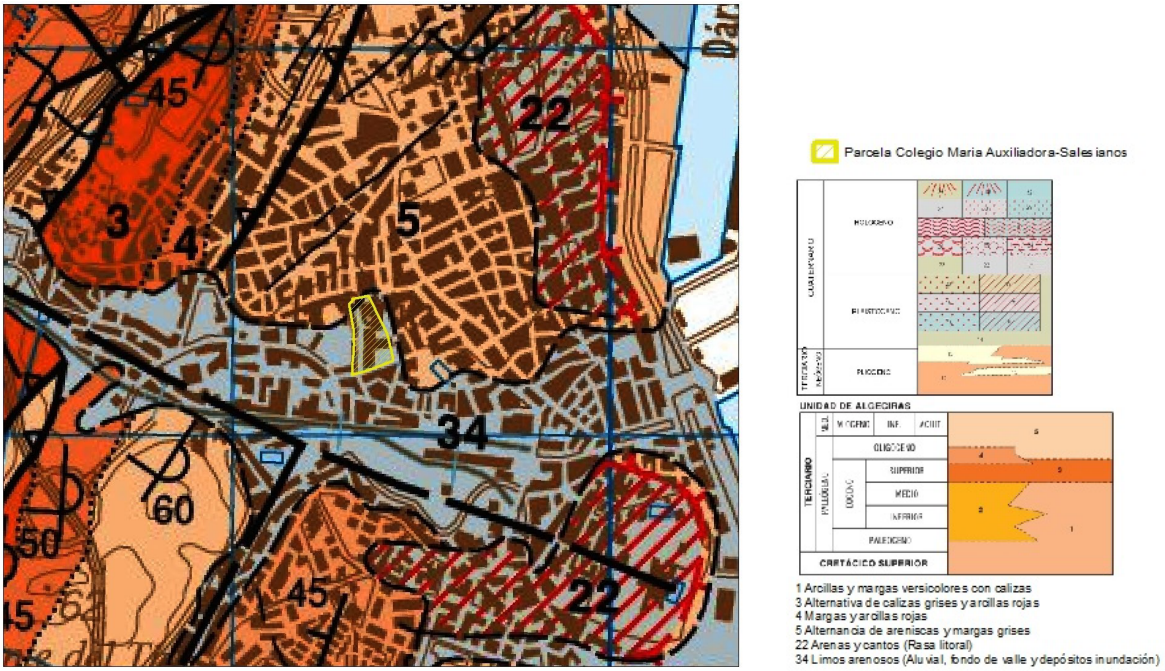


Figura 11. Mapa Geológico.
Fuente: Mapa Geológico de España. Hoja 1075 La Línea de la Concepción. Escala 1:50.000. Instituto Geológico y Minero de España.

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

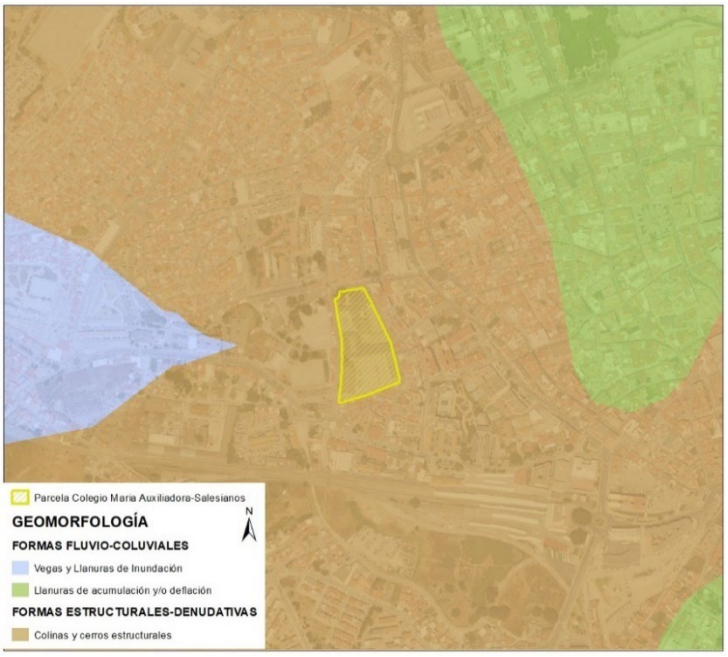


Figura 12.Mapa Geomorfológico.
Fuente: Mapa Geomorfológico de Andalucía (escala 1:100.000). Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía. Elaboración propia

4.1.4.GEOTECNIA

La zona de estudio presenta una capacidad portante baja o media, con asientos de una manera rápida. La estabilidad, en general es mala, con deslizamientos de laderas bastantes frecuentes a favor de la estratificación y en presencia de agua.

La morfología corresponde a un relieve alomado, por lo general suave, con frecuentes zonas inestables. El drenaje es deficiente.

En general se considera que las **condiciones constructivas son aceptables** con problemas de tipo geotécnico e hidrológico.

Es de obligado cumplimiento el efectuar estudios geotécnicos detallados en los emplazamientos de los posibles asentamientos urbanos.

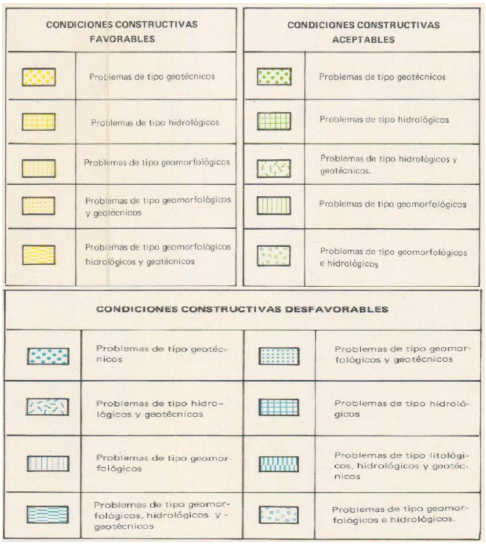


Figura 13. Mapa Geotécnico
Fuente: Mapa Geotécnico General. Hoja 87 (4-12) Algeciras (escala 1:200.000). Instituto Geológico y Minero de España. Ministerio de Industria.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.1.5.EDAFOLOGÍA

El desarrollo de los suelos refleja los cambios litológicos, climáticos y de vegetación. Así mismo, los suelos son el resultado de una evolución tanto geológica como antrópica, ya que la acción del hombre, talas y roturaciones desde muy antiguo, ha ido degradando la cubierta edáfica.

La complejidad litológica, geomorfológica e incluso riqueza de matices climáticos origina una gran variedad de suelos en el término de Algeciras, La mayoría de estos suelos no reúnen especiales condiciones para el cultivo pero son el soporte de los bosques de alcornocal y de pastizales de reconocida calidad.

Según el *Mapa de suelos de Andalucía*, la zona de estudio se asienta sobre **Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos con Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Vertisoles pélicos.**

Se trata de suelos de elevado contenido en arcilla, con esmectitas (principalmente montmorillonitas) como minerales dominantes, cuya propiedad de ser expansible les proporciona capacidad para desarrollar grietas desde la superficie hasta abajo, de 1 cm. de ancho, al menos en algún periodo del año.

Morfológicamente se caracterizan por el desarrollo, la forma y la orientación de agregados estructurales, prismáticos o en cuñas que se intersectan en caras curvas pulidas y brillantes por deslizamiento.

Tienen color oscuro debido a la materia orgánica que, si bien en contenidos relativamente bajos (<25 g. Kg.-1), está muy humidificada e incorporada íntimamente a la materia mineral (arcillas) del perfil. Son de ph neutro o ligeramente alcalino y muchos de ellos dan reacción al ácido clorhídrico diluido.

Son suelos que por su elevado contenido en arcilla y por la naturaleza de ésta poseen en húmedo una reducida capacidad de infiltración, debido al cierre de los macroporos. En seco son duros o muy duros, mientras que en mojado son adherentes y plásticos (suelos pesados o fuertes).

Tiene perfil del tipo A Bv C cuya principal característica es la presencia de un horizonte (Bv) subsuperficial vértico. El ambiente climático de estos suelos está bien definido por un periodo seco pronunciado, que determina una fuerte desecación del perfil, y otro húmedo – relativamente corto – en la que tiene humedad elevada e incluso estancamiento de aguas por la impermeabilidad del subsuelo.

Ocupan áreas bajas de colinas y cerros, y en superficies más o menos planas sobre materiales sedimentarios, margas, margocalizas y calizas margosas del terciario, aunque a veces también se encuentran sobre otros sedimentos arcillosos.

No obstante, estos suelos han sido transformados y nos encontramos ante un sustrato artificial.

CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

La necesidad de gestionar los espacios naturales de forma racional y con una visión medioambiental, requiere conocer los recursos naturales en ellos existentes, con objeto de realizar una correcta planificación y utilización del territorio. Así es necesario el conocimiento de la capacidad de utilización de las tierras de Andalucía para una serie amplia de utilizaciones: agrícola, ganadera, forestal y natural; y poder gestionar adecuadamente este recurso.

Así, con respecto a la capacidad de uso, en la zona de estudio encontramos **Tierras de buena a moderada capacidad de uso,** pero actualmente debido a su transformación carecen de valor agrológico.

No hay presencia suelos contaminados.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.1.6. HIDROLOGÍA

El T.M. de Algeciras se localiza dentro de la Demarcación Hidrográfica del Mediterráneo y dentro de ésta en la **subcuenca Guadarranque - Palmones**

El término municipal de Algeciras se encuentra cruzado por los ríos de la Miel, Palmones y Pícaro y por numerosos arroyos de corto recorrido y acusado estiaje.

El Sector de estudio se localiza a unos 90 metros de la orilla derecha del **río de la Miel**, por lo tanto, parte del sector se encuentra afectado por su zona de policía, aunque en su tramo final hasta la desembocadura se encuentra encauzado.

El río de la Miel tiene una longitud total de 7 km y nace en la garganta de El Tesorillo. Su curso alto discurre por bosques galería pertenecientes al parque natural de Los Alcornocales. En su tramo medio el río de la Miel penetra en suelo urbano y es encauzado y ocultado para desembocar frente a los muelles del puerto.

Figura 14.Mapa Hidrográfico
Fuente: Conjunto de datos de Aguas Superficiales de Andalucía. Escala 1:10.000. Año 2017. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

4.1.7.HIDROGEOLOGÍA

Las aguas subterráneas de Algeciras no se pueden considerar como un recurso hídrico de gran interés para su explotación, dado el reducido de las formaciones acuíferas. Sin embargo son un recurso esencial, a través de las descargas, para el sostenimiento de ecosistemas naturales de gran valor ecológico como las Marismas de Palmones o los márgenes fluviales.

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 Sector.

La permeabilidad se considera baja y la vulnerabilidad a la contaminación muy baja.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.1.1.CARACTERIZACION CLIMÁTICA

En general, el clima de la zona del Campo de Gibraltar se puede definir como templado, de transición entre el mediterráneo y el oceánico, caracterizado por unas condiciones de temperaturas suaves y regulares y por precipitaciones irregulares y de carácter torrencial con una media anual situada en los 1000 mm.

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.

4.1.1.CALIDAD DEL AIRE

La *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA)*, establece en su artículo 49, que la afección atmosférica "es de aplicación al aire ambiente y a la contaminación introducida en él por sustancias, por luminosidad de origen artificial y por ruidos y vibraciones", dentro de la atmósfera y excluyéndose el aire de los centros de trabajo y radiaciones no lumínicas.

Contaminación atmosférica

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 Algecirasl**.

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 (PM_{10}) y SO_2.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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".

Algeciras tiene elaborada su zonificación acústica del municipio aprobado en el 2020. En esta zonificación acústica el Sector afectado por el Modificación Puntual del PGOU pertenece a Sectores del territorio con predominio de uso residencial (tipo A).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Además el Sector no se encuentra dentro de zonas de transición, ni de conflicto acústico.

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 en el Proyecto del Centro Deportivo Enjoy wellness Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos**, en el que se concluye que la normal actividad del Centro Deportivo 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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

forma los niveles sonoros calculados por el normal funcionamiento de las Instalaciones y Actividad del Centro Deportivo no alteran los niveles sonoros ambientales existentes.

Contaminación lumínica

Según la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y de protección de la atmósfera*, se entiende por contaminación lumínica: "El resplandor luminoso nocturno o brillo producido por la difusión y reflexión de la luz en los gases, aerosoles y partículas en suspensión en la atmósfera, que altera las condiciones naturales de las horas nocturnas y dificulta las observaciones astronómicas de los objetos celestes, debiendo distinguirse el brillo natural, atribuible a la radiación de fuentes u objetos celestes y a la luminiscencia de las capas altas de la atmósfera, del resplandor luminoso debido a las fuentes de luz instaladas en el alumbrado exterior".

La contaminación lumínica en el municipio de Algeciras se produce debido al alumbrado exterior de las viviendas y al alumbrado viario, y de las carreteras.

Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (Ley GICA) y el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.*

Este Real Decreto establece diferentes zonas de protección de la contaminación lumínica y limitaciones de las emisiones luminosas.

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y LIMITACIONES DE LAS EMISIONES LUMINOSAS		
CLASIFICACIÓN DE ZONA	DESCRIPCIÓN	VALORES LÍMITE DEL FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSinst
E1	ÁREAS CON ENTORNOS O PAISAJES OSCUROS: Observatorios astronómicos de categoría internacional, parques nacionales, espacios de interés natural, áreas de protección especial (red natura, zonas de protección de aves, etc.), donde las carreteras están sin iluminar.	≤ 1%
E2	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.	≤ 5%
E3	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD MEDIA: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas.	≤ 15%
E4	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD ALTA: Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna.	≤ 25%

Tabla 1. Zonas de protección de la contaminación lumínica y limitaciones de las emisiones luminosas.
Fuente: Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008.

La zonificación de las áreas E1 era competencia de la Consejera de Medio Ambiente, mientras que la zonificación de las áreas E2, E3 y E4 era competencia de los Ayuntamientos, en atención a los usos predominantes del suelo y a la edificabilidad.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

BRILLO DEL CIELO NOCTURNO

Por otro lado, la Consejería ha realizado el ***mapa de calidad del cielo de Andalucía, QSkyMap***, mediante el que se puede conocer la oscuridad del cielo nocturno andaluz en cualquier punto del territorio, sin necesidad de realizar costosas campañas de medición.

Para su elaboración se ha llevado a cabo una extensa campaña de medición de brillo de cielo nocturno entre 2011 y 2015, en la que se han tomado más de 40.000 medidas con distintos dispositivos. Esta información, contrastada con imágenes de satélite y con la ayuda de avanzadas funciones estadísticas y de sistemas de información geográfica, se ha extrapolado a toda la Comunidad Autónoma permitiendo determinar la calidad del cielo nocturno en cualquier punto del territorio andaluz. Por otra parte, servirá de referencia para comprobar la evolución de la calidad del cielo con el paso de los años y la aplicación de las medidas puestas en marcha desde la aprobación del reglamento para la protección del cielo nocturno.

QSkyMap clasifica la calidad del cielo nocturno en función del valor de mag/arcseg2 obteniendo así, un cielo que estará catalogado de la siguiente forma:

Clasificación	Medida en mag/arcseg2
Excelente	=> 21,4
Muy Buena	21,4 – 21,1
Buena	21,1 – 20,5
A mejorar	<20,5

Esta herramienta permite, por un lado, visualizar de manera general el estado de la calidad del cielo nocturno en Andalucía, detectar zonas de mejor calidad con objeto de establecer estrategias de preservación y explotación del cielo e identificar zonas más contaminadas para establecer planes de mejora. Por otro lado, se trabaja la información con Sistemas de Información Geográfica, para obtener entre otros resultados, las áreas más oscuras tanto dentro como fuera del Espacio Natural Protegido o los municipios más y menos contaminados.

El cielo del Sector tiene una clasificación **"A mejorar",** en función de la clasificación del brillo del cielo nocturno facilitada por la REDIAM, ya que el brillo se considera moderado en nuestra zona.

4.1.2. VEGETACIÓN

La vegetación de la zona es resultado, por un lado, de los factores biogeográficos, bioclimáticos y edáficos, que determinan las series de vegetación presentes, y por otro lado, de las transformaciones inducidas por el hombre por el aprovechamiento de las tierras.

Vegetación potencial

El territorio estudiado presenta la siguiente clasificación biogeográfica o fitogeográfica, según los criterios de tipología biogeográfica de RIVAS-MARTÍNEZ (2007) y RIVAS-MARTÍNEZ & al., (2014):

Reino HOLÁRTICO

Ii. Región MEDITERRÁNEA

IIA. Subregión MEDITERRÁNEA OCCIDENTAL

IIf. Provincia Provincia Lusitano-Andaluza Litoral

IIfb. Subprovincia Gaditano-Algarvense

55. Sector Aljíbico (considerado en trabajos antiguos como subsector)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

55b. Distrito Algecireño-Genalense (Algeciras y valle del Genal: desde la costa de Tarifa a Algeciras).

Por su altitud y características climatológicas, el municipio de Algeciras se encuadra dentro del Piso Bioclimático Termomediterráneo inferior y ombroclima húmedo.

De acuerdo con el *Mapa de Series de Vegetación de Andalucía (VALLE, F. 2003*), en el municipio de Algeciras encontramos la siguiente serie de vegetación:

- Tb-Qs: Serie meso-termomediterránea aljíbico-tingitana húmedo-hiperhúmeda del alcornoque (*Quercus suber*): *Teucrio baetici-Querceto suberis* S.

Serie meso-termomediterránea aljíbico-tingitana húmedo-hiperhúmeda del alcornoque (*Quercus suber*)	
Teucrio baetici-Querceto suberis S.	
Estructura y fisionomía	
Se trata, cuando están bien conservados, de una formación de alcornoques muy cerrada con un estrato arbustivo difícilmente penetrable, que a veces llega a alcanzar pendientes bastante elevadas en ambas vertientes de la sierra del Aljibe.	
Factores ecológicos	
Se presentan en el piso termo y mesomediterráneo húmedo-hiperhúmedo y se desarrollan sobre cambisoles eútricos y dístricos (tierra parda forestal), derivados de las areniscas del Aljibe o en los sustratos málaguides y alpujárrides descarbonatados.	
Dinámica	
Constituyen la vegetación potencial en aquellas zonas donde domina esta serie. Como orla y primera etapa de sustitución encontramos un madroñal, mientras que en facies más secas aparece además un escobonal.	
Especies características	**Especies acompañantes**
Quercus suber, Arbutus unedo, Daphne gnidium, Erica arborea, Myrtus communis, Phillyrea latifolia, Pistacia lentiscus, Rubia peregrina subsp. agostinhoi, Ruscus aculeatus, Scilla monophyllos, Smilax aspera var. altissima, Teucrium scorodonia subsp. baeticum, Viburnum tinus.	*Cistus crispus, C. salviifolius, Crataegus monogyna subsp. brevispina, Genista tridens, Pteridium aquilinum, Stauracanthus boivinii, Vinca difformis.*

Tabla 2.Ficha de la Serie de Vegetación Teucrio baetici-Querceto suberis S..
Fuente: Datos botánicos aplicados a la Gestión del Medio Natural Andaluz. Elaboración propia.

VEGETACIÓN ACTUAL

El 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.

No encontramos hábitats naturales que figuran en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, pero 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*
- *Osmunda regalis*

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- *Carex acuta*
- *Carex oedipostyla*

4.1.3.FAUNA

El componente faunístico es el reflejo último de las condiciones abióticas y bióticas del espacio, así como de su historia, aportando una enorme y valiosa información sobre el medio; por otro lado, las relaciones flora-fauna se dan en ambos sentidos evidenciando de esta forma una gran interdependencia entre ambas.

La movilidad que presenta este factor ambiental, es la diferencia de las otras variables del medio, ofreciendo datos adicionales tanto en la escala temporal como espacial.

La movilidad espacial, por otra parte, permite detectar el impacto de actuaciones antrópicas sobre especies clave, ya que pueden disminuir rápidamente sus poblaciones por un desplazamiento o por muerte de los individuos.

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 nuestros Sector en una zona urbana, la fauna que encontramos es de carácter antrópica caracterizada por la presencia de especies de escaso interés.

FAUNA PROTEGIDA

El **Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial** (LAESPE) en el que se incluye el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas es un instrumento derivado de la *Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestre de Andalucía* y desarrollado en el *Decreto 23/2012 por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y fauna silvestres y sus hábitats*.

Las normativas europeas, estatal y autonómica establecen distintas categorías de amenaza, como son Extintas (EX), En Peligro de Extinción (EN), Vulnerable (VU), y las especies que no encontrándose en ninguna de las categorías anteriores están sometidas a un Régimen de Protección Especial. Todas las especies que se encuentran en las categorías de Extintas, En peligro de extinción o Vulnerable son las que conforman el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas.

Según la C*apa 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, las cuales ya se encuentran incluidas en el las tablas anteriores:

ESPECIE	CATEGORÍA CATÁLOGO *REAL DECRETO 139/2011*	ANEXO II Directiva hábitats	ANEXO Directiva aves
AVES			
Falco naumanni	Régimen de protección especial		SI
Falco peregrinus	Régimen de protección especial		SI
Pandion haliaetus	Vulnerable		SI
REPTILES			
Caretta caretta	Vulnerable	SI	
INSECTOS			
Oxygastra curtisii	Vulnerable	SI	

Tabla 3. Fauna protegida presente en la zona de estudio
Fuente: Capa distribución de las especies de flora y fauna protegidas en Andalucía, cuadrículas 5 x 5 km. Junta de Andalucía. Elaboración propia

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.1.4.ESPACIOS PROTEGIDOS

Con respecto a la existencia de espacios protegidos, se ha investigado sobre la afección de la actuación sobre estos espacios, con las siguientes conclusiones:

- No afecta a Ningún espacio protegido de los especificados en la *Ley 2/1989 de 18 de julio por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía*. En Algeciras encontramos el Parque natural de los Alcornocales y el Parque natural del Estrecho.

- No afecta a espacios de la Red Ecológica Europea "Natura 2000", creada mediante la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres* (Directiva Hábitats), que está integrada por las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA). En Algeciras se localiza el ZEC Los Alcornocales y ZEC Estrecho.

- No afecta a las zonas declaradas como Reserva de la Biosfera, Humedales incluidos en el convenio Ramsar y Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM)

- No afecta a ningún Georrecurso incluido en el Inventario andaluz de Georrecursos.

- No afecta a la reserva de la biosfera, en concreto a la Reserva de la Biosfera Intercontinental del Mediterráneo que se adentra en el municipio de Algeciras.

- No incide sobre lugares catalogados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Cádiz. Algeciras se encuentra afectada por la figura CS2 Sierra del Aljibe.

- No se encuentra afectado por el Plan director de la Mejora de la conectividad en Andalucía, el cual en Algeciras se localizan varias áreas prioritarias de intervención (API) y Paisajes de interés para la conectividad (PIC).

4.1.5.PATRIMONIO NATURAL

La parcela 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 200 metros al sur de la parcela.

Figura 15.Mapa Vías pecuarias
Fuente: Modelo de datos de las capas del inventario de vías pecuarias, lugares asociados y tramos deslindados Escala 1:50.000. Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

4.1.6.RIESGOS NATURALES

Inundaciones

Las inundaciones son, en general, las catástrofes naturales de mayor impacto, por su ocurrencia en la mayor parte del territorio habitado del planeta, por la frecuencia con que se producen y por la gravedad de los daños humanos y económicos que ocasionan.

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.

El río de la Miel que es el que se encuentra más próximo a la parcela, no se incluye dentro de estos planes de riesgo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Sequia

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 reserva de 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.

Deslizamientos y movimientos del terreno

Los movimientos de tierra en general abarcan los procesos geológicos en los que el terreno implica un movimiento del mismo 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.

Sismicidad

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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 (ab) 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.

Incendios forestales

Los incendios forestales son fuegos no controlados por el hombre y que afecta a la vegetación, cubriendo terrenos forestales. Estos incendios provocan daños a la vegetación, a la fauna y al suelo. Además genera graves pérdidas ecológicas y económicas, así como vidas humanas en muchos casos.

En este apartado se pretende analizar el riesgo de incendio de la zona a fin de realizar unas propuestas para prevenir y evitar que se produzcan incendios con motivo de las actuaciones derivadas en cualquiera de las fases del proyecto.

Los recursos usados para identificar aquellas áreas más probables de incendio ha sido el *Mapa de riesgo por incendio forestal en la comunidad andaluza,* concretamente el riesgo local de incendios.

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.

El *Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre*, incluye el término municipal de Algeciras como Zona de Peligro de incendios, por lo que debe de contar con un Plan de actuación frente a los incendios, con zonificación del territorio y medidas de autoprotección.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4.2. 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.

Existen muchos sistemas de **calificación o valoración de la calidad del paisaje**, de entre ellos hemos adoptado el aplicado por *U.S.A. Soil Department Agency (U.S.D.A.-Forest Service)* y el *Bureau of Land Management (B.L.M.) de Estados Unidos en 1980.*

Ambos Organismos coinciden en valorar el paisaje a partir de los componentes del paisaje (vegetación, fisiografía, agua, etc.). Para ello se divide el territorio en diversas unidades homogéneas valorando cada una de ellas y definiendo hasta 3 tipos de áreas por su calidad visual.

- **Clase A**, o áreas de características excepcionales de 21 a 33 puntos.
- **Clase B**, o áreas que reúnen mezcla de características excepcionales en algunos aspectos y comunes en otros. De 11 a 20 puntos.
- **Clase C**, o áreas de rasgos comunes en la región considerada. De 0 a 10 puntos.

Valoración:

- MORFOLOGÍA- Terrenos con escasa/moderada pendiente. Calificación 1 punto. (Máximo 5).
- VEGETACIÓN- Vegetación variable natural, Calificación 0 punto. (Máximo 5).
- AGUA- Ausente o inapreciable. Calificación 0 puntos. (Máximo 5).
- COLOR- Variación moderada de color o contraste. Calificación 1 puntos. (Máximo 5).
- FONDO ESCÉNICO- El paisaje circundante incrementa la calidad visual del conjunto. Calificación 1 puntos. (Máximo 5).
- RAREZA- Común en la región. Calificación 0 punto. (Máximo 6).
- ACTUACIONES HUMANAS- La calidad escénica de las actuaciones humanas tiene poco atractivo. Calificación 0 puntos. (Máximo 2).

La puntuación total del paisaje afectado, por tanto, tiene un valor de 3 respecto del total – 33 – por ello y, según esta clasificación, es una **clase de paisaje de categoría C.** Esta categoría se debe a que el sector se ubica en una zona urbana.

4.3. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

4.3.1. POBLACIÓN

La población en Algeciras asciende a 122.368 habitantes en el año 2022. Algunos datos poblacionales interesantes del municipio, obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) son:

- Población : Hombres (2022): 60.299 habitantes
- Población: Mujeres (2022): 60.069 habitantes
- Población en el núcleo urbano (2022): 122.055 habitantes
- Población en diseminado (2022): 313 habitantes
- Edad media (2022): 41,4 años
- Población menor de 20 años (2022): 22,5 %

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- 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 su densidad de población es de 1.425 habitantes por Km^2

La población de Algeciras durante la primera mitad de este siglo se ha mantenido en torno los 20.000, con un crecimiento positivo, pero lento. Es a partir de los años 40 cuando la población empieza a crecer de forma exponencial hasta llegar a los 122.368 habitantes.

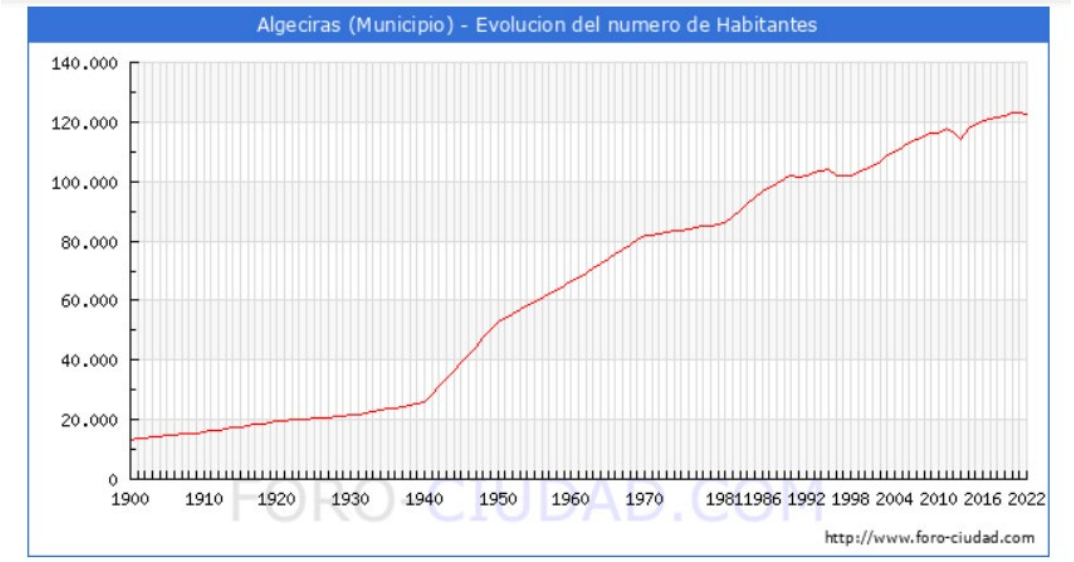


Figura 16. Evolución histórica de la población del municipio de Algeciras(1900-2022)
Fuente: Foro-ciudad.

La tendencia del crecimiento vegetativo (relación entre natalidad y mortalidad) en el municipio ha mostrado siempre una tendencia positiva, a excepción de estos últimos años cuyos valores son negativos, siendo la tendencia a mantenerse. En cambio el saldo migratorio muestra tendencia positiva.

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.

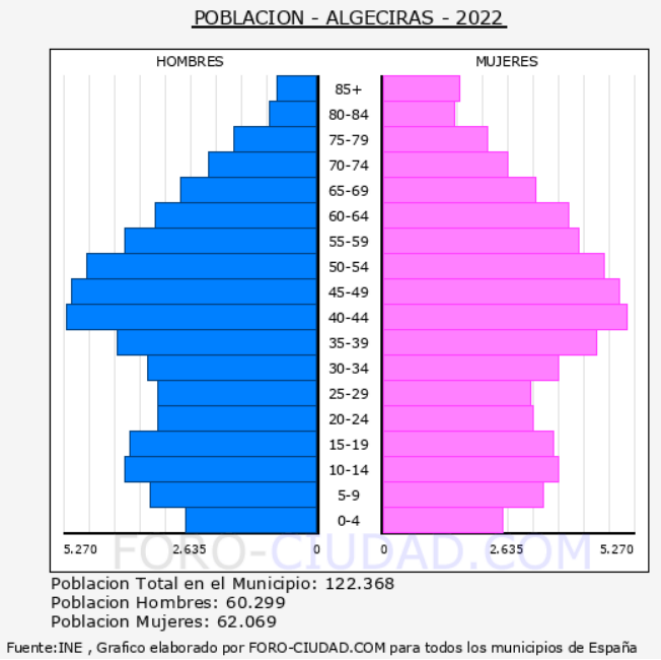


Figura 17. Pirámide de Población del municipio de Algeciras (2022)

La población menor de 18 años es de 24.634 (12.737 H, 11.897 M), el 20,1%; la población entre 18 y 65 años es de 78.651 (39.229 H, 39.422 M), el 64,3%; y la población mayor de 65 años es de 19.083 (8.333H, 10.750 M), el 15,6%.

La población de Algeciras tiene una edad media (41,4), 3 años más que hace un lustro que era de 38,4 años.

Según el Nomenclátor de población del 2021, Algeciras cuenta con 2 núcleos de población.

DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN EN ENTIDADES SINGULARES. MUNICIPIO DE ALGECIRAS		
ENTIDAD SINGULAR		AÑO 2021
ALGECIRAS	Algeciras	121.782
	Diseminado	293
	Total	122.075
PELAYO (EL)	El Pelayo	895
	Diseminado	12
	Total	907

Tabla 4. Distribución de la población en entidades singulares. Municipio de Algeciras (año 2021)
Fuente: SIMA. Elaboración propia

4.3.2.ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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

- Agricultura (2021)
  - Cultivos herbáceos: 0 has.
  - Cultivos leñosos en regadío: melocotonero - 2 has.
- Establecimientos con actividad económica (2021)
  - Establecimientos económicos sin asalariados: 3.593
  - Establecimientos económicos hasta 5 trabajadores: 2.413

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

  - Establecimientos económicos con 6 a 19 trabajadores: 644
  - Establecimientos económicos con más de 20 trabajadores: 212
- Principales actividades económicas (2021):
  - Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas: 1.887 establecimientos
  - Transporte y almacenamiento: 782 establecimientos
  - Hostelería: 571 establecimientos
  - Actividades profesionales, científicas y técnicas: 570 establecmientos
  - Construcción: 497 establecimientos
- Turismo (2022)
  - Hoteles: 10
  - Hostales y pensiones: 15
  - Plazas en hoteles: 1.253
  - Plazas en hostales y pensiones: 522

Cuenta con una economía basada en su situación de nodo de comunicaciones con África y las industrias existentes en la comarca. El tejido industrial químico-metalúrgico del Campo de Gibraltar constituye el núcleo industrial más importante de Andalucía, y segundo de España.

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 es 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.

4.3.3.EMPLEO

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

- Mercado de Trabajo (2022):

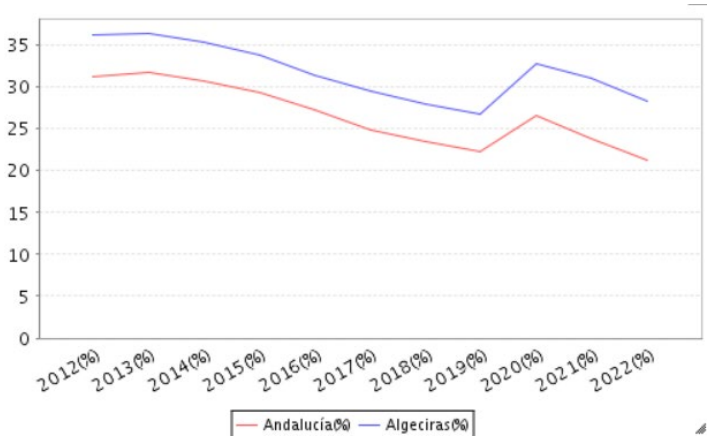
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- Paro registrado. Mujeres: 8.962
- Paro registrado. Hombres: 5.558
- Paro registrado. Extranjeros: -
- Tasa municipal de desempleo: 28,2
- Contratos de trabajo. Mujeres: -
- Contratos de trabajo. Hombres: 39.111
- Contratos de trabajo indefinidos: 13.835
- Contratos de trabajo temporales: 40.613
- Contratos de trabajo extranjeros: 2.392
- Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres: 2
- 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.

Tasa municipal de desempleo (año 2012-2022)



	Tasa municipal de desempleo anual	
	Territorio	
Anual	Andalucía	Algeciras
2012	31,08%	36,14%
2013	31,59%	36,29%
2014	30,64%	35,20%
2015	29,23%	33,76%
2016	27,17%	31,27%
2017	24,80%	29,47%
2018	23,39%	27,87%
2019	22,27%	26,77%
2020	26,47%	32,74%
2021	23,83%	30,97%
2022	21,24%	28,19%

Figura 18. Tasa municipal de desempleo (año 2012-2022)
Fuente: SIMA.

4.3.4. RENTA

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

- IRPF (2020):
  - Nº de Declaraciones: 48.554
  - Renta neta media declarada: 21.334 €
- Impuesto de Actividades Económicas (2019):

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

  - Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.480
  - Situaciones de alta en actividades profesionales: 1.626
  - Situaciones de alta en actividades artísticas: 55
- Presupuesto de las corporaciones locales (2021):
  - Presupuesto líquido de ingresos: 124.996.049
  - Presupuesto líquido de gastos: 115.958.718
  - Ingresos por habitante: 1.016
  - 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.

4.3.5. 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.

4.4. DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES 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 tienen 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

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.

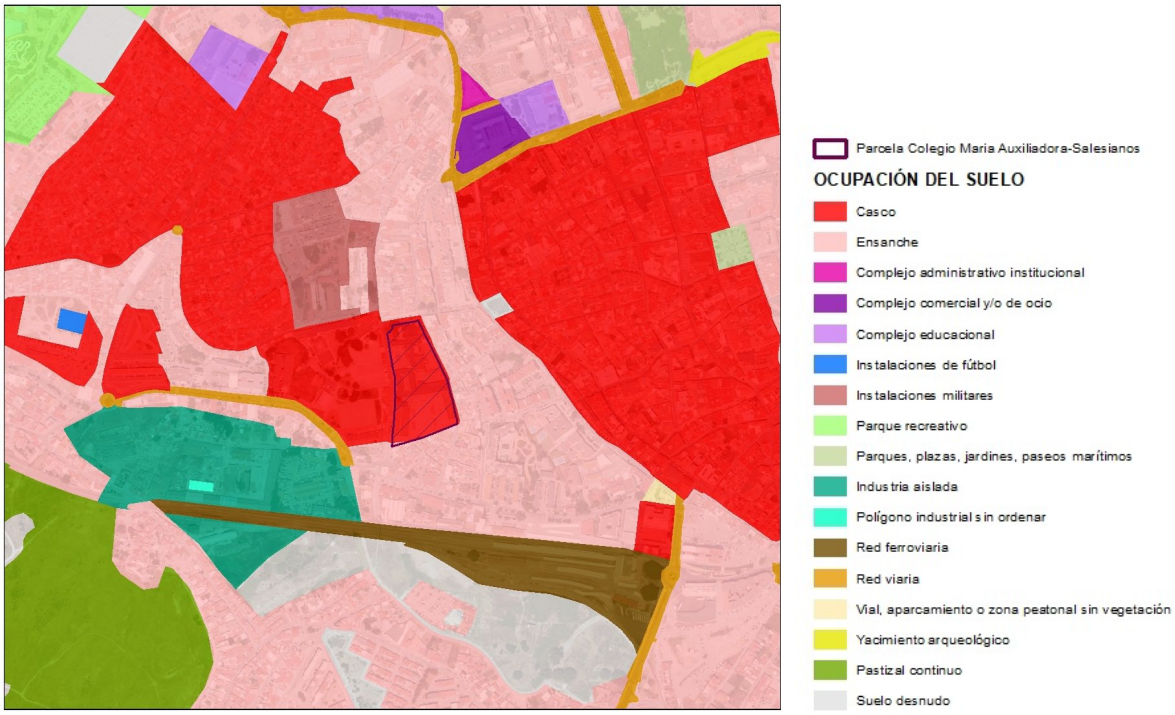


Figura 19. Usos del suelo.
Fuente: Base cartográfica siose Andalucía. Escala 1:10.000. Año 2020. Ocupación del suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía. Elaboración propia.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

5. INCIDENCIAS SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

5.1. PLANES TERRITORIALES

5.1.1.PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)

En el ámbito de la planificación territorial, la base fundamental a nivel regional es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Aprobado por el Decreto 260/2006, de 28 de noviembre, se trata de un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Además es el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

El ejemplo más claro del compromiso del POTA con el desarrollo sostenible es su apuesta por un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada.

La entrada en vigor del POTA presta una especial atención al Sistema de Ciudades, entendido como el conjunto de pueblos y ciudades que organizan el territorio de la Comunidad Autónoma, teniendo en cuenta su papel decisivo en la conformación del orden territorial regional.

Para entender como es de afección el proyecto dentro del marco del POTA tenemos que ubicarnos dentro del Modelo Territorial de Andalucía en el que se ha dividido el territorio y las influencias que en él se marcan.

Dado que el instrumento de planeamiento objeto de evaluación corresponde aun PPO debe ser acorde a las determinaciones del POTA.

Dentro del P.O.T.A. Algeciras se enclava como:

- Unidad Territorial CENTRO REGIONAL DE ALGECIRAS.
- Tipo de Unidad Territorial: Unidades de los Centros Regionales
- Jerarquía de sistema de ciudades: Ciudad de Centro Regional

El desarrollo de la presente Modificación Puntual del PGOU no es contraria a ninguna de las determinaciones del POTA.

5.1.1. PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen como objetivo establecer la organización, estructura y la compatibilización de usos en el territorio.

Algeciras se encuentra afectado por el **Plan Subregional del Campo de Gibraltar,** aprobado por *Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento*. (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012).

El Modificación Puntual del PGOU cuenta con las consideraciones propuestas por este Plan, no viéndose afectadas.

5.1.2. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALGECIRAS

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU), de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), "*establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio,*

la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo".

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

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

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

Modificación puntual del PGMO de Algeciras relativa a la regulación de altura máxima en edificios no residenciales, junio 2010.

En el Plan General de Ordenación en vigor el suelo objeto de estudio está clasificado como urbano consolidado. La parcela está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E), si bien una zona al norte, donde se ubica la iglesia, tiene un uso pormenorizado Religioso (R).

5.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES

Los Planes Sectoriales son figuras de planificación de carácter operativo que concretan, en el marco del Plan Andaluz de Medio Ambiente, los objetivos, directrices y actuaciones para determinados ámbitos sectoriales concretos.

Dado que el Modificación Puntual del PGOU se limita a incorporar el uso Deportivo a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, no se identifican efectos sobre ningún Plan sectorial vigente actualmente.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

6. INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO

6.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la *Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*, los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático, lo cual se establece en el *artículo 19.2* de la citada Ley:

> *"2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:*
>
> *a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.*
>
> *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.*
>
> *c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.*
>
> *d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.*
>
> *e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero."*

En base a esto, se incluyen en el presente apartado los contenidos requeridos por la citada Ley 8/2018.

6.2. ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO

El cambio climático es, sin duda, el principal problema que tiene el planeta en estos momentos, y su afectación a toda la humanidad empieza ya a evidenciarse en multitud de indicadores.

Por ello se va a evaluar y analizar la vulnerabilidad al cambio climático del municipio de Algeciras y por lo tanto del Modificación Puntual del PGOU.

6.2.1. ESCENARIOS DE CAMBIO CLIMÁTICO Y VULNERABILIDAD DEL TERRITORIO

La Consejería de Medio Ambiente en el marco del Estudio "Generación de Escenarios de Cambio Climático en Andalucía", realizado por la Fundación para la Investigación del Clima (FIC), ha realizado un análisis de los escenarios regionalizados de cambio climático elaborándose una cartografía climática, la cual vamos a tomar de referencia, que expresará los cambios modelizados para las variables de precipitación y temperatura, máxima y mínima, en términos comparativos, para el período 1961-1990 y el año 2050 bajo el escenario de emisiones A2 (la evolución si mantenemos nuestro actual comportamiento) y 2050 bajo el escenario B2 (nos encontramos con un mundo más sostenible, tanto a nivel ambiental como económico y social, que crece a menor ritmo).

Para elaborar este punto se ha tomado como referencia el "Estudio Básico de Adaptación al Cambio Climático. Sector Ordenación del Territorio y Urbanismo".

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

A continuación se muestra estos datos comparativos entre la situación actual y los dos escenarios de estudio en el municipio de Algeciras:

		Periodo actual (1961-1990)	Escenario A2 Año 2050	Escenario B2 Año 2050
Temperatura ºC	Máxima	22 - 23	24 - 25	24 - 25
	Variación máxima	--	1,5 – 2	2 – 2,5
	Mínima	14 - 15	15 - 16	15 - 16
	Variación mínima	--	1,5 – 2	2 – 2,5
Precipitación mm	media	400 - 500	400 - 500	400 - 500
	Variación	--	-150 – -100	-150 – -100

Según los estudios llevados a cabo, tanto en el escenario A2 como B2 las temperaturas máximas y mínimas van a aumentar en torno 2 grados. Las precipitaciones van a disminuir en 100 – 150 mm, siendo más estacionales.

En base a los cambios de las variables de temperatura y precipitación se ha calculado la **vulnerabilidad del territorio**. Se trata de una evaluación cualitativa y de carácter predictivo que proporciona la información necesaria para el posterior estudio de riesgos de origen climático y su tendencia en función del cambio del clima.

Vulnerabilidad asociada a la precipitación

A continuación se analizan tres índices de vulnerabilidad asociada a las precipitaciones comparando el periodo actual y los escenarios estudiados:

		Periodo actual (1961-1990)	Escenario A2 Año 2050	Escenario B2 Año 2050
Vulnerabilidad asociada a la precipitación	Agresividad climática (IMF)	60 –90 Bajo	90 – 120 Moderado	60 –90 Bajo
	Índice de Concentración de precipitación (ICP)	10 – 15 moderadamente estacional	20 – 25 altamente estacional	10 – 15 moderadamente estacional
	Análisis de sequia	--	Muy seco	Seco

La agresividad climática debido a la intensidad y duración de las precipitaciones y asociada a las inundaciones se mantiene baja en el escenario B2, pero aumenta a moderado en el escenario A2.

El índice de concentración de precipitaciones referente a la concentración de la precipitación en elevadas cantidades y periodos, se mantiene en moderadamente estacional en el escenario A2 y aumenta a altamente estacional en el escenario B.

La sequía produciría una reducción significativa de los recursos hídricos en ambos escenarios, considerándose seco en el escenario B2 y muy seco en el escenario de estudio A2.

Vulnerabilidad asociada a la temperatura

A continuación se analizan los índices de vulnerabilidad asociada a las temperaturas comparando el periodo actual y los escenarios estudiados:

		Periodo actual (1961-1990)	Escenario A2 Año 2050	Escenario B2 Año 2050
Vulnerabilidad asociada a la temperatura	Grados-día refrigeración	200 - 400	600 – 800	600 – 800
	Grados-día calefacción	0 - 200	0 - 200	0 -200

El cálculo de los grados-día (de refrigeración o calefacción) es un método que indica el volumen relativo de energía para enfriar o calentar una vivienda o local. Se toma en consideración dos umbrales, el umbral de 15ºC, que es la temperatura media por debajo de la cual es necesaria la calefacción, y el umbral de 20 ºC que es la temperatura media por encima de la cual es conveniente la refrigeración.

En nuestra zona los grados-día de calefacción se mantiene en ambos escenarios, debido al aumento de la temperatura; pero en cambio los grados–día de refrigeración experimentan un aumento en ambos escenarios.

6.2.2.VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO

De acuerdo con "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local", elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En la siguiente tabla se resumen los principales cambios que se prevén para el año 2050 en el municipio de Algeciras según la fuente anterior, en la cual se toma como referencia el escenario de emisiones A2, que es el que presenta las condiciones más desfavorables.

Por consiguiente, cabe esperar en el municipio de Algeciras incrementos de las temperaturas anuales, tanto máximas como mínimas (entre 1,5 – 2,0 ºC), así como una reducción en las precipitaciones medias anuales en el rango de 100-200 mm.

Se destaca asimismo un sector con importancia relativa como son los recursos hídricos.

FICHA RESUMEN	Algeciras															(CÁDIZ)
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)																
Media de las Tª máximas anuales	Media de las Tª mínimas anuales															Precipitación medial anual
Incremento de 1,5 a 2 ºC	Incremento de 1,5 a 2 ºC															Reducción entre 100 y 200 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa															Vulnerabilidad
Agricultura	Baja															Baja
Biodiversidad y espacios naturales	Media															Media
Recursos hídricos	Alta															Baja
Forestal	Baja															Baja
Turismo	Baja															Media
Energía	Baja															Media
Zonas costeras	Media															Media
Salud	Baja															Baja
Propuesta de medidas de adaptación																
0= bajo interés, 3= alto interés	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
Medidas generales	1	1	2	0	1	0										
Agricultura	0	0	0													
Biodiversidad y espacios naturales	2	2	2	1	1	1	1	2	1	1						
Recursos hídricos	1	0	0	1	0	1	0	1	1	1	0	0	1	2		
Forestal	0	0	0	0	0											
Turismo	1	2	1	3	1											
Energía	0	1	1	2												
Zonas costeras	2	1	2	1	1	1	1	1	0	1	0	2	2	2	1	3
Salud	0	1	1	1	0	0	0	0								

Figura 20.Vulnerabilidad al cambio climático del municipio de Algeciras.
Fuente: "La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local", elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

6.2.3.AFECCIONES DERIVADAS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

La incorporación del uso Deportivo a la parcela del colegio María auxiliadora Salesianos, un uso que ya se está dando en la actualidad por parte del colegio con un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubierta; no traerá afección significativa sobre el cambio climático.

6.1. DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO

6.1.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN FRENTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

El término “mitigación” se refiere a las iniciativas para reducir/prevenir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) o para potenciar su eliminación de la atmósfera mediante sumideros.

Se proponen las siguientes medidas para la construcción de las nuevas edificaciones:

- Implantación del uso de tecnologías renovables y el ahorro de energía mediante la adopción de medidas que favorezcan la eficiencia energética en las nuevas edificaciones.

- Incorporar medidas de ahorro de agua en las nuevas instalaciones.

- Realizar actividades de concienciación y sensibilización ambiental frente al cambio climático y buenas prácticas ambientales entre el personal que acceda a las instalaciones.

- La gestión eficiente de los residuos.

6.1.2.MEDIDAS RELATIVAS A LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

La adaptación al cambio climático se refiere a los ajustes en sistemas humanos o naturales como respuesta a variaciones climáticas proyectadas o reales, a fin de moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos.

Como medidas de adaptación se plantea:

- La minimización de la huella de carbono de las nuevas construcciones y la introducción de la economía circular en los nuevos proyectos a ejecutar.

6.2. COHERENCIA CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA

La *Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía*, establece la elaboración de un Plan de Acción por el Clima (PAAC) que constituirá el instrumento general de planificación frente al cambio climático e impulso para la transición energética en Andalucía.

El principal objetivo del PAAC es la integración efectiva en la planificación autonómica y local de las acciones de mitigación, adaptación y comunicación del cambio climático y facilitar que se aprovechen las sinergias entre dichas acciones, tomando en consideración los objetivos y directrices establecidos por la Unión Europea y el Gobierno de España en sus planes específicos de lucha contra el cambio climático.

El sector Urbanismo y Ordenación del territorio aparece recogido en las siguientes **líneas estratégicas**:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA MITIGACIÓN DE EMISIONES Y LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA
  - PARA LA DESCARBONIZACIÓN: MITIGACIÓN DE EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO TURISMO, COMERCIO Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (H, I, J)
    - Línea estratégica MHIJ6. Inclusión en los planes urbanísticos y de ordenación del territorio de consideraciones para la mitigación de las emisiones de GEI y la mejora de la eficiencia energética

- LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA LA ADAPTACIÓN
  - URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (F)
    - Línea estratégica AF1. Integración de la adaptación al cambio climático en la planificación territorial andaluza y en la evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, tomando en consideración a los colectivos más vulnerables y las soluciones basadas en la naturaleza
    - Línea estratégica AF2. Implantación de medidas para la prevención de los impactos del cambio climático y la protección de la naturaleza y el patrimonio histórico en las actuaciones de urbanismo y ordenación del territorio.
    - Línea estratégica AF3. Creación de grupos de trabajo intersectoriales en torno a la gestión de riesgos derivados del cambio climático con afección al urbanismo y ordenación del territorio, estableciendo cauces para la colaboración y participación de las distintas Administraciones públicas implicadas para el desarrollo e implantación territorial de estrategias adaptativas.
    - Línea estratégica AF4. Desarrollo de herramientas para el análisis de riesgos y la selección de iniciativas de adaptación en materia de ordenación del territorio.

Además, el PAAC establece unas **acciones clave** que requieren de una especial atención desde el punto de vista de su ejecución. Dentro de estas acciones encontramos relacionadas con el Ordenamiento urbanístico:

- <u>Acción Clave 4: Importancia de avanzar en la sostenibilidad de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico.</u>

  El PAAC aborda la importancia de incluir la consideración del cambio climático en la planificación territorial desde los ámbitos de la mitigación y de la adaptación, a través de las distintas líneas estratégicas (ordenación del territorio, urbanismo, usos del suelo, infraestructuras del transporte,…), y desde las perspectivas regional y local.

  Los planes de ordenamiento territorial, en conjunto con los planes de desarrollo socioeconómico y con los planes sectoriales, son probablemente la principal herramienta tanto para la mitigación como para la adaptación al cambio climático, ya que son el principal impulsor de cómo y cuánto se desarrollan las actividades, se utiliza el territorio y nos desplazamos.

  Por otra parte, el Gobierno regional la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio y el urbanismo para una utilización racional y sostenible del suelo, del vuelo y del subsuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con su función social y conforme al interés general, siendo uno de sus fines, contribuir a la mitigación y reversión del cambio climático así como a la adaptación del territorio a las nuevas condiciones que de él se derivan.

- <u>Acción Clave 6: Integración del cambio climático en la planificación regional y local en Andalucía a través de la gobernanza</u>

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Desde el ámbito de la adaptación, el PAAC busca la inclusión de la consideración del cambio climático en la planificación estratégica de la Junta de Andalucía de una manera integrada y coordinada. Asimismo, deberá integrarse también en la planificación a nivel local, en línea con el PAAC. Desde la Junta de Andalucía se trabajará en facilitar el cumplimiento de las obligaciones locales para con la redacción de los planes municipales, y en desarrollar un marco de coordinación institucional.

La elaboración de mapas instrumentales para las distintas áreas estratégicas, incluyendo partes interesadas y roles, es un buen punto de partida para dimensionar esta labor. Estos mapas se abordarán priorizando aquellas áreas estratégicas que han presentado un mayor nivel de riesgo y/o implican un mayor número de partes interesadas.

La *Ley 8/2018* recoge la necesidad de que todos los municipios andaluces elaboren un **Plan municipal contra el cambio climático**. Dicho Plan debe contener, entre otras, actuaciones para la reducción de las emisiones de GEI, y aquellas medidas relativas al área estratégica de residuos tendrán que estar alineadas con las líneas estratégicas incluidas en el PAAC.

6.3. INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN DE LAS MEDIDA ADOPTADAS

Se exponen a continuación los indicadores para la evaluación de las medidas adoptadas agrupados por áreas estratégicas:

- Indicadores relacionados con las energías renovables y ahorro y eficiencia energética
  - Consumo energético del edificio
  - Implantación de energías renovables: solar fotovoltaica, solar térmica, etc.

- Indicadores relacionados con el agua
  - Consumo medio de agua
- Indicadores del área de residuos
  - Toneladas al año de generación de residuos
- Indicadores relativos al área de la comunicación, sensibilización y formación
  - Campañas divulgativas e informativas acerca del Cambio Climático, emisiones de GEI y ahorro energético realizadas anualmente

6.4. ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Modificación Puntual del PGOU no provocará un aumento del consumo energético ni de los gases de efecto invernadero, ya que lo que pretende es incorporar a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, el uso Deportivo, uso que ya ejerce como colegio con la existencia de un pabellón deportivo cubierto y pistas deportivas exteriores.

El hecho de que vaya a construir un Centro deportivo que sustituya al actual pabellón, si provocará cambios en el consumo energético y en los gases de efecto invernadero emitido, pero no se puede estimar el dato, que deberá hacerse en el desarrollo del proyecto.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

7. APROXIMACIÓN A LOS EFECTOS PREVISIBLES

7.1. FACTORES AMBIENTALES AFECTADOS

Una vez llevado a cabo el estudio y análisis del territorio, cabe detenerse de forma específica en los factores ambientales que pueden verse afectados.

El Modificación Puntual del PGOU no plantea modificar ningún parámetro urbanístico, solo pretende incorporar el uso Deportivo, un uso que por otro lado ya tiene, puesto que en el colegio hay un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubierto.

AFECCIÓN AL USO DEL SUELO

El Modificación Puntual del PGOU no altera los usos globales del suelo definidos en la normativa vigente, solo incorpora un nuevo uso, el deportivo, totalmente compatible con el existente que es educacional.

AFECCIÓN AL RELIEVE Y SUELO

El suelo es uno de los factores ambientales que se va a ver afectado irreversiblemente. Se verá impactado por la ocupación espacial que sobre él se produzca.

Sin embargo, actualmente la topografía, como la geomorfología y suelos se encuentran modificados, al encontrarnos en una zona ya urbanizada y que alberga un centro educativo, por lo que no se verán afectados.

AFECCIÓN AL MEDIO HÍDRICO

El efecto de cualquier actividad sobre el agua actúa en tres sentidos: por un lado modificando la cantidad de recurso, por otro produciendo contaminación física y/o química y por ultimo alterando sus cauces.

Con respecto a la afección a cauces y acuíferos, el Sector de estudio no se localiza sobre ningún acuífero, y el cauce más próximo que discurre al Sur, arroyo de la miel, a su paso por esta zona se encuentra soterrado.

La infiltración no se verá afectada al encontrarnos en una zona ya urbanizada, y no se prevé que se produzca un consumo de agua importante,

Por otro lado, el consumo de agua no se verá alterado por esta modificación, ya que no se prevé un aumento significativo.

AFECCIÓN A LA VEGETACIÓN

Las afecciones sobre la vegetación vienen derivadas de la eliminación de la cubierta vegetal durante la fase de preparación y obra, debido a la ejecución de las actividades y movimientos de tierra, y por lo tanto pérdida de los hábitats con de la flora presente en el lugar.

Dado que el sector de estudio se localiza en una zona urbana, toda vegetación natural ha sido eliminada durante el proceso de urbanización.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

No encontramos hábitats naturales que figuran en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, pero 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*.

AFECCIÓN A LA FAUNA

Los efectos sobre la fauna suponen la destrucción de sus hábitats y la eliminación de la misma como consecuencia de las obras, la alteración de las condiciones del medio por los ruidos y la emisión de polvo y partículas, que pueden producir cambios en las pautas de comportamiento y reproducción.

Al encontrarnos sobre una zona ya urbanizada la fauna que encontramos es la asociada a las zonas urbanas, la cual se trata de especies generalistas, ubiquistas y antropófilas, que no tienen un alto valor ecológico.

AFECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Los principales impactos que se producen sobre la atmósfera son la contaminación acústica (ruido y vibraciones) y la atmosférica (emisión de gases y partículas de polvo) derivadas fundamentalmente del movimiento de maquinaria y de tierra, etc. (fase de construcción). Esta afección se produce principalmente durante la preparación del terreno, debido al movimiento de tierras, siendo afectada principalmente la zona de actuación y las zonas adyacentes.

En la fase de explotación, la afección al aire vendrá determinada por las actividades que se desarrollen que originarán emisiones atmosféricas, cuya cantidad y calidad estarán en relación con la tipología de actividad instaladas, las cuales deberán contar con las correspondientes autorizaciones. Por tanto las que se implanten se debe haber sometido o se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y a otras normativas sectoriales, observando el cumplimiento de la normativa Ambiental especialmente en los relativo a ruidos, vibraciones y emisiones atmosféricas.

En nuestro caso, la ampliación de usos no producirá un empeoramiento de la calidad del aire, ni de la contaminación acústica, ni aumentará la contaminación lumínica.

AFECCIÓN AL PAISAJE

Este es otro de los aspectos que mayor afección sufre, como consecuencia de la intrusión visual de nuevas estructuras.

Sin embargo, el paisaje de la zona no se verá afectado con la introducción del uso deportivo en la parcela, ya que nos encontramos en una zona de paisaje urbano, donde este cambio pasará desapercibido, ya que aunque el nuevo complejo deportivo que se pretende construir aumentará un piso el existente, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, pero al encontrarse en una zona con edificaciones medias de 3 plantas, no afectará al conjunto del paisaje de la zona.

AFECCIÓN A ESPACIOS PROTEGIDOS Y PATRIMONIO NATURAL

No existen afecciones apreciables a Espacios Naturales Protegidos, conforme al artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; ni afecciones a elementos del patrimonio natural del municipio como son las vías pecuarias, dehesas y bosques-isla.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

AFECCIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Ver apartado 6.2.3 de este documento.

AFECCIÓN A LOS USOS DEL SUELO

El uso de suelo con el que actualmente cuenta la parcela es Educacional (E), si bien una zona al norte, donde se ubica la iglesia, tiene un uso pormenorizado Religioso (R).

El Modificación Puntual del PGOU pretende incorporar el uso Deportivo (D), un uso que por otro lado ya tiene, puesto que en el colegio hay un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubiertas.

AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

Son numerosos los hallazgos del patrimonio histórico que se localizan en el municipio, pero ninguno en el ámbito de actuación.

En cualquier caso, y ante la aparición de hallazgos causales resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio histórico de Andalucía.*

AFECCIÓN AL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Desde el punto de vista socioeconómico la modificación supone efectos positivos que se manifiestan en las distintas fases, incluidas las fases de proyectos y estudios previos, potenciándose en las fases de ejecución-obra con la necesidad de mano de obra para la ejecución de las obras; y posteriormente en las fases de funcionamiento.

La incorporación del uso Deportivo (D) a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, plantea la edificación de un nuevo complejo deportivo de usos compartidos, que podrán utilizar los alumnos y personal del colegio, pero también podrá ser utilizado por la ciudadanía en general, equipamiento muy demandado en la zona, lo cual 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, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior.

AFECCIÓN A INFRAESTRUCTURAS

La nueva propuesta no actúa ni afecta sobre las infraestructuras, servicios y dotaciones de la ordenación estructural ya aprobada, no se modifica ni su capacidad ni funcionalidad.

7.2. VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

Para la valoración de los impactos se ha optado por una metodología cualitativa basada en los siguientes conceptos:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Determinaciones Legales aplicables

Deberán tenerse en cuenta, para el análisis de la ordenación estructural propuesta, los posibles criterios de protección, limitaciones de uso y regulación de actividades impuestas por la legislación vigente sobre el ámbito definido. Se considerará, por tanto, incompatible toda clasificación del suelo no ajustada a la ordenación supramunicipal de carácter ambiental, además de aquella otra normativa sectorial relevante para la protección de sus principales valores.

Parámetros de Valoración del Impacto Ambiental

Una vez identificados los impactos, serán valorados en función de lo establecido en la legislación vigente relativa a Valoración de Impacto Ambiental, con objeto de conocer su importancia relativa, tomando en consideración los siguientes criterios:

- Magnitud. Se estima en base a la extensión de la unidad potencialmente impactada y a la calidad de los valores ambientales que en ella se integran. Los mayores valores de magnitud de un impacto estarían representados por la afección de grandes superficies de unidades homogéneas con alta calidad ambiental.
- Reversibilidad. Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado por la ordenación, es decir, la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, una vez que deja de actuar sobre el medio. Para la estimación de este criterio se considerará, dentro de que sea posible la reversibilidad mencionada, el tiempo estimado y grado de reconstrucción potencial.
- Recuperabilidad. Se refiere a la posibilidad de reconstrucción, total o parcial, del elemento afectado como consecuencia de la ordenación mediante la intervención humana. Se valorará si la recuperación es inviable (total o parcialmente), viable sometida a altos costes (es decir, bajo grandes esfuerzos económicos y/o tiempo dilatado de aplicación de las medidas requeridas), o bien, viable con bajo coste.

De la integración de todos estos factores resulta el valor del impacto sobre ámbito ambiental, que será calificado dentro de un rango cualitativo en el que los impactos se definen como:

- Compatibles (Co)
- Moderados (M)
- Severos (S)
- Críticos (Cr)

Estos impactos pueden ser con Signo negativo (-) si se consideran perjudicial o con signo positivo (+) si se considera beneficioso.

El valor asignado a los impactos suscitados por la Modificación será indicador de su grado de idoneidad con respecto al territorio que lo acoge, por lo que serán definidas las medidas necesarias para la adecuación de la ordenación, ya sea mediante la corrección de la misma, o bien, a través de la ampliación de algunas determinaciones.

A continuación se recogen una ficha-matriz en base a la afección que el Modificación Puntual del PGOU propone en el territorio.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA SALEASIANOS ALGECIRAS						
DESCRIPCIÓN Incorporación del uso Deportivo (D) a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras. La parcela está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E), si bien una zona al norte, donde se ubica la iglesia, tiene un uso pormenorizado Religioso (R).						
IMPACTOS GENERALES	**IMPACTOS ESPECÍFICOS**	**SIGNO**	**Co**	**M**	**S**	**Cr**
Clasificación de Suelo	No se modifica la clasificación del suelo					
Compatibilidad Usos existentes	Incorporación de usos a Deportivo	+	X			
Incidencia Normativa ambiental	Ley de Aguas, Ley de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, etc	-	X			
Incidencia otros planes	PGOU Algeciras	+	X			
Afección al aire	No aumento de contaminación acústica ni atmosférica					
Afección al relieve	Relieve suave ya transformado, por lo que no se verá afectado.					
Afección a suelos	Suelo ya modificado por el proceso urbanizador, por lo que no se verá afectado.					
Afección a hidrología superficial	No afección a cauces					
Afección a acuíferos	No se localiza sobre ningún acuífero. No se prevé cambios en los consumos de agua actuales.					
Afección a la vegetación existente	No existencia de vegetación					
Afección a la fauna	Especies generalistas, ubiquistas y antropófila, asociada a zonas urbanas. No afecta					
Afección a Calidad paisajística	Zona de paisaje urbano	-	X			
Cambio climático	Escasa afección al cambio climático	-	X			
Afección a patrimonio natural	No afecta a espacios protegidos ni elementos del patrimonio natural					
Afección a patrimonio cultural	No afecta al patrimonio cultural					
Afección a estructura económica	Mejora de la economía local	+	X			
Infraestructuras	No afecta					
MAGNITUD DEL IMPACTO BAJO-COMPATIBLE						
OBSERVACIONES: La Modificación Puntual del PGOU no plantea modificar ningún parámetro urbanístico, no plantea el aumento de edificabilidad o del número de viviendas, ni un cambio de uso, sino la incorporación de un uso compatible, admitido por el PGOM. Solo pretende incorporar el uso Deportivo, un uso que por otro lado ya tiene, puesto que en el colegio hay un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubiertas; por lo que la afección al entorno natural es casi nula.						

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

8. JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En este apartado se exponen los motivos que han llevado a acogerse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo a la *Ley 7/2007 de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía*, modificada por la *Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal.*

En el artículo 40 de la Ley 7/2007, se indica a Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, indicándose en su apartado 2 y 3 los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, y en su apartado 4 los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada. A continuación se expone el contenido de estos artículos.

> *2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:*
>
> *a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
>
> *b) Los planes de ordenación urbana.*
>
> *c) Los planes parciales de ordenación.*
>
> *d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
>
> *3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:*
>
> *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
>
> *b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *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.*

Teniendo en cuenta que la propuesta de planeamiento que se establece es Modificación Puntual del PGOU para la incorporación del uso Deportivo (D) a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, la cual está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E), y no planteándose modificar ningún parámetro urbanístico, no plantea el aumento de edificabilidad o del número de viviendas, ni un cambio de uso, sino la incorporación de un uso compatible, admitido por el PGOM, al actual de la parcela. Por lo tanto, según todo esto, la actuación quedaría recogido dentro del *art.40 apartado 4.a de la Ley 7/2007*, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Además, en este documento se pretende dar a conocer al organismo ambiental de la Junta de Andalucía esta modificación, y a su vez servir a dicho organismo para evaluar si, a la vista de los valores ambientales afectados y de las medidas que van a ser adoptadas, resulta necesario someterlo a Procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

La alternativa 1 elegida pretende ampliar el uso de la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, actualmente uso Educacional (E), a uso Deportivo (D), por lo que desde el punto de vista ambiental solo se verá afectado, y mínimamente, el paisaje de la zona, al aumentarse la altura del nuevo pabellón que se pretende construir, ya que no se alteran ningún otro elemento ambiental.

Sin embargo, desde el punto de vista social, supondrá un impacto positivo para la población, 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

Por todo ello, la alternativa elegida es la ALTERNATIVA 1.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O CORREGIR LOS IMPACTOS NEGATIVOS

Como ha quedado expuesto en el apartado 8 de este documento, donde se describen los potenciales impactos ambientales que la actuación va a tener, debido a las características de la misma, incorporación del uso Deportivo (D) a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, que actualmente está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E); se ha considerado que los efectos ambientales son casi inexistentes y por lo consiguiente no se prevé medidas preventivas, reductoras o correctivas.

No obstante, los impactos ambientales pueden venir derivados de las actividades que se vaya a implantar en dicho ámbito, las cuales serán sometidas a su correspondiente procedimiento ambiental, según la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y por lo tanto una vez analizado su impacto, se establecerá las medidas preventivas, reductoras o correctivas necesarias.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

11. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En coherencia con el planteamiento técnico desarrollado a lo largo de este Documento Ambiental Estratégico, que ha justificado la ausencia de impacto ambiental generado por la incorporación del uso Deportivo (D) a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, actualmente con uso Educacional (E), no se considera necesario la definición de unas medidas para considerar el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

12. EQUIPO REDACTOR

Este documento ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico, pertenecientes a la empresa Geobiental S.L.:

- **Coordinación y supervisión:**

- Adrián Fernández Miguel. Graduado en Ciencias Ambientales. Máster Análisis y Gestión Ambiental. Colegiado nº 1277 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).
  NIF: 26812370M

- **Redacción:**

- Cristina Molina Molina. Licenciada en Ciencias Ambientales. Colegiada nº 985 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).
  NIF: 74678428G

Firma Electrónica:

ADRIÁN FERNÁNDEZ MIGUEL
Firmado digitalmente por ADRIÁN FERNÁNDEZ MIGUEL
Fecha: 2024.04.11 08:59:06 +02'00'

MOLINA MOLINA CRISTINA - 74678428G
Firmado digitalmente por MOLINA MOLINA CRISTINA - 74678428G
Fecha: 2024.04.01 16:38:28 +02'00'

Fdo. Adrián Fernández Miguel.

Fdo. Cristina Molina Molina

Málaga, a Abril de 2024

Responsabilidad Social Corporativa
Planificación y Ordenación del Territorio
Investigación, Desarrollo e Innovación
Gestión del Medio Natural y Agroecología
Gestión Local del Medio Ambiente
Gestión Integral de Residuos y Suelos Contaminados
Gestión Integral del Agua
Gestión de la Contaminación Atmosférica y Acústica
Consultoría, Certificación y Evaluación de Impacto COAMBA
Energías Renovables y Cambio climático
Educación, Formación, Información y Sensibilización Ambiental

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

13. CARTOGRAFÍA

PLANIMETRÍA

Plano 01: Encuadre territorial (Escala 1:200.000 -A3)

Plano 02: Localización (Escala 1:3.000 - A3)

Plano 03: Usos del Suelo (Escala 1:4.000- A3)

PLANIMETRÍA CEDIDA

Plano ORD 1 – Ordenación propuesta

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

PLANO 1 - ENCUADRE TERRITORIAL

Marzo 2024

1:200.000

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Límite municipal

Parcela Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

PLANO 2 - LOCALIZACION

Marzo 2024

1:3.000

N

GeoBiental

Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Parcela Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos

OCUPACIÓN DEL SUELO

- Casco
- Ensanche
- Complejo administrativo institucional
- Complejo comercial y/o de ocio
- Complejo educacional
- Instalaciones de fútbol
- Instalaciones militares
- Parque recreativo
- Parques, plazas, jardines, paseos marítimos
- Industria aislada
- Polígono industrial sin ordenar
- Red ferroviaria
- Red viaria
- Vial, aparcamiento o zona peatonal sin vegetación
- Yacimiento arqueológico
- Pastizal continuo
- Suelo desnudo

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

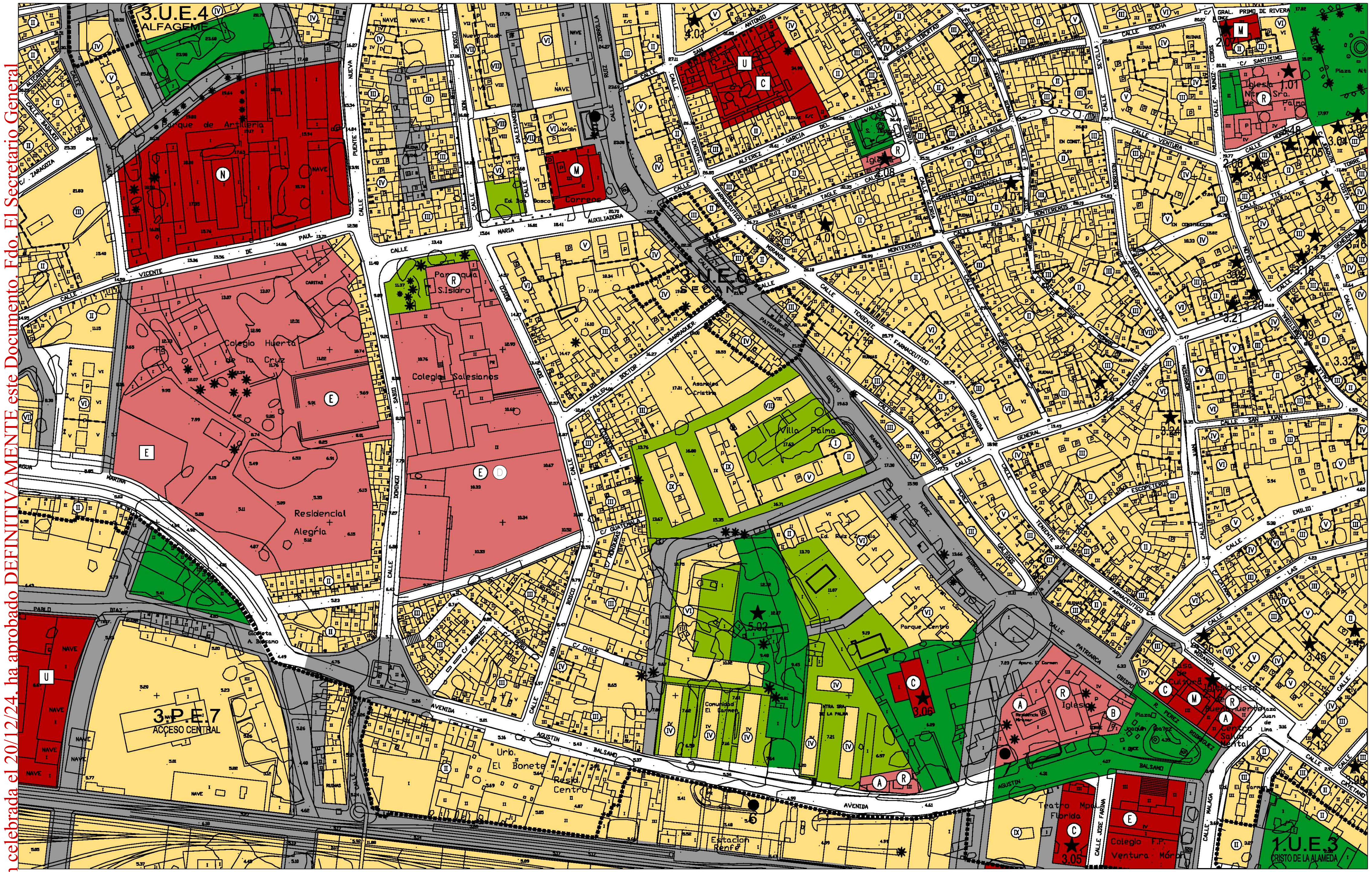
PLANO 3 - USOS DEL SUELO

Marzo 2024 | 1:4.000

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



SUELO URBANO: EDIFICABLE	SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO	S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO	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 EJECUCION
ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

(II) 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 ADMTVO. Y S. PUBLICO
N DEFENSA

O OCIO
P APARCAMIENTO
R RELIGIOSO
U UNIVERSITARIO
Y INST. ANEXA DEL SIST. VIARIO
○ EQUIPAMIENTO EXISTENTE
□ EQUIPAMIENTO PROPUESTO

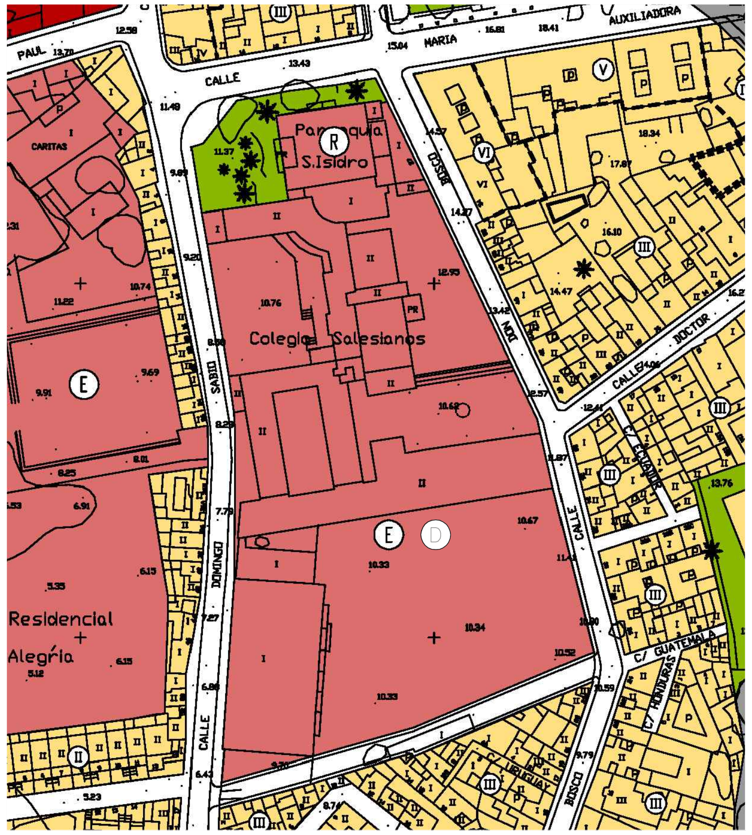
Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR

NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-10	I-10	J-10
H-11	I-11	J-11
H-12	I-12	J-12

Escala: 1/2.000



ORDENACION PROPUESTA

INF.05

Nº

EXP.2022-01	DICIEMBRE 2023	DOC. ORDENACION	S/E

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

enjoy! Wellness

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS. CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

DOCUMENTO DE CRIBADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
DOCUMENTO DE CRIBADO

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

PROMOTOR:

enjoy! Wellness

REDACTOR:

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

ABRIL 2024

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

PRÓLOGO. CONSULTAS PREVIAS E INFORMACIÓN PÚBLICA

Los organismos competentes deben de velar por la salud pública y medio ambiental, teniendo en cuenta los principios de consulta previa e información pública, ejerciendo el derecho de voz de los entes implicados en este procedimiento y siendo de utilidad para el presente estudio.

Según lo dispuesto en el *artículo 13 de 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*.

1. *Las personas o administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para emitir el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.*

2. *La solicitud de información se realizará, según modelo establecido en el Anexo IV, antes de iniciar la tramitación del instrumento de planeamiento y deberá incluir, al menos, una memoria resumen que contenga información sobre:*

   a) *Identificación de la persona o administración promotora del instrumento de planeamiento.*

   b) *Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.*

   c) *Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación.*

   d) *Descripción de principales afecciones territoriales y ambientales existentes.*

   e) *Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativa elegida.*

   f) *Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas.*

3. *Recibida dicha información, en el plazo de quince días, el órgano competente para emitir el informe de EIS comunicará al solicitante su parecer sobre el alcance, amplitud y grado de especificación de la información que debe contener la valoración de impacto en salud, sin perjuicio de que en fases posteriores de la tramitación y una vez examinada la documentación prevista en el artículo 6, pueda requerir información adicional.*

También se establece la información pública en el *artículo 21* sobre Información pública.

1. *La valoración de impacto en la salud presentada por el titular o promotor de la actividad será sometida al trámite de información pública por el órgano ambiental competente, según lo previsto sobre dicho trámite en la normativa que regule el procedimiento de prevención ambiental de que se trate.*

2. *Una vez finalizado el trámite de información pública, el órgano ambiental comunicará al órgano competente en materia de salud pública, en el plazo máximo de diez días, el resultado de los aspectos relacionados directa o indirectamente con la valoración de impacto en salud.*

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

INDICE

0. INTRODUCCIÓN....3
0.1. JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE....3
0.2. PROMOTOR....4
0.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN....4
0.4. DEFINICIONES....4
0.5. IMPACTO A LA SALUD....5
1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. LAS PROPUESTAS DE LA INNOVACIÓN....7
1.1. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL....7
1.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO....9
1.3. ALTERNATIVAS PREVISTAS....10
1.4. CONTENIDO DEL PLAN....11
1.4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE....11
1.4.2. ORDENACIÓN PROPUESTA....12
2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y SU ENTORNO....14
2.1. ENTORNO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL Y SUS RIESGOS....14
2.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL....14
2.1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES....15
2.1.3. APROVECHAMIENTO DEL SUELO....16
2.1.4. RIESGOS NATURALES....17
2.1.5. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, NATURALES, HISTÓRICAS, CULTURALES O PAISAJÍSTICAS....20
2.2. PERFIL DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y CALIDAD AMBIENTAL....20
2.2.1. DEMOGRAFÍA....21
2.2.2. SOCIOECONOMÍA....27
2.2.1. VULNERABILIDAD DEL MUNICIPIO DE ALGECIRAS Y LA ZONA DE ESTUDIO....30
2.2.2. CALIDAD AMBIENTAL....37
3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS....41
3.1. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN....48
3.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN CONSIDERANDO LAS POSIBLES MEDIDAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA SALUD....50
4. EQUIPO REDACTOR....51
5. ANEXOS....52
5.1. DOCUMENTACIÓN DE APOYO....52
5.2. CARTOGRAFÍA....52

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Cribado de Valoración de Impacto a la Salud sobre MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS, SITA EN CALLE MARÍA AUXILIADORA 19, 11203 ALGECIRAS (CÁDIZ), se redacta con el fin de dar cumplimiento a lo previsto la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía* y al *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autonómica de Andalucía*.

La Valoración de Impacto a la Salud (VIS, en adelante) tiene múltiples definiciones, pero, el consenso de Gotemburgo la define como:

> "una combinación de procedimientos, métodos y herramientas mediante las que una política, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos en la salud de la población y de su distribución en dicha población. Su principal finalidad es asesorar en la toma de decisiones para maximizar los efectos positivos en salud, reducir razonablemente los negativos y distribuirlos de forma equitativa entre la población".

Por lo tanto, esta VIS es un procedimiento que tiene como objetivo dar visibilidad a los intereses de salud pública en el proceso de toma de decisiones de innovaciones del planeamiento urbanístico que se van a desarrollar. A través de este estudio se va a proceder a evaluar los potenciales efectos del plan sobre la salud de la población y distribución de estas.

Con esto, se pretende promover la equidad de la salud pública y colectiva, anticipándose a los posibles efectos adversos que pueda tener el desarrollo de la modificación puntual del plan, así como la toma de decisiones en métodos de prevención y mejora para reducir las desigualdades en salud que pudieran resultar de la ejecución de esta.

Con el objetivo claro de mejorar el estilo de vida y bienestar físico y social del municipio de Algeciras, se hace necesario analizar una serie de factores personales, sociales, demográficos e infraestructurales que puedan estar afectados directa o indirectamente por la modificación puntual de PGOU.

0.1. JUSTIFICACIÓN DEL TRÁMITE

Esta VIS se encuentra incluida en el *artículo 56* de Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, indica lo siguiente:

«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.

…..

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

…..

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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, la modificación puntual que se propone estaría sometido a proceso de cribado, siendo la Consejería competente en materia de Salud la que determine si se encuentra sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto en la salud.

0.2. PROMOTOR

La iniciativa para la redacción de la presente Modificación Puntual del PGOU se presenta a su tramitación por Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L. con CIF B-67918102 y domicilio a efecto de notificaciones en Calle Toro nº 17-3ºA 37002 Salamanca.

0.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Nivel Estatal:

- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

Nivel Autonómico:

- Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.
- Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud
- 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 de Andalucía.
- Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía.
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.

0.4. DEFINICIONES

a) Actuaciones: Los planes y programas, los instrumentos de planeamiento urbanístico y las obras, actividades, y sus proyectos, señalados en el artículo 3 del presente decreto.

b) Áreas urbanas socialmente desfavorecidas: Aquellos espacios urbanos, claramente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en los que se aprecian significativamente problemas de renta, educación, empleo y vivienda. En todo caso las Zonas con Necesidades de Transformación Social definidas en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía serán consideradas áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

c) 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

d) Evaluación del impacto en la salud: Combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, con relación a sus potenciales efectos en la salud de una población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población. La evaluación de impacto en salud integra la valoración y el informe de evaluación de impacto en la salud.

e) Informe de evaluación del impacto en la salud: Informe emitido por la Consejería competente en materia de salud, sobre la valoración del impacto en la salud realizada a un plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad.

f) Planes y programas con clara incidencia en la salud: Aquellos cuya implementación podría tener un impacto significativo en la salud y bienestar de las personas, en las condiciones del medio físico, social y económico en el que éstas viven y trabajan e inciden sobre su estado de salud, o en su capacidad para adoptar y mantener hábitos de vida y conductas saludables.

g) Población vulnerable: Población o grupo de población que, por su fisiología, estado de salud, hábitos de vida o situación socioeconómica está más expuesta a desarrollar efectos adversos para la salud.

0.5. IMPACTO A LA SALUD

La salud es un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no solamente la ausencia de afecciones o enfermedades. Esta definición fue adoptada por la Organización Mundial de la Salud (Preámbulo de la Constitución de la OMS) en la Conferencia Sanitaria Internacional de Nueva York (1946), fue firmada por los representantes de 61 Estados y entró en vigor en 1948. Posteriormente, la salud se concibe como uno de los derechos fundamentales de todo ser humano, correspondiendo a los gobiernos la responsabilidad de la salud de sus pueblos (OMS 2011). Hay que remarcar que, en esta concepción se considera la salud en sentido positivo e incluye no solo los aspectos físicos de la salud, sino también aspectos sociales y psíquicos.

La LSPA define 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 influencian y determinan el estado de bienestar y calidad de vida de individuos y poblaciones. Así, los determinantes de salud se dividen en cuatro grandes grupos, que incluyen los factores individuales que no pueden ser modificados como la edad, el sexo y los factores genéticos y otros que sí pueden modificarse como los hábitos o estilos de vida (alimentación, actividad física, etc.), las condiciones ambientales del entorno o las políticas sectoriales de distintos ámbitos (trasporte, vivienda, planificación urbana, etc.). Podríamos decir que los primeros son los determinantes clásicos, por tener más relación con efectos directos en la salud, y los segundos, aquellos que son considerados como tal por incidir e impactar en éstos. Los factores determinantes están en muchos casos interrelacionados entre sí, englobándose unos a otros.

La evaluación a priori de una actuación tiene la ventaja de poder identificar y valorar de manera prospectiva los impactos que puede producir en los determinantes (y, a su vez, poder estimar los impactos de éstos en la salud). Por el contrario, cuando el impacto en la salud ya se ha producido, la mayoría de las ocasiones resulta difícil asociar los efectos con las causas que lo han provocado

La agrupación de los determinantes está muy relacionada con la forma en la que queramos analizarlos, siendo de interés saber cómo y de qué forma pueden influir la ejecución de un plan en la salud humana y colectiva de un determinado grupo de población.

CATEGORÍAS DE DETERMINANTES DE SALUD	DETERMINANTES DE SALUD ESPECÍFICOS: ALGUNOS EJEMPLOS
Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos/ estilos de vida y/o circunstancias personales	Género, edad, dieta, actividad física, tabaco, alcohol, comportamientos sexuales, nivel de educación, autoestima, habilidades sociales, estrés, etc.
Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno físico, comunitario y/o socioeconómico	Acceso a servicios comunitarios. Apoyo/ asilamiento social. Empleo. Calidad ambiental (aire, agua y suelo). Vivienda. Distribución de la salud (presencia/ausencia de desigualdades en salud). Acceso a agua de consumo y saneamiento. Racismo. Uso del suelo. Diseño urbanístico.
Factores institucionales: servicios públicos	Disponibilidad de servicios (incluyendo los servicios sanitarios), redes de transporte y de comunicación. Educación. Empleo. Normativa sobre medio ambiente y salud pública. Sistemas de vigilancia en salud ambiental.

Una vez categorizado los determinantes de salud, tenemos que entender que es un impacto a la salud. Se trata del cambio que una actuación puede inducir en el estado de salud de una comunidad o en alguno de losfactores determinantes (arriba descritos) como el medio ambiente, los factores individuales o sociales. También,es de entender que un impacto puede tener carácter negativo y positivo, si, por ejemplo, favorece la accesibilidad a bienes, servicios, empleo, mejora del medio ambiente sobre colectivos más vulnerables o desfavorecidos.

Los motivos de cambiar la ordenación de un municipio mediante una modificación, tiene como objetivo claro la mejora de los servicios y bienes del colectivo social al que representa y por el que vela. Así mismo, una mejora del medio ambiente repercutirá en todos los factores determinantes dentro de este colectivo.

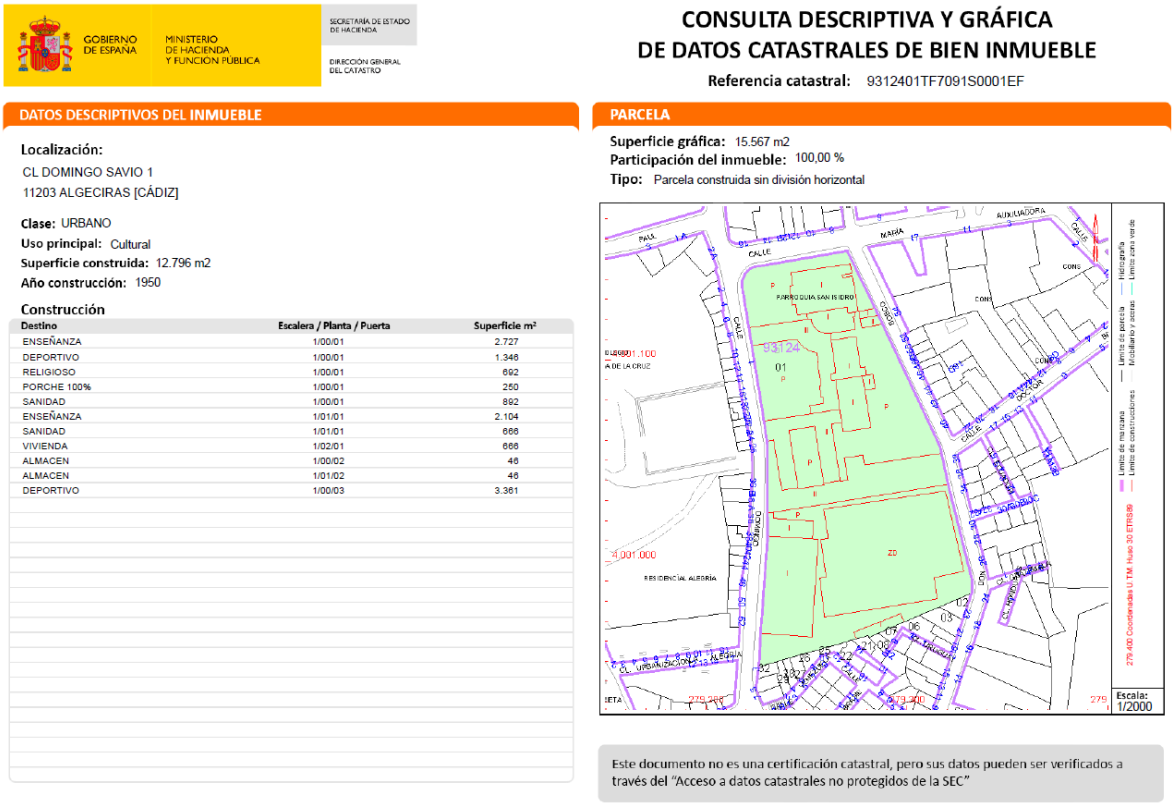
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. LAS PROPUESTAS DE LA INNOVACIÓN

1.1. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito de la actuación de la Modificación se centra en la manzana que conforma el colegio maría Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, entre las calles María Auxiliadora, Domingo Savio y Don Bosco, con referencia catastral 9312401TF7091S0001EF.



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9312401TF7091S0001EF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DOMINGO SAVIO 1
11203 ALGECIRAS [CÁDIZ]

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

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1/00/01	2.727
DEPORTIVO	1/00/01	1.346
RELIGIOSO	1/00/01	692
PORCHE 100%	1/00/01	250
SANIDAD	1/00/01	892
ENSEÑANZA	1/01/01	2.104
SANIDAD	1/01/01	666
VIVIENDA	1/02/01	666
ALMACEN	1/00/02	46
ALMACEN	1/01/02	46
DEPORTIVO	1/00/03	3.361

PARCELA

Superficie gráfica: 15.567 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

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

Figura 1.Ficha catastral.
Fuente: catastro.

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

En el ámbito de actuación existen actualmente una serie de edificaciones que acogen principalmente a la parroquia María auxiliadora y San Isidro, el colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras y su pabellón deportivo; y que según la ficha catastral suponen una superficie construida total de 12.796m^2.

Figura 2.Ubicación edificaciones de la parcela.
Fuente: Modificación Puntual del PGOU

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

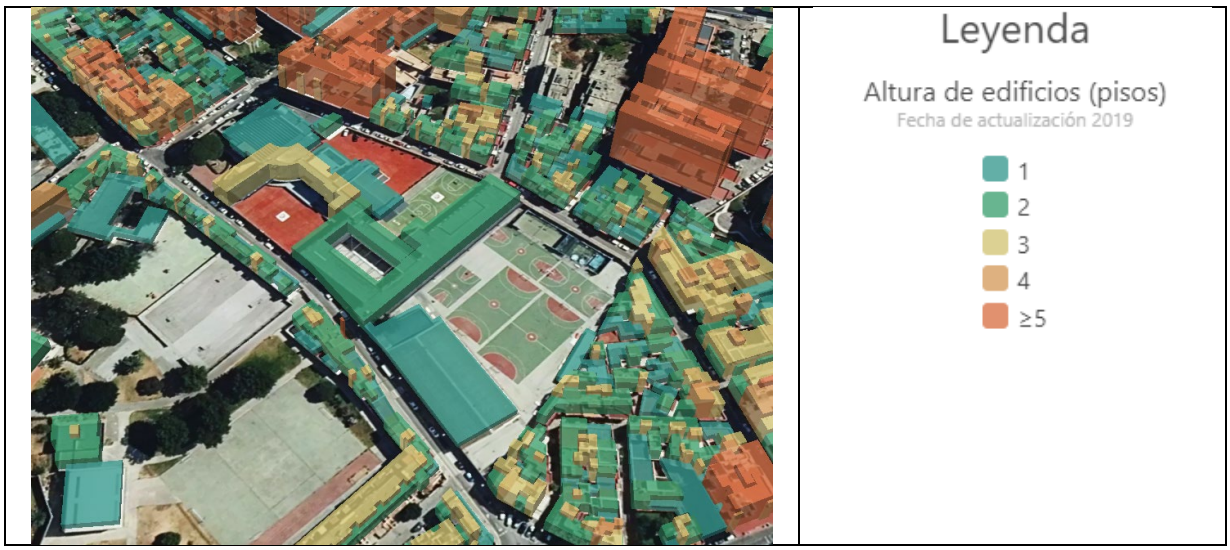


Figura 3.Alturas en el entorno de la parcela de estudio.
Fuente: Borrador del Modificación Puntual del PGOU. Datos extraídos del visor de información espacial - Agenda Urbana Algeciras del ayuntamiento de Algeciras.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1.2. EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

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

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

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

- La implantación del uso deportivo (a mayores del educativo) en la parcela no supondrá ningún obstáculo al desarrollo del uso de enseñanza, sino que, muy al contrario, con la incorporación del citado uso deportivo se persigue, como decimos, una formación integral de los alumnos.

- El uso deportivo permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones.

- El deporte contribuye al desarrollo físico y mental de los alumnos, tanto en horario lectivo (como asignatura obligatoria que es en la etapa escolar) como de forma extracurricular.

- Permitiría la construcción de un Complejo Deportivo, mecanismo indispensable para el desarrollo del uso educativo, en tanto que permitirá al centro educativo disponer de unas instalaciones deportivas que requieren de una inversión relevante, posibilitando, además de garantizar la demanda de las plazas escolares del colegio (por el valor añadido que supone disponer de unas instalaciones deportivas en la parcela) impartir certificaciones profesionales de actividades físicas y deportivas como TAFAD, empleando espacios del centro deportivo para las cuales sus instalaciones se encuentran homologadas, así como la celebración de campamentos estivales.

  Todo ello sin perjuicio de que el Complejo Deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

- Posibilitará la construcción de un nuevo pabellón completo y reglamentario, que pasará a formar parte de las instalaciones del colegio, para su utilización en exclusiva.

- La implantación del Complejo Deportivo permitiría desarrollar de fondo todos los valores del deporte y un positivo efecto transversal sin duda del más alto interés general, toda vez que permitirá:

  a) la revitalización de económica y social de la zona de influencia, con una considerable generación de flujo de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local.

  b) la generación de inversión y empleo, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior;

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

c) una mejora de la salud pública en general y reducción del coste sanitario. El Deporte, a través de la práctica de la actividad física y los hábitos de vida saludable, favorece el estado de bienestar global que demandan las sociedades avanzadas.

d) una mayor cohesión social a través de los valores del deporte: tolerancia, igualdad, esfuerzo y trabajo en equipo entre otros.

e) el desarrollo físico, intelectual y competencial. El deporte social reduce el fracaso escolar en los niños que lo practican, permite un desarrollo cognoscitivo en la población general fomentando la inquietud por otras actividades culturales y aumenta la empleabilidad de aquellas personas que están en busca de empleo. En el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.

1.3. ALTERNATIVAS PREVISTAS

a.- Alternativa Cero: que parte de no actuar, dejando la parcela del Colegio María Auxiliadora Saleasianos en su actual situación urbanística.

Esta alternativa consiste en no llevar a cabo el Modificación Puntual del PGOU que nos ocupa, y por lo tanto mantener el uso de la parcela solo como Uso Educacional (E).

La parcela está calificada como Equipamiento privado, y su uso pormenorizado es el Educacional (E), si bien una zona al norte, donde se ubica la iglesia, tiene un uso pormenorizado Religioso (R).

Al sur de la parcela se ubica actualmente un pabellón deportivo, así como pistas exteriores del colegio, que se pretende sustituir por un nuevo complejo deportivo de usos compartidos, entre el colegio y la ciudadanía en general.

De mantenerse exclusivamente el uso Educacional, podría interpretarse que el centro deportivo en su totalidad será de uso exclusivo del colegio, con lo que no llegaría a construirse.

b.- Alternativa Uno: incorporar a la parcela del Colegio María Auxiliadora Saleasianos el Uso Deportivo (D).

Esta alternativa, consiste en la incorporación de un nuevo uso a la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, concretamente el uso Deportivo (D). Un uso, que por otro lado ya tiene, puesto que en el colegio hay un pabellón polideportivo cubierto y pistas deportivas descubiertas, pero que se pretende mejorar con la edificación de un nuevo complejo deportivo de usos compartidos entre el colegio y la ciudadanía en general.

Además, se ha firmado un derecho de superficie entre el Promotor y el propietario de la parcela, que recoge la construcción de las instalaciones deportivas en la propia parcela, con el fin de que estas sirvan en parte para satisfacer las necesidades del colegio de disponer de unas instalaciones deportivas adecuadas, a las que los alumnos accederán directamente desde el propio centro educativo, sin necesidad de abandonar el recinto del colegio, sin perjuicio de que el centro deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.

Por todo ello, la alternativa elegida es la ALTERNATIVA 1.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1.4. CONTENIDO DEL PLAN

1.4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

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

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

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

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

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

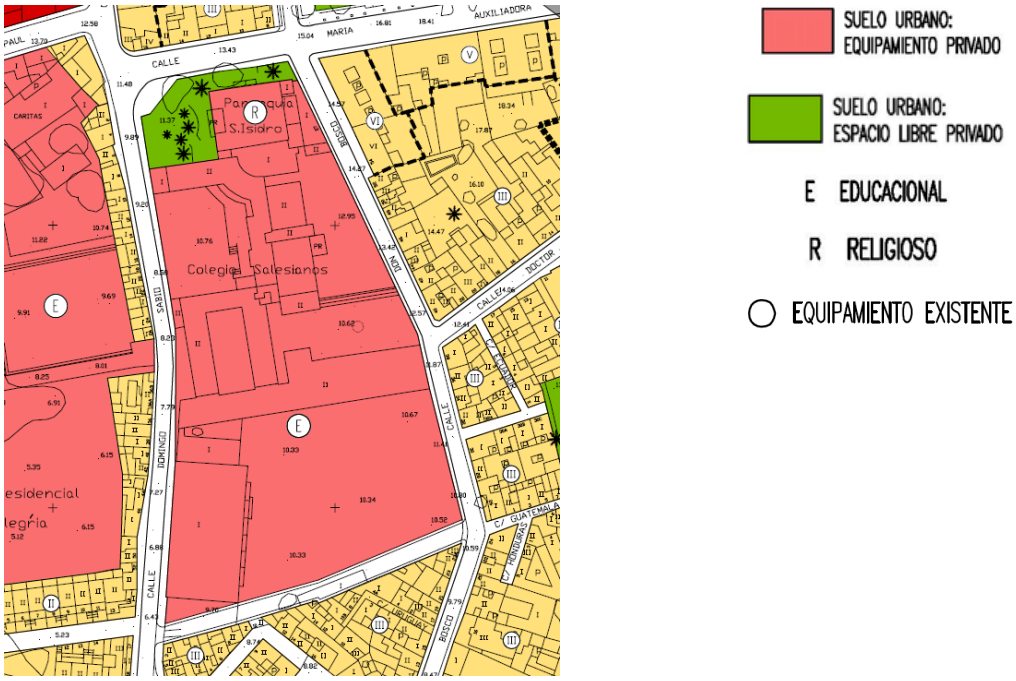


Figura 4. Ordenanza de aplicación: Zona de ordenanza 2. Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada. Subzona 2.12 Fuente Nueva 1. Plano ORD-9.1
Fuente: Hoja I-11 Núcleo principal Ordenación del suelo. Plan general de ordenación TR

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ZONA DE ORDENANZA
Residencial Colectiva con Manzana con Edificación Aislada

SUBZONA : 2.12. FUENTE NUEVA.
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 0,9

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA		PARCELA MÍNIMA(M^2)	FRENTE MÍNIMO (M.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	s/ Sec.3	s/ordenacion
	Bloque Aislado	400	15	s/ Sec.2	s/ Sec.2	s/ Sec.2	50%	s/ordenacion
	Bloque Horizo							
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						

OBJETIVOS

- Mejora de la Urbanización.
- Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsamo.
- Mejora del nivel de equipamientos.

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.

Figura 5. Ficha urbanisitica
Fuente: Anexo I. Suelo urbano. Subzona Ordenanza 2.12 Fuente nueva. Plan general de ordenación TR

1.4.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

El presente Modificación Puntual del PGOU no modifica los parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento vigente de Algeciras para la presente parcela, en el sentido de que no pretende aumentar edificabilidad, aprovechamiento, ocupación, etc. El único cambio que se introduce en la parcela es la incorporación de la calificación de uso pormenorizado Deportivo (D) que se añade al Educacional (E) ya existente en la mayor parte de la parcela.

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

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

JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y DE LAS RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES.

a) Criterios de sostenibilidad.

Dado el objeto y alcance de la actuación, el instrumento que establece la ordenación detallada es congruente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en los artículos 79 y siguientes del RG. LISTA.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- Se trata de una actuación en una parcela de suelo urbano consolidado que no conlleva incremento de la edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.

- Se mantiene el uso pormenorizado existente en la parcela y se introduce uno nuevo, lo que facilita la incorporación de un equipamiento comunitario de uso compatible con el existente en la parcela.

b) Reservas dotacionales.

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

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2. 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.

2.1. ENTORNO FÍSICO Y MEDIOAMBIENTAL Y SUS RIESGOS

2.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL

La ciudad de Algeciras se encuentra situada en el extremo sur de la península ibérica en el interior de una amplia bahía que toma 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 de 83,80 km^2 lo que representa el 1,12% de la superficie provincial.

La parcela sobre la que se interviene es la del colegio María Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, que se ubica en la zona centro de la ciudad de Algeciras, entre las calles María Auxiliadora, Domingo Savio y Don Bosco, en suelo urbano, rodeado de un entorno residencial de edificios en altura variable; siendo la media del entorno 3 plantas.

Figura 6. Mapa Situación.
Fuente: Mapa de Andalucía 1:400.000. Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.1.2.CARACTERÍSTICAS NATURALES

2.1.2.1. Relieve

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 y transformada, por lo que se 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 15 m.s.n.m. en su esquina noroeste. En general se trata de una zona llana, con pendiente por debajo del 2% y orientación Oeste.

2.1.2.2. Geología, geomorfología y edafología

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 dentro de 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 rio 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.

2.1.2.3. Hidrología - Hidrogeología

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 Sector de estudio se localiza a unos 90 metros de la orilla derecha del río de la Miel, por lo tanto, parte del sector se encuentra afectado por su zona de policía, aunque en su tramo final hasta la desembocadura se encuentra encauzado.

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 Sector. La permeabilidad se considera baja y la vulnerabilidad a la contaminación muy baja.

2.1.2.4. Climatología

En general, el clima de la zona del Campo de Gibraltar se puede definir como templado, de transición entre el mediterráneo y el oceánico, caracterizado por unas condiciones de temperaturas suaves y regulares y por precipitaciones irregulares y de carácter torrencial con una media anual situada en los 1000 mm.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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.

2.1.2.5. Vegetación - Fauna

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 nuestros Sector 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 haliaetu*s (VU)
- Reptiles*: Caretta caretta* (VU)
- Insectos: *Oxygastra curtisi*i (VU)

2.1.3. 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 tienen 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, entendiendo 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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.

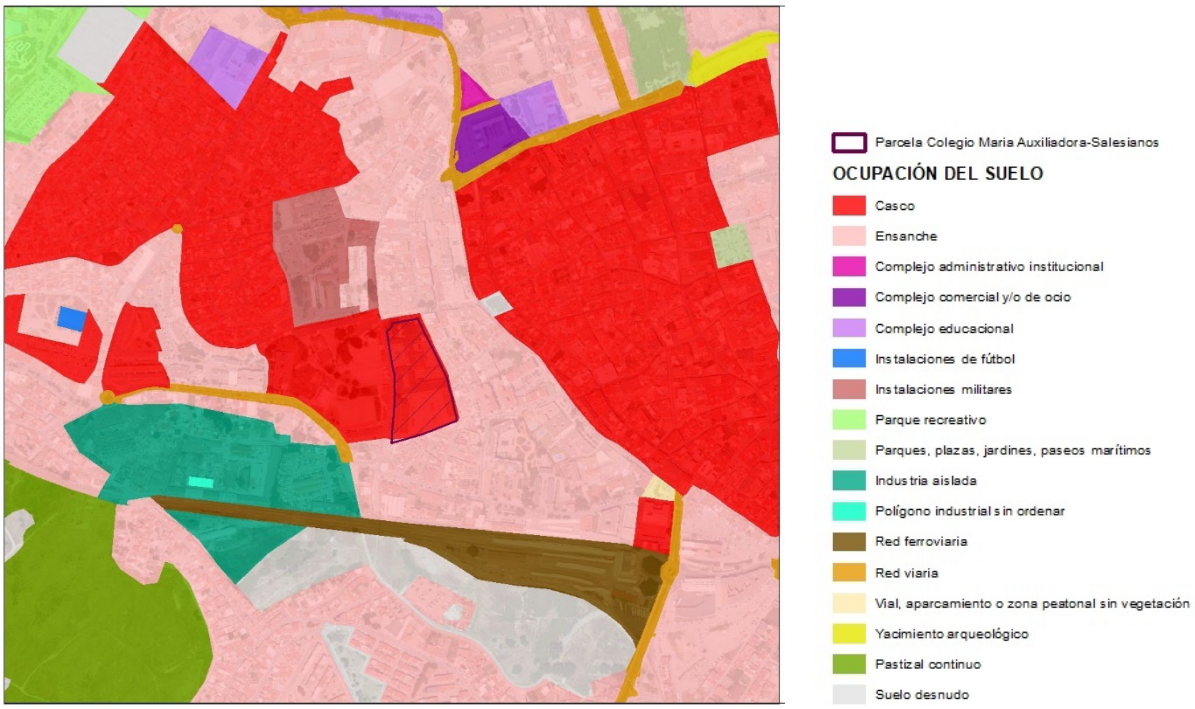


Figura 7. Usos del suelo.
Fuente: Base cartográfica siose Andalucía. Escala 1:10.000. Año 2020. Ocupación del suelo. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía. Elaboración propia.

2.1.4.RIESGOS NATURALES

2.1.4.1. 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 (ab) 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.1.4.2. 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.

El río de la Miel que es el que se encuentra más próximo a la parcela, no se incluye dentro de estos planes de riesgo.

2.1.4.3. Sequia

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 reserva de 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.

2.1.4.4. Incendio

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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.

2.1.4.5. Deslizamientos y movimientos del terreno

Los movimientos de tierra en general abarcan los procesos geológicos en los que el terreno implica un movimiento del mismo 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.

2.1.4.6. Geotécnico

La zona de estudio presenta una capacidad portante baja o media, con asientos de una manera rápida. La estabilidad, en general es mala, con deslizamientos de laderas bastantes frecuentes a favor de la estratificación y en presencia de agua.

La morfología corresponde a un relieve alomado, por lo general suave, con frecuentes zonas inestables. El drenaje es deficiente.

En general se considera que las condiciones constructivas son aceptables con problemas de tipo geotécnico e hidrológico.

Es de obligado cumplimiento el efectuar estudios geotécnicos detallados en los emplazamientos de los posibles asentamientos urbanos.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.1.5. CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES, NATURALES, HISTÓRICAS, CULTURALES O PAISAJÍSTICAS.

2.1.5.1. 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.

2.1.5.2. Espacios protegidos y patrimonio natural

El Sector 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 200 metros al sur de la parcela.

2.1.5.3. 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.

2.2. PERFIL DEMOGRÁFICO, SOCIOECONÓMICO Y CALIDAD AMBIENTAL

El objetivo de esta fase es caracterizar la población que pueda verse afectada por la Modificación planteada.

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 9.500 personas.

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

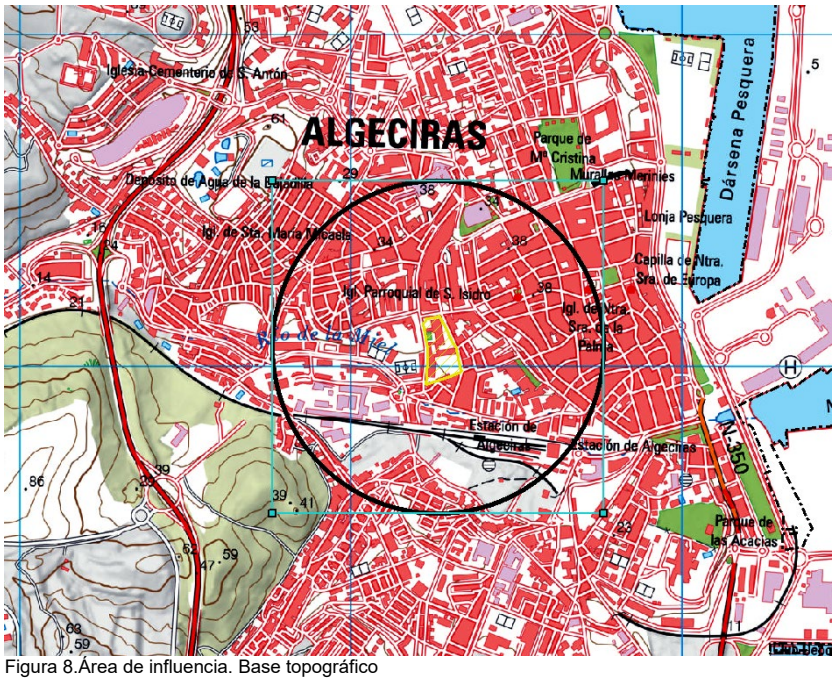


Figura 8.Área de influencia. Base topográfico

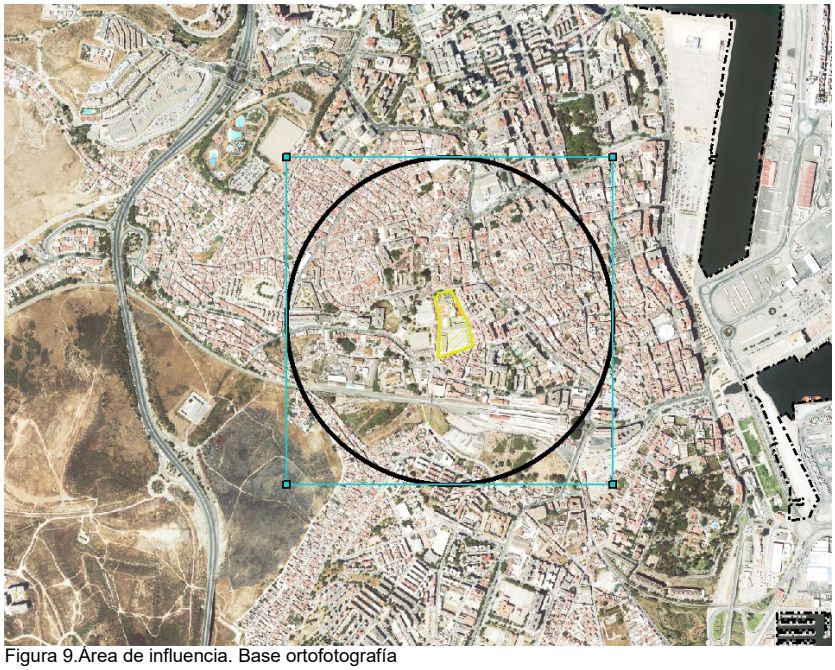


Figura 9.Área de influencia. Base ortofotografía

2.2.1.DEMOGRAFÍA

La población en Algeciras asciende a 122.368 habitantes en el año 2022. Algunos datos poblacionales interesantes del municipio, obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) son:

- Población : Hombres (2022): 60.299 habitantes
- Población: Mujeres (2022): 60.069 habitantes
- Población en el núcleo urbano (2022): 122.055 habitantes
- Población en diseminado (2022): 313 habitantes

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- 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 Km^2. Esto es perjudicial dado que la población es más vulnerable ante brotes de enfermedades, islas de calor, y población marginal.

2.2.1.1. Evolución de la población

La población de Algeciras durante la primera mitad de este siglo se ha mantenido en torno los 20.000, con un crecimiento positivo, pero lento. Es a partir de los años 40 cuando la población empieza a crecer de forma exponencial hasta llegar a los 122.368 habitantes.

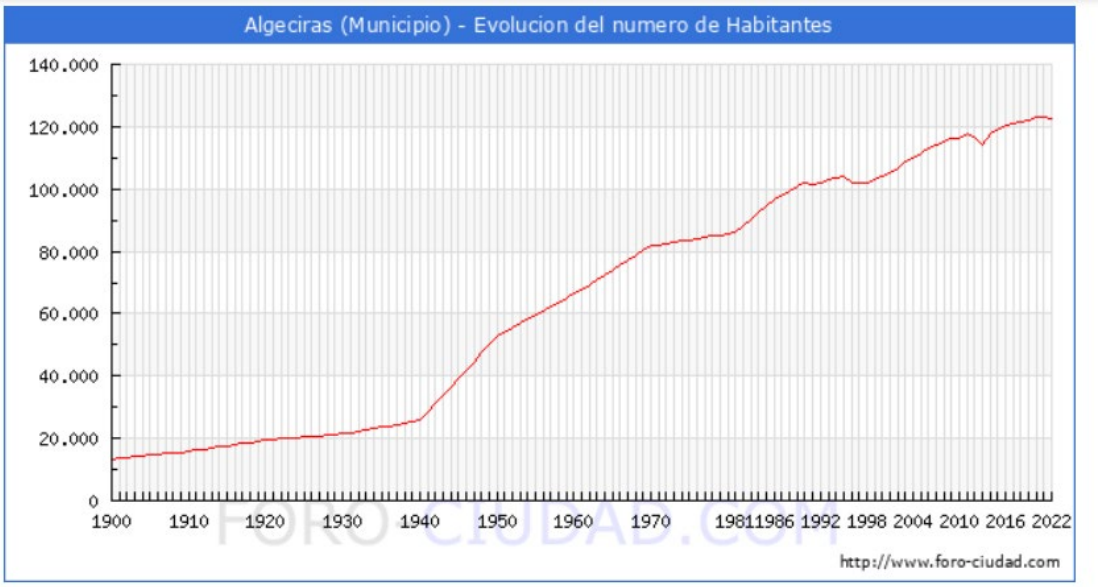


Figura 10. Evolución histórica de la población del municipio de Algeciras(1900-2022)
Fuente: Foro-ciudad.

2.2.1.1. Distribución de la población

Según el Nomenclátor de población del 2021, Algeciras cuenta con **2 núcleos de población**. Se identifica como un "área habitable del término municipal claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión", en la cual, además de núcleos de población, existe población que habita en diseminado. Es decir, un área se considera habitable cuando existen en la misma vivienda habitada o en condiciones de serlo y sus edificaciones y viviendas pueden ser perfectamente identificadas sobre el terreno.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DISTRIBUCIÓN POBLACIÓN EN ENTIDADES SINGULARES. MUNICIPIO DE ALGECIRAS		
ENTIDAD SINGULAR		AÑO 2021
ALGECIRAS	Algeciras	121.782
	Diseminado	293
	Total	122.075
PELAYO (EL)	El Pelayo	895
	Diseminado	12
	Total	907

Tabla 1. Distribución de la población en entidades singulares. Municipio de Algeciras (año 2021)
Fuente: SIMA. Elaboración propia

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 pobladas del municipio.

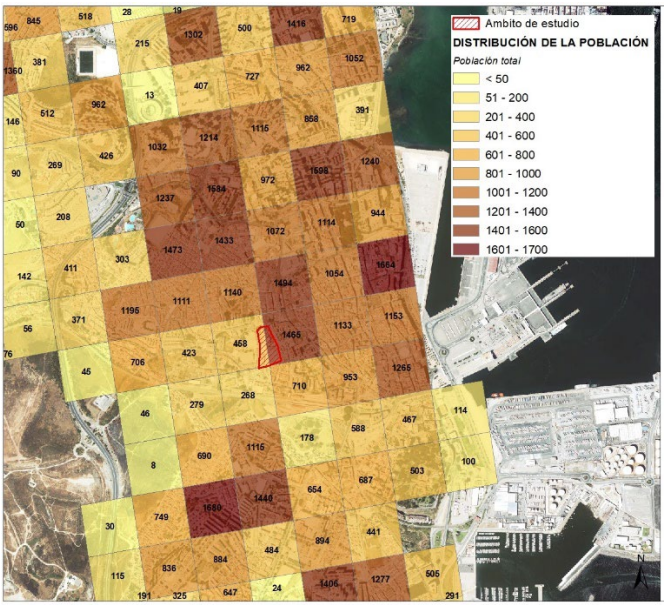


Figura 11. Distribución espacial de la población.
Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019.
Instituto de estadística y cartografía de Andalucía. Elaboración propia

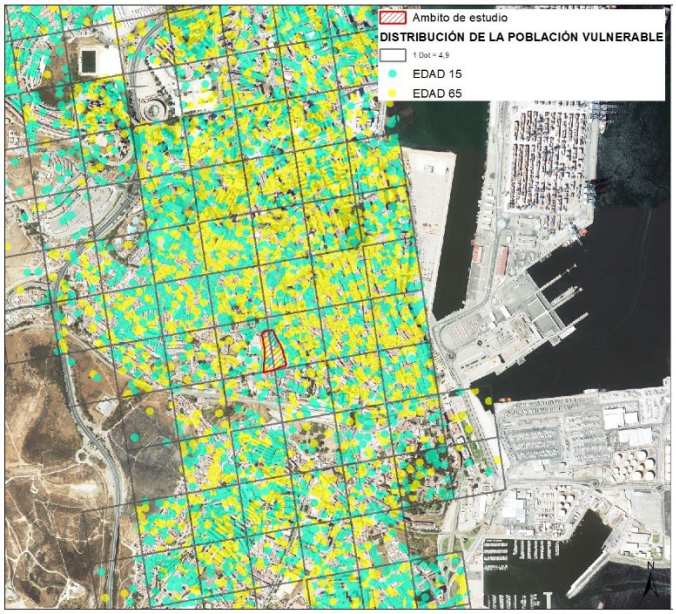


Figura 12. Distribución espacial de la población vulnerable.
Fuente: Malla de población 250 m x 250 m a 1 de enero de 2019.
Instituto de estadística y cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

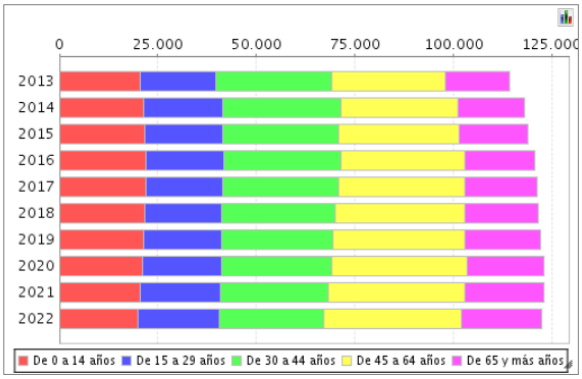
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2.2.1.2. Estructura de la población

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.

Estructura de la población por grupos de edad (año 2013-2022)



		Sexo				
		Ambos sexos				
		Edad				
Lugar de residencia	Anual	De 0 a 14 años	De 15 a 29 años	De 30 a 44 años	De 45 a 64 años	De 65 y más años
Algeciras	2013	20.434	19.152	29.405	28.916	16.370
	2014	21.536	20.058	29.718	29.753	16.909
	2015	21.581	19.930	29.438	30.603	17.368
	2016	21.951	19.859	29.516	31.522	17.753
	2017	21.957	19.623	29.208	32.225	18.120
	2018	21.706	19.583	28.747	32.781	18.597
	2019	21.417	19.707	28.430	33.306	19.097
	2020	21.127	20.146	27.968	34.132	19.705
	2021	20.642	20.356	27.296	34.543	20.145
	2022	19.989	20.597	26.392	35.073	20.317

Figura 13. Estructura de la población por grupos de edad (año 2012-2020)
Fuente: SIMA.

En lo relativo al sexo, el porcentaje de hombres y mujeres está entorno al 50%, siendo superior el número de mujeres.

Estructura de la población por sexo (año 2013-2022)

		Sexo		
Lugar de residencia	Anual	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Andalucía	2013	4.170.654	4.269.646	8.440.300
	2014	4.148.701	4.253.604	8.402.305
	2015	4.144.532	4.254.511	8.399.043
	2016	4.139.194	4.248.913	8.388.107
	2017	4.133.835	4.245.985	8.379.820
	2018	4.133.898	4.250.510	8.384.408
	2019	4.147.167	4.267.073	8.414.240
	2020	4.170.605	4.293.806	8.464.411
	2021	4.173.339	4.299.068	8.472.407
	2022	4.187.595	4.312.592	8.500.187
Algeciras	2013	56.421	57.856	114.277
	2014	58.350	59.624	117.974
	2015	58.776	60.144	118.920
	2016	59.592	61.009	120.601
	2017	59.765	61.368	121.133
	2018	59.852	61.562	121.414
	2019	60.120	61.837	121.957
	2020	60.729	62.349	123.078
	2021	60.664	62.318	122.982
	2022	60.299	62.069	122.368

Tabla 2.Estructura de la población por sexo (año 2013-2022)
Fuente: SIMA.

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**

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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.

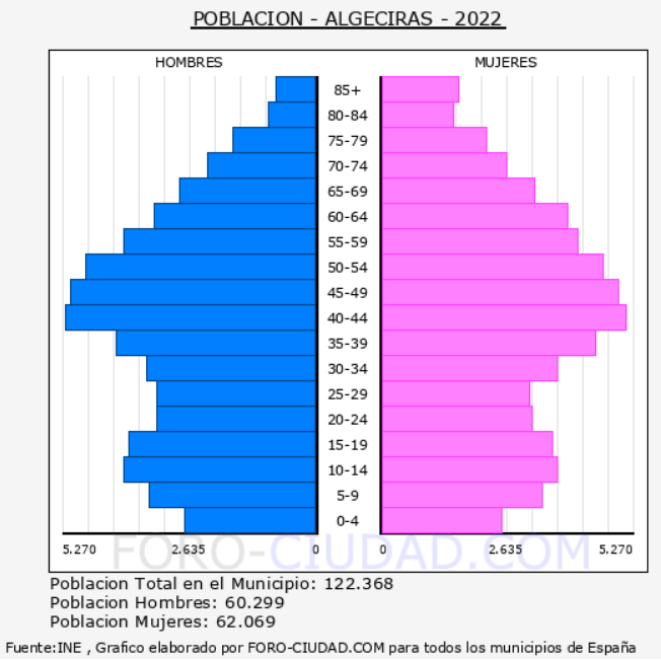
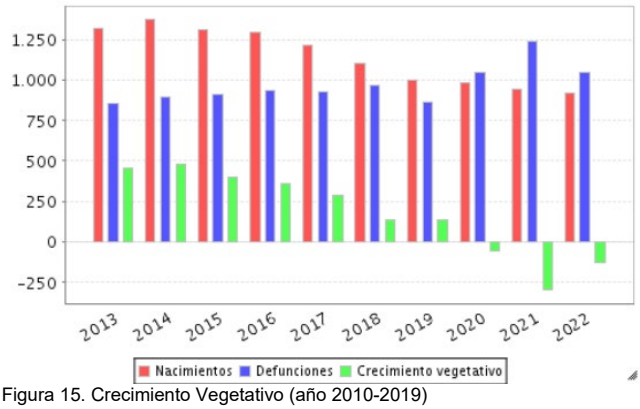


Figura 14. Pirámide de Población del municipio de Algeciras (2022)

2.2.1.3. Dinámica de la población

La tendencia del crecimiento vegetativo (relación entre natalidad y mortalidad) en el municipio ha mostrado siempre una tendencia positiva, a excepción de estos últimos años cuyos valores son negativos, siendo la tendencia a mantenerse.

Crecimiento Vegetativo (año 2010-2019)



		Sexo		
		Ambos sexos		
Lugar de residencia	Anual	Nacimientos	Defunciones	Crecimiento vegetativo
Algeciras	2013	1.317	859	458
	2014	1.375	898	477
	2015	1.307	910	397
	2016	1.296	936	360
	2017	1.213	928	285
	2018	1.100	968	132
	2019	999	862	137
	2020	987	1.046	-59
	2021	941	1.237	-296
	2022	917	1.046	-129

Figura 15. Crecimiento Vegetativo (año 2010-2019)
Fuente: SIMA.

El saldo migratorio, en la década estudiada, presenta oscilaciones, siendo en el último año positivo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Emigraciones (año 2010-2019) - Inmigraciones (año 2010-2019)

		Sexo		
Lugar de origen	Anual	Ambos sexos	Hombres	Mujeres
Algeciras	2013	3.416	1.774	1.642
	2014	3.327	1.719	1.608
	2015	3.460	1.815	1.645
	2016	4.020	2.160	1.860
	2017	3.756	1.965	1.791
	2018	3.689	1.959	1.730
	2019	3.586	1.855	1.731
	2020	3.557	1.860	1.697
	2021	4.289	2.279	2.010

		Sexo		
Lugar de destino	Anual	Hombres	Mujeres	Ambos sexos
Algeciras	2013	1.716	1.646	3.362
	2014	1.927	1.782	3.709
	2015	1.972	1.861	3.833
	2016	1.960	1.747	3.707
	2017	1.942	1.824	3.766
	2018	2.242	1.993	4.235
	2019	2.446	2.226	4.672
	2020	2.007	1.842	3.849
	2021	2.123	1.854	3.977

Tabla 3.Emigraciones - Inmigraciones (año 2010-2019)
Fuente: SIMA.

2.2.1.4. Mortalidad

Causa de muerte (capítulos CIE 10ª)	Andalucía	%And	Cadiz	% Cadiz	Algeciras	% Algeciras
I. Ciertas enfermedades infecciosas y parasitarias	5.702	7,2	752	6,6	64	6,1
II. Tumores	19.201	24,3	2.935	26,0	278	26,6
III. Enfermedades de la sangre y de los órganos hematopoyéticos, y ciertos trastornos que afectan al mecanismo de la inmunidad	331	0,4	40	0,4	4	0,4
IV. Enfermedades endocrinas, nutricionales y metabólicas	2.682	3,4	360	3,2	32	3,1
V. Trastornos mentales y del comportamiento	2.780	3,5	373	3,3	26	2,5
VI-VIII. Enfermedades del sistema nervioso y de los órganos de los sentidos	4.665	5,9	655	5,8	56	5,4
IX. Enfermedades del sistema circulatorio	22.088	28,0	3050	27,0	273	26,1
X. Enfermedades del sistema respiratorio	6.871	8,7	918	8,1	91	8,7
XI. Enfermedades del sistema digestivo	4.169	5,3	579	5,1	42	4,0
XII. Enfermedades de la piel y del tejido subcutáneo	182	0,2	44	0,4	5	0,5
XIII. Enfermedades del sistema osteomuscular y del tejido conjuntivo	844	1,1	101	0,9	12	1,1
XIV. Enfermedades del sistema genitourinario	2.916	3,7	483	4,3	46	4,4
XV. Embarazo, parto y puerperio	1	0,0	0	0,0	0	0,0
XVI. Afecciones originadas en el período perinatal	102	0,1	15	0,1	1	0,1
XVII. Malformaciones congénitas, deformidades y anomalías cromosómicas	155	0,2	24	0,2	3	0,3
XVIII. Síntomas, signos y hallazgos anormales clínicos y de laboratorio, no clasificados en otra parte	3.410	4,3	533	4,7	56	5,4
XX. Causas externas de mortalidad	2.863	3,6	447	4,0	57	5,4
Total	78.962	**100,00**	11.310	**100,00**	1.046	**100,00**

Tabla 4. Defunciones por causa de muerte (categorías CIE 10ª) Residentes en Andalucía. **Año 2022**.
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

De la tabla anterior se deduce que 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.

2.2.2.SOCIOECONOMÍA

2.2.2.1. Sociedad

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

- Centros de Infantil Curso (2021-2022): 46
- Centros de Primaria (2021-2022): 30
- Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (2021-2022): 20
- Centros de Bachillerato (2021-2022) (2019-2020): 13
- Centros C.F. de Grado Medio (2021-2022): 10
- Centros C.F. de Grado Superior (2021-2022): 13
- Centro de educación de adultos (2021-2022): 9
- Bibliotecas públicas (2022): 1
- Centros de salud (2022): 3
- Consultorios (2022): 7
- Viviendas familiares principales (2011): 42.692
- Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2022): 171
- Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva (2022): 1.666
- Número de pantallas de cine (2023): 10

2.2.2.2. Actividades económicas

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

- Agricultura (2021)
  - Cultivos herbáceos: 0 has.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- Cultivos leñosos en regadío: melocotonero - 2 has.

- Establecimientos con actividad económica (2021)
  - Establecimientos económicos sin asalariados: 3.593
  - Establecimientos económicos hasta 5 trabajadores: 2.413
  - Establecimientos económicos con 6 a 19 trabajadores: 644
  - Establecimientos económicos con más de 20 trabajadores: 212
- Principales actividades económicas (2021):
  - Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos de motor y motocicletas: 1.887 establecimientos
  - Transporte y almacenamiento: 782 establecimientos
  - Hostelería: 571 establecimientos
  - Actividades profesionales, científicas y técnicas: 570 establecmientos
  - Construcción: 497 establecimientos
- Turismo (2022)
  - Hoteles: 10
  - Hostales y pensiones: 15
  - Plazas en hoteles: 1.253
  - Plazas en hostales y pensiones: 522
- Otros indicadores
  - Oficinas de entidades de crédito (2022): 31
  - Consumo de energía eléctrica (Endesa) (2022): 347.413
  - Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa) (2022): 150.211

Cuenta con una economía basada en su situación de nodo de comunicaciones con África y las industrias existentes en la comarca. El tejido industrial químico-metalúrgico del Campo de Gibraltar constituye el núcleo industrial más importante de Andalucía, y segundo de España.

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

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

es 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.

2.2.2.3. Empleo

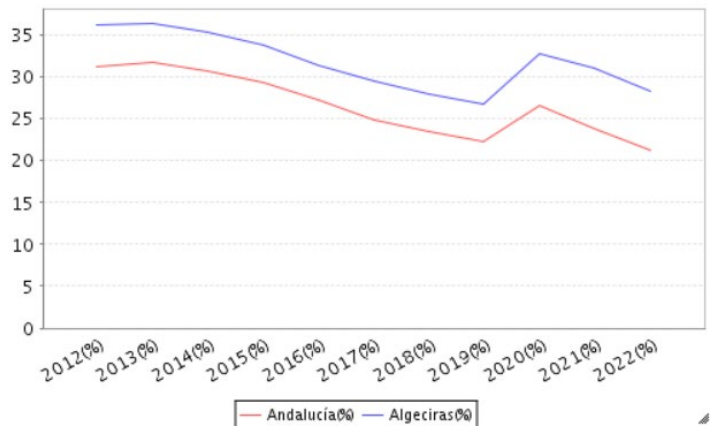
Los principales datos relativos a la economía del municipio de Algeciras, obtenidos del SIMA, son:

- Mercado de Trabajo (2022):
  - Paro registrado. Mujeres: 8.962
  - Paro registrado. Hombres: 5.558
  - Paro registrado. Extranjeros: -
  - Tasa municipal de desempleo: 28,2
  - Contratos de trabajo. Mujeres: -
  - Contratos de trabajo. Hombres: 39.111
  - Contratos de trabajo indefinidos: 13.835
  - Contratos de trabajo temporales: 40.613
  - Contratos de trabajo extranjeros: 2.392
  - Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres: 2
  - 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.

Tasa municipal de desempleo (año 2012-2022)



	Tasa municipal de desempleo anual	
	Territorio	
Anual	Andalucía	Algeciras
2012	31,08%	36,14%
2013	31,59%	36,29%
2014	30,64%	35,20%
2015	29,23%	33,76%
2016	27,17%	31,27%
2017	24,80%	29,47%
2018	23,39%	27,87%
2019	22,27%	26,77%
2020	26,47%	32,74%
2021	23,83%	30,97%
2022	21,24%	28,19%

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Figura 16. Tasa municipal de desempleo (año 2012-2022)
Fuente: SIMA.

2.2.2.4. Hacienda

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

- IRPF (2020):
  - Nº de Declaraciones: 48.554
  - Renta neta media declarada: 21.334 €
- Impuesto de Actividades Económicas (2019):
  - Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.480
  - Situaciones de alta en actividades profesionales: 1.626
  - Situaciones de alta en actividades artísticas: 55
- Presupuesto de las corporaciones locales (2021):
  - Presupuesto líquido de ingresos: 124.996.049
  - Presupuesto líquido de gastos: 115.958.718
  - Ingresos por habitante: 1.016
  - 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.

2.2.1. VULNERABILIDAD DEL MUNICIPIO DE ALGECIRAS Y LA ZONA DE ESTUDIO

Con objeto de caracterizar adecuadamente la vulnerabilidad del TM a través de otros indicadores, se ha acudido a la información recogida en el *Atlas de Vulnerabilidad Urbana en España 2001 y 2011* publicado por el Ministerio de Fomento. Se trata de información estadística que permite analizar diversas variables referidas a la vulnerabilidad urbana

Este Atlas ofrece información sobre vulnerabilidad urbana que se organiza en 4 dominios:

1) Indicadores de vulnerabilidad urbana
2) Análisis contextual de los indicadores de vulnerabilidad urbana
3) Índices de desigualdad urbana
4) Índices sintéticos de vulnerabilidad urbana (clasificación multicriterio)

Es de destacar que nuestro ámbito de restudio se encuentra lindando con un barrio vulnerable, se trata del Barrio de Bajadilla con un nivel de vulnerabilidad medio en el año 2011.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

INDICADORES DE VULNERABILIDAD URBANA

Se presentan 57 mapas temáticos, correspondientes a 24 Indicadores de Vulnerabilidad Urbana y a 33 variables estadísticas complementarias.

Los Mapas Temáticos se agrupan en 4 grandes temas:

- Vulnerabilidad Sociodemográfica (5 indicadores y 8 variables).
- Vulnerabilidad Socioeconómica (6 indicadores y 10 variables).
- Vulnerabilidad Residencial (8 indicadores y 9 variables).
- Vulnerabilidad Subjetiva (5 indicadores y 6 variables, que sólo están disponibles para el Censo de 2001).

De los 24 Indicadores, se consideran Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) los siguientes (se muestran imágenes para cada uno de los indicadores para el TM, tanto para el año 2001 como para el 2011 para realizar comparativa).

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. En la siguiente tabla se exponen los valores de referencia establecidos para cada uno de los indicadores:

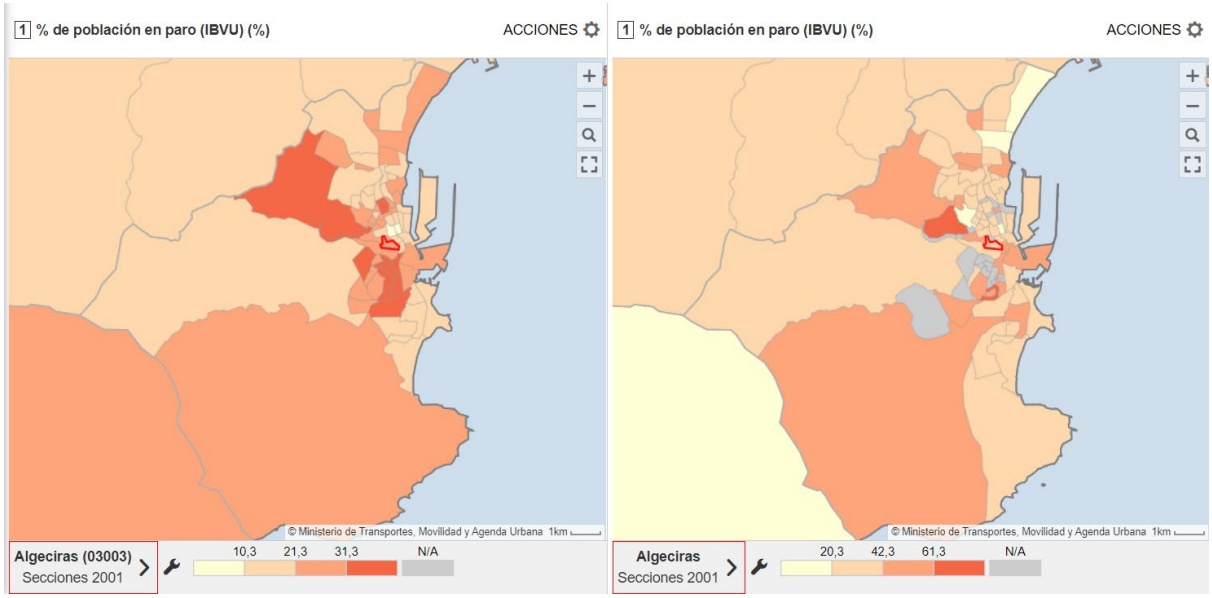
INDICADORES BÁSICOS DE VULNERABILIDAD URBANA	1991		2001		2011	
	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD	VALOR ESPAÑA	CRITERIO VULNERABILIDAD
IBVU Paro	19,30%	Mayor que 28%	14,20%	Mayor o igual que 21,30%	29,64%	Mayor o igual que 42,33%
IBVU Estudios	18,78%	Mayor que 28%	15,30%	Mayor o igual que 22,95%	10,92%	Mayor o igual que 16,38%
IBVU Vivienda						
% Viviendas sin Agua Corriente	0,66%	Mayor que 2%	0,59	X	0,16	X
% Viviendas sin Retrete dentro de la vivienda	2,84%	Mayor que 3%	X	X	0,58%	X
% Viviendas sin Baño o Ducha dentro de la vivienda	4,51%	Mayor que 5%	X	X	0,51%	X
% Población en Viviendas sin Servicio o Aseo	X	X	1,00%	Mayor o igual que 2,00%	X	X
% Viviendas en edificios en estado Ruinoso, Deficiente o Malo	10,39%	X	10,09%	X	6,99%	Mayor o igual que 17,5%

Tabla 5. Umbrales de referencia establecidos para los IBVU.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

A continuación se presentan imágenes de cada uno de los IBVU para el ámbito de estudio dentro del municipio de Algeciras, (sección 1100403003) clasificados según el umbral de referencia establecido para cada uno de ellos. En todos los casos, los colores más oscuros de la escala de valoración indican que en esa sección censal, se superan ambos valores, y se considera vulnerable.

- **Porcentaje de población en paro**

  En base a los niveles de vulnerabilidad establecidos como para caracterizar como vulnerable un TM, en el año 2001 y en el 2011, la sección donde se ubica el ámbito de estudio, se considera vulnerable en función de su población en paro en el año 2001 con un valor de 24,9%, siendo el criterio de vulnerabilidad ≥21,3%, pero en el año 2011 deja de considerarse vulnerable, aunque el dato ha empeorado, ya que presenta un valor de 41,4%, estando establecido el criterio de vulnerabilidad en 42,3%.



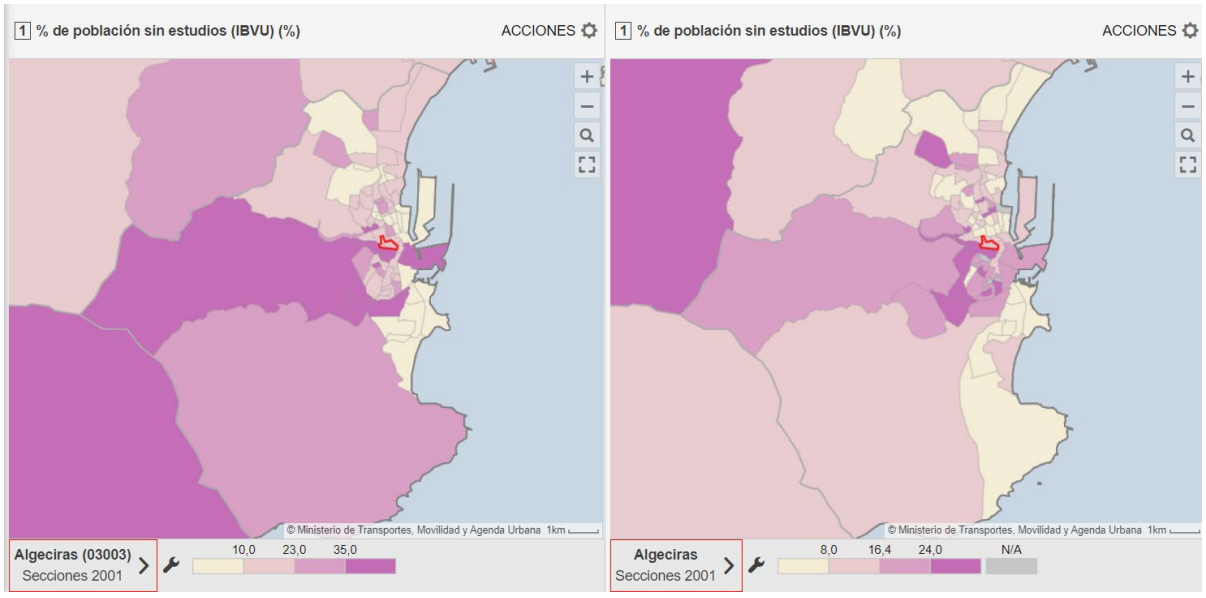
Mapa 2001. Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 21,3%

Mapa 2011. Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 42,33%

Figura 17. Porcentaje de población en paro años 2001 y 2011.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

- **Porcentaje de población sin estudios**

En relación al porcentaje de población sin estudios, en base a los límites de vulnerabilidad establecidos para cada una de las series anuales, se puede apreciar como en ambos años la sección donde se localiza el ámbito de estudio se encuentra fuera de del umbral de vulnerabilidad con valores de 14,4% en al año 2001 y 12,1% en el año 2011, habiendo mejorado el valor.



Mapa 2001. Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 22,95%

Mapa 2011.Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 16,38%

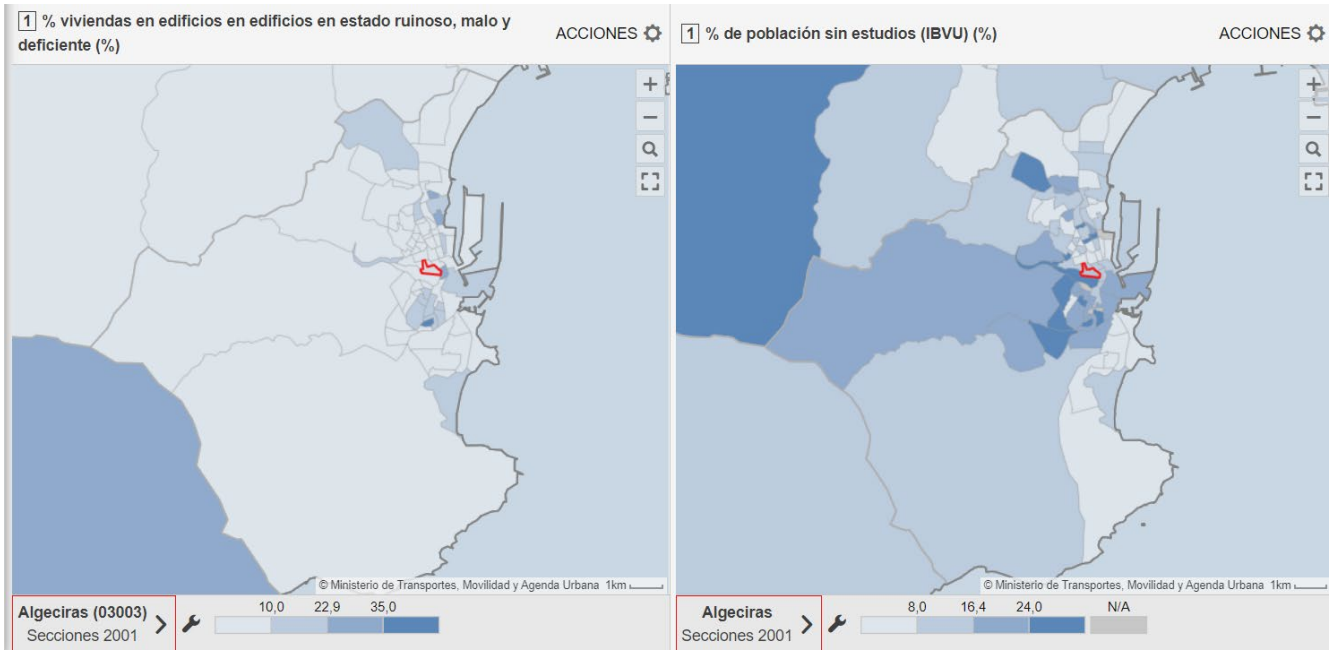
Figura 18. Porcentaje de población sin estudios años 2001 y 2011.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

- **Porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente**

Por último, en función del índice de viviendas en estado ruinoso, malo y deficiente, se puede apreciar que en el año 2001, la mayoría del TM contaba con un bajo porcentaje de viviendas en este estado, y en el 2011 ha aumentado. En nuestro caso, la sección donde se localiza nuestro ámbito de estudio se encuentra fuera del umbral de la vulnerabilidad, con valor de 6,1% en el periodo 2001 y 12,1% en el periodo 2011; aunque se puede apreciar como este dato ha empeorado.



Mapa 2001. Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 2% Mapa 2011. Criterio vulnerabilidad: mayor o igual que 17,5%

Figura 19. Porcentaje viviendas en edificios en estado ruinoso, malo y deficiente años 2001 y 2011.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

Como conclusión a este análisis, se puede indicar como los índices de vulnerabilidad utilizados, no sobrepasan los umbrales establecidos.

ANÁLISIS CONTEXTUAL DE LA VULNERABILIDAD URBANA

Permite realizar 72 mapas de coropletas comparando los Indicadores de Vulnerabilidad de cada sección censal con el contexto municipal, regional (Comunidad Autónoma) o nacional, representando el número de veces en que el valor de un determinado indicador (24 en total) en una sección censal está por debajo o por encima del valor en el municipio, la Comunidad Autónoma o en España.

Para el análisis realizado en este estudio, se ha considerado que tener en cuenta estos indicadores, habiendo ya analizado los mostrados anteriormente, no va a aportar mucha más información sobre la vulnerabilidad del municipio, por lo que han sido descartados.

ÍNDICES DE DESIGUALDAD URBANA

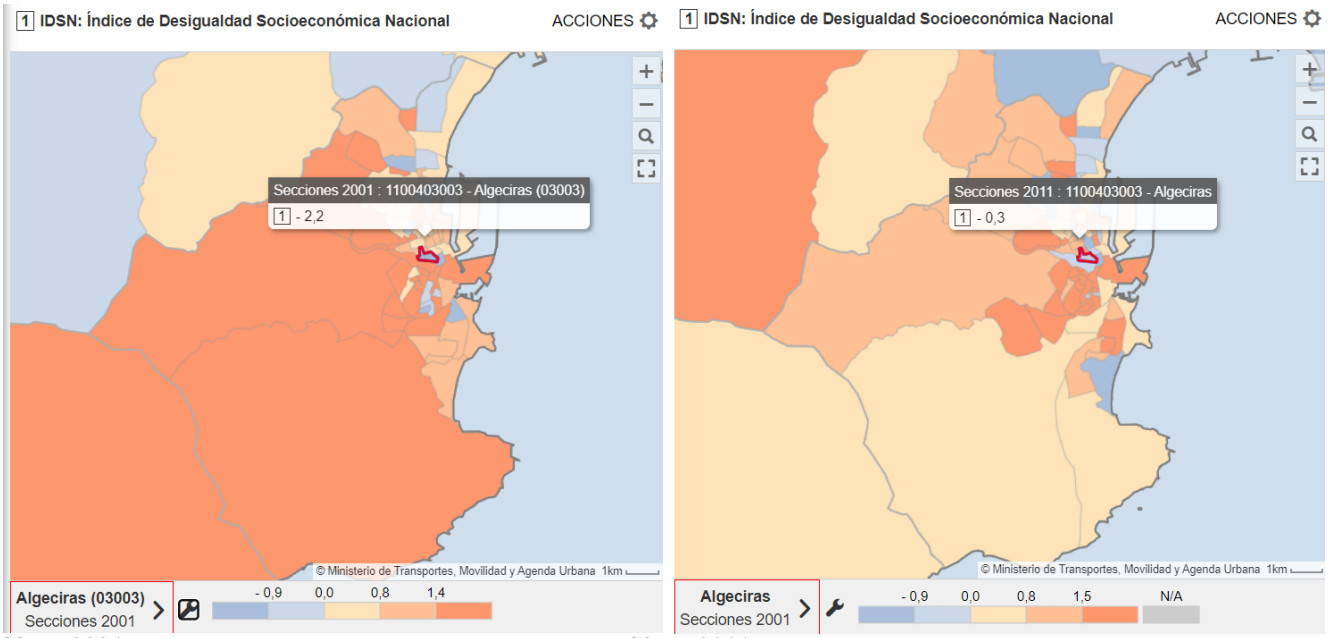
Ofrece dos grandes Índices (sintéticos) de Desigualdad, calculados a partir de los 3 Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU). Estos índices se han considerado relevantes a la hora de caracterizar la población

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

del TM, por lo que se muestran a continuación. Cabe resaltar que han sido extraídos con respecto al conjunto de España, para tener una visión general y clara de la situación del municipio con respecto a la realidad nacional.

Los resultados positivos indican que hay desigualdad urbana con respecto al total nacional.

- **IDS (Índice de Desigualdad Socioeconómica).** Calculado sumando los indicadores básicos de vulnerabilidad urbana "porcentaje de población en paro" y "porcentaje de población sin estudios", una vez estandarizados con respecto a los valores nacionales



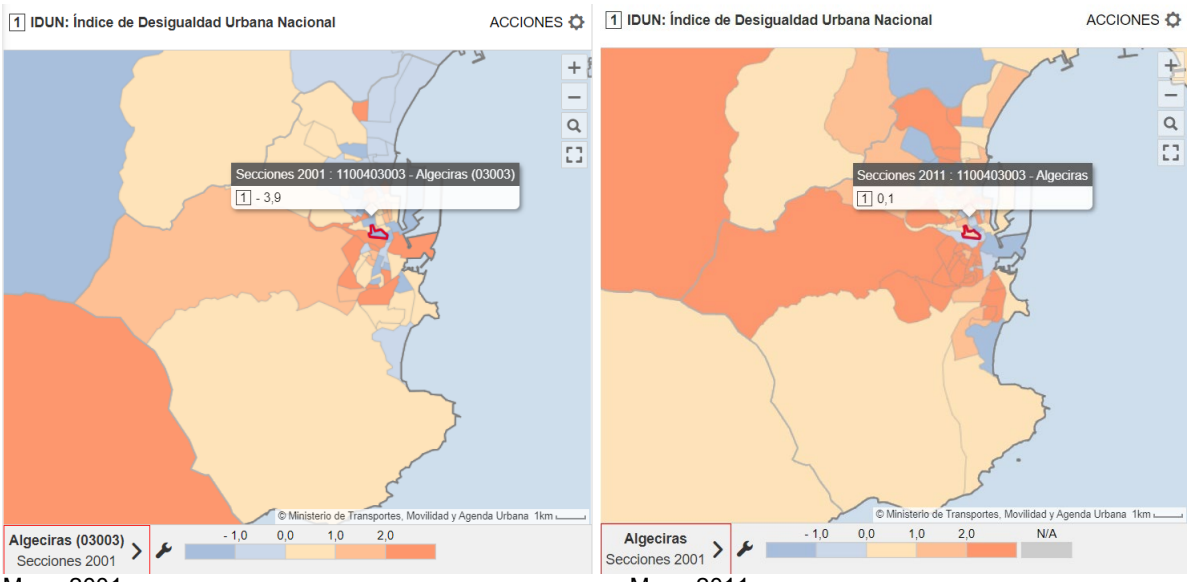
Mapa 2001 Mapa 2011

Figura 20. Índice de Desigualdad socioeconómica Municipal años 2001 y 2011 referido al total nacional.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento.

Tal y como se aprecia en las imágenes, existe una disminución del índice de desigualdad socioeconómica del TM del año 2001 al 2011, en relación al total nacional, lo que quiere decir que esta sección de Algeciras ha logrado una mejora de los indicadores y los daros son mejores que la media nacional, lo que indica que con respecto al total nacional, este no es vulnerable.

- **IDU (Índice de Desigualdad Urbana)**. Calculado sumando los 3 indicadores básicos de vulnerabilidad urbana, "porcentaje de población en paro", "porcentaje de población sin estudios" y "porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente" una vez estandarizados con respecto a los valores nacionales.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



Mapa 2001 Mapa 2011

Figura 21. Índice de Desigualdad Urbana Municipal años 2001 y 2011 referido al total nacional
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento

Tal y como muestran los resultados, nuevamente este índice ha aumentado desde el año 2001 al 2011 con respecto al total nacional, estando en el periodo 2011 un poco por encima de la media nacional. esto indica que, aunque la sección haya registrado en líneas generales una clara mejoría en los indicadores anteriormente mostrados, no lo ha hecho conforme al total nacional, por lo que de esta manera esta sección de Algeciras se puede considerar un poco vulnerable en relación con estos índices y con respecto al total nacional.

ÍNDICES SINTÉTICOS DE VULNERABILIDAD URBANA (CLASIFICACIÓN MULTICRITERIO)

Permite representar mapas de clasificación multicriterio de la vulnerabilidad urbana, en los cuales cada sección censal es clasificada a nivel nacional, o en su contexto regional (Comunidad Autónoma). Para cada uno de estos dos universos se ofrecen 5 Índices sintéticos:

- Clasificación Multicriterio Global.

- Clasificación según Criterios Sociodemográficos: incluye el conjunto de los 5 indicadores sociodemográficos: Porcentaje de población de 75 años y más, Porcentaje de hogares unipersonales de mayores de 64 años, Porcentaje de hogares con un adulto y un menor o más, Porcentaje de población extranjera y Porcentaje de población extranjera infantil.

- Clasificación según Criterios Socioeconómicos: incluye el conjunto de 5 indicadores socioeconómicos: Porcentaje de población en paro. (IBVU), Porcentaje de población juvenil en paro, Porcentaje de ocupados eventuales, Porcentaje de ocupados no cualificados y Porcentaje de población sin estudios. (IBVU).

- Clasificación según Criterios Residenciales: incluye el conjunto de los 5 indicadores residenciales: Porcentaje de viviendas con menos de 30 m², Superficie media por habitante (m²), Porcentaje de

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

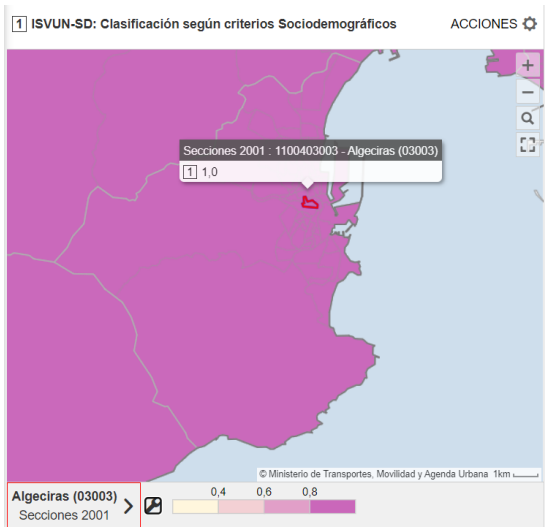
población en viviendas sin servicio o aseo. (IBVU), Porcentaje de viviendas en edificios en mal estado de conservación y Porcentaje viviendas en edificios anteriores a 1951.

- Clasificación según Criterios Subjetivos. incluye el conjunto de los 5 indicadores subjetivos: Porcentaje de población con problemas de ruidos exteriores, Porcentaje de población con problemas de contaminación en su entorno, Porcentaje de población con problemas de malas comunicaciones, Porcentaje de población con problema de escasez zonas verdes y Porcentaje de población con problemas de delincuencia en su entorno.

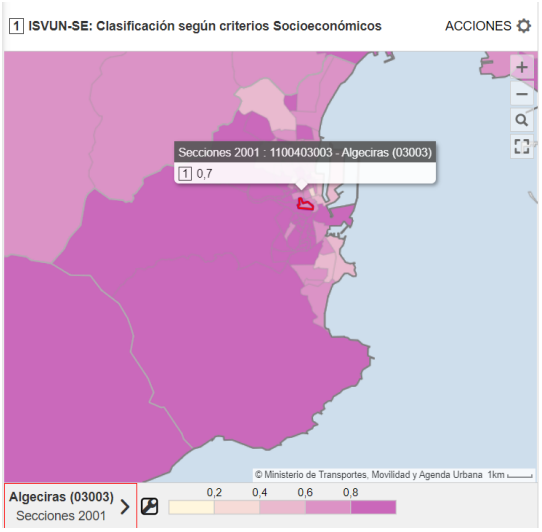
  Estos 10 indicadores sólo están disponibles para el Censo de 2001.

Para realizar una caracterización de la Sección donde se ubica el ámbito de estudio en términos de vulnerabilidad urbana, se ha acudido a estos últimos índices sintéticos según clasificación nacional, que aglutinan información sobre los distintos indicadores anteriormente mencionados.

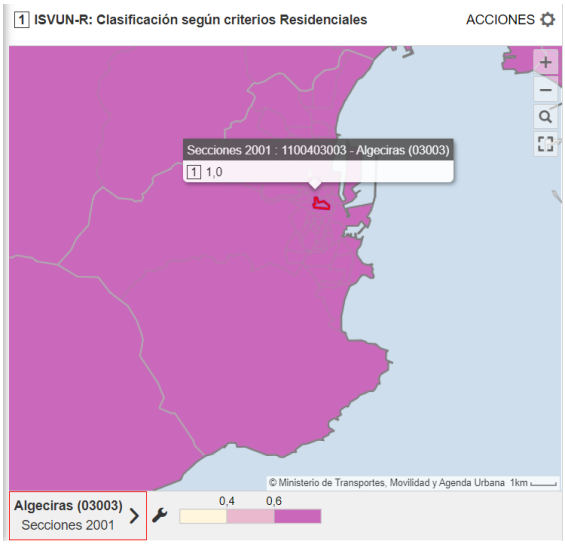
En este caso, la escala de valoración la marca el 0 y el 1 (Rango entre 0 = menos vulnerable y 1 más vulnerable).



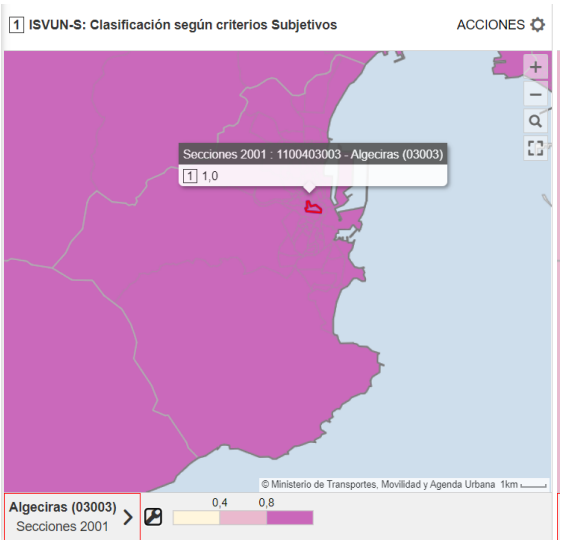
Clasificación según Criterios Sociodemográficos



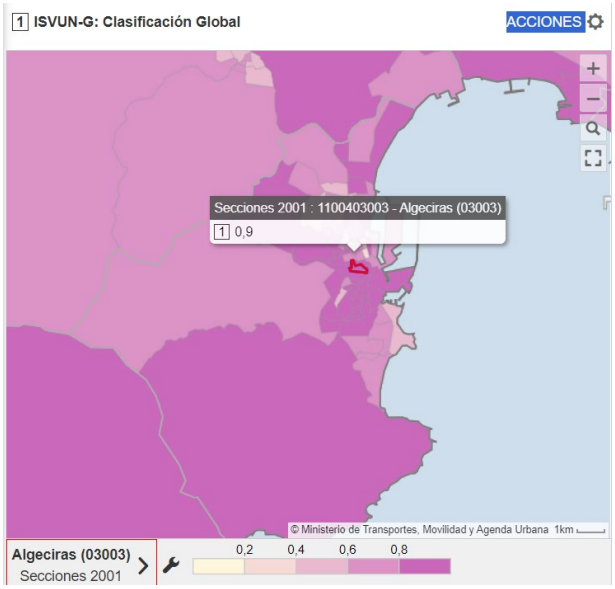
Clasificación según Criterios Socioeconómicos



Clasificación según Criterios Residenciales



Clasificación según Criterios Subjetivos



Clasificación Multicriterio Global

Figura 22. Índices Sintéticos de Vulnerabilidad Urbana referidos al total nacional.
Fuente: Atlas de Vulnerabilidad Urbana, Ministerio de Fomento

Tal y como se puede apreciar en las imágenes adjuntas, en líneas generales la sección donde se ubica el ámbito de estudio, así como el municipio en general, se configura como un municipio de una vulnerabilidad alta. Hay que tener en cuenta que solo se ha podido estudiar para el año 2001, por lo que si los indicadores de vulnerabilidad han mejorado para el año 2011 puede haber variado estos mapas.

2.2.2.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.

2.2.2.1. 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.

2.2.2.2. 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”.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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 Algecirasl**.

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 (PM_{10}) y SO_2.

2.2.2.3. 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".

Algeciras tiene elaborada su zonificación acústica del municipio aprobado en el 2020. En esta zonificación acústica el Sector afectado por el Modificación Puntual del PGOU pertenece a Sectores del territorio con predominio de uso residencial (tipo A).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

Además el Sector no se encuentra dentro de zonas de transición, ni de conflicto acústico.

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:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

> *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 en el Proyecto del Centro Deportivo Enjoy wellness Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos**, en el que se concluye que la normal actividad del Centro Deportivo 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.

2.2.2.1. 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.

2.2.2.2. Movilidad y Tráfico

El Centro Deportivo Enjoy Wellnes producirá un aumento de la movilidad de tráfico y personas, con el consiguiente perjuicio para los vecinos.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado y viabilidad del futuro Centro Deportivo, siendo unos de los elementos a analizar la necesidad de aparcamiento, o número de plazas deseadas para el buen funcionamiento del mismo, y por lo tanto el número de usuarios y desplazamientos al mismo. A continuación, se muestra una tabla con estos datos:

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

enjoy wellness™	capitulo: movilidad del tráfico y personas													
usuarios	5.215													
frecuencia de uso semanal por cliente	1,80													
total entradas semanales	9.387													
asistencia por dias	lunes		martes		miércoles		jueves		viernes		sábado		domingo	
total en el dia	1.877	20%	1.502	16%	1.690	18%	1.502	16%	1.408	15%	939	10%	469	5%
asistencia por turnos														
mañana	657	35%	526	35%	591	35%	526	35%	563	40%	516	55%	469	100%
despertino	188	10%	225	15%	253	15%	225	15%	282	20%	94	10%	0	0%
tarde	1.033	55%	751	50%	845	50%	751	50%	563	40%	329	35%	0	0%
	1.877		1.502		1.690		1.502		1.408		939		469	
check		100%		100%		100%		100%		100%		100%		100%
horas de apertura	16													
asistencias medias por hora														
media de asistencia por hora en la mañana	94	7%	75	7%	84	7%	75	7%	80	8%	74	10%	67	19%
media de asistencia por hora en despertino	47	2%	56	3%	63	3%	56	3%	70	4%	23	2%	0	0%
media de asistencia por hora por la tarde	207	10%	150	9%	169	9%	150	9%	113	8%	66	7%	0	0%
estimacion según transporte en hora punta														
a pie	72	35%	53	35%	59	35%	53	35%	39	35%	23	35%	23	35%
en transporte público	62	30%	45	30%	51	30%	45	30%	34	30%	20	30%	20	30%
en coche	72	35%	53	35%	59	35%	53	35%	39	35%	23	35%	23	35%
check		100%												
estancia media (minutos)	90													
cohinciencia simunultanea de coches en PK	108	53%	79	53%	89	53%	79	53%	59	53%	34	53%	35	53%
plazas deseables	108													

Se estima un total de 5.215 usuarios al año, de los cuales se estima que el 35% se desplazará al centro deportivo a pie, el 30% lo hará en transporte público y el 35% en coche.

Se ha estimado también que el número de plazas deseables es de 108. El aparcamiento del centro cuenta con 103 plazas de coches y 6 de motos sumando un total de 109 plazas, por lo que se estiman suficientes según su modelo de negocio/ explotación.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

3. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS PRELIMINAR DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES EXISTENTES Y/O PREVISTAS.

A lo largo del presente epígrafe, 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 influencian 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 en razón de 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	OBSERVACIONES
ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO		
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 no versa sobre estas áreas de intervención ya que no prevé nuevas reservas para espacios libres.
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública. 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).	0	
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor. Objetivo: Dificultar desde el diseño urbano las condiciones que favorecen el incremento de temperatura local causado en las ciudades donde los edificios y el asfalto desprenden por la noche el calor acumulado durante el día. Esto se logra mediante medidas tales como la orientación adecuada de las edificaciones en el territorio y la inclusión y adecuada distribución de espacios abiertos, arbolados o cubiertos de láminas de agua que fraccionan las zonas de acumulación de calor.	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 la existencia de efluentes contaminantes (tanto vertidos canalizados como arrastres de agua de lluvia) sin el adecuado tratamiento.	0	
5. 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	
6. 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	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	OBSERVACIONES
MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		
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...	-	El nuevo centro deportivo que se pretende instalar tras la modificación Puntual, producirá un aumento 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.
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.	0	Se estima que el 35% de los desplazamientos hacia el nuevo centro deportivo se harán a pie, pero esta no supondrá una modificación de la movilidad no asociada a vehículos a motor en la zona.
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.	0	Se estima que el 30% de los desplazamientos hacia el nuevo centro deportivo se hará en transporte público, pero esta Modificación Puntual no tiene previsto que se produzca un cambio en el transporte público, ya que será asumible por el actual trasporte público.
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).	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre la accesibilidad a servicios públicos.
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 y la separación física de las zonas destinadas a la movilidad motorizada del resto de áreas de ocupación.	--	El nuevo centro deportivo que se pretende instalar tras la modificación Puntual, producirá un aumento del tráfico de vehículos en la zona que pueden dar lugar a un aumento de la accidentalidad.
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 propuesta no tiene afección sobre este aspecto.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	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.
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías. Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Debe cuidarse una excesiva ocupación del espacio, optando por la rehabilitación de zonas ya ocupadas antes que la creación de nuevas barriadas.	0	
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 extremos (con especial atención a las zonas inundables), tanto ahora como teniendo en cuenta la posible modificación de los mismos como consecuencia del cambio climático.	0	
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	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	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 la contaminación del aire.
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	La Modificación propuesta aumentará la afluencia de público a la zona fuera del horario escolar, aunque este aumento no repercutirá en un aumento de ruido, al encontrarnos en un entorno residencial.
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos. Objetivo: Garantizar suministro de agua con calidad suficiente 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 recloración si existe un tramo muy largo en conducciones de redes de bajo consumo.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre el abastecimiento de agua.
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	La Modificación propuesta no tiene afección sobre el saneamiento del municipio.
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	La Modificación propuesta no tiene afección sobre la cercanía a plantas de tratamiento de residuos.
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.

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	OBSERVACIONES
CONVIVENCIA SOCIAL		
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.	+	La creación del complejo Deportivo 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.
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 éstas 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).	0	La Modificación puntual no versa sobre este tipo de determinante, no prevé modificaciones ni impactos directos sobre los espacios públicos.
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.	+	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.
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.	+ +	La nueva calificación urbanística de la parcela incorporando el uso deportivo, 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, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior.
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.	+	La creación del complejo Deportivo 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ASPECTOS A EVALUAR	IMPACTO POTENCIAL PROPUESTA	OBSERVACIONES
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social Objetivo: Facilitar el acceso a una vivienda de calidad a toda la población cuidando que en las diferentes zonas no existan barreras innecesarias por razón de tipología, precio, calidad del entorno, etc. Igualmente auspiciar vivienda protegida en sus diferentes modalidades y repartirla de forma homogénea por todo el territorio que permite uso residencial.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre las viviendas.
OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION		
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.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este determinante.
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.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este determinante.
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 de ordenación, que no suelen estar conectados a la red de abastecimiento público.	0	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este determinante.
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	La Modificación propuesta no tiene afección sobre este aspecto.
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	La Modificación propuesta n no tiene afección sobre exposición a campos electromagnéticas.
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	El nuevo complejo deportivo que se pretende construir aumentará un piso el existente, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, pero al encontrarse en una zona con edificaciones medias de 3 plantas, no afectará al conjunto del paisaje de la zona.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

3.1. 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 colegio María Auxiliadora, incorporando el uso deportivo, que se añadiría como un uso principal adicional al uso educacional que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva abierta a todos los ciudadanos.

Así, 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 educativa que se viene desarrollando en la misma, para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los alumnos del Colegio, y, en general, de todos los vecinos de la zona, manteniendo, en todo caso, el carácter de equipamiento de la parcela, y facilitando una mejor conservación y mantenimiento de las instalaciones del Colegio.

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) que se añade al Educacional (E) ya existente en la mayor parte de 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. El nuevo centro deportivo que se pretende instalar tras la modificación Puntual, producirá un aumento 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 se considera negativa para la salud de la población, pero teniendo en cuenta que no se prevé que se produzca una modificación significativa en el determinante y es de baja intensidad, se considera NO SIGNIFICATIVO.

   - Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico. El nuevo centro deportivo que se pretende instalar tras la modificación Puntual, producirá un aumento del tráfico de vehículos en la zona que pueden dar lugar a un aumento de la accidentalidad. Para que esto no ocurra se llevará a cabo una correcta señalización en la entrada y salida del parking, así como la colocación de elementos reductores de velocidad tipo paso de peatones sobre elevados (PPS) o elementos reductores trapezoidales. Además la calle desde la intersección con calle María Auxiliadora hasta la intersección con Avda. Agustín Bálsamo se convertirá en ZONA 20.

     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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

CONVIVENCIA SOCIAL

- El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social. La creación del complejo Deportivo 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.

  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 compartido entre el colegio y 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, 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, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior.

  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 del complejo Deportivo 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.

  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 un uso pormenorizado en la parcela del colegio Maria Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, **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 no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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.

3.2. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN CONSIDERANDO LAS POSIBLES MEDIDAS QUE PUEDAN AFECTAR A LA SALUD.

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 ninguna medida de prevención o mitigación.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4. EQUIPO REDACTOR

Este documento ha sido elaborado por el siguiente equipo técnico, pertenecientes a la empresa Geobiental S.L.:

- **Coordinación y supervisión:**

- Adrián Fernández Miguel. Graduado en Ciencias Ambientales. Máster Análisis y Gestión Ambiental. Colegiado nº 1277 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).
  NIF: 26812370M

- **Redacción:**

- Cristina Molina Molina. Licenciada en Ciencias Ambientales. Colegiada nº 985 en el Colegio Profesional de Licenciados y Graduados en Ciencias Ambientales de Andalucía (COAMBA).
  NIF: 74678428G

Firma Electrónica:

ADRIÁN FERNÁNDEZ MIGUEL
Firmado digitalmente por ADRIÁN FERNÁNDEZ MIGUEL
Fecha: 2024.04.11 08:58:33 +02'00'

MOLINA MOLINA CRISTINA - 74678428G
Firmado digitalmente por MOLINA MOLINA CRISTINA - 74678428G
Fecha: 2024.04.01 18:41:26 +02'00'

Fdo. Adrián Fernández Miguel. Fdo. Cristina Molina Molina

Málaga, a Abril de 2024

Responsabilidad Social Corporativa
Planificación y Ordenación del Territorio
Investigación, Desarrollo e Innovación
Gestión del Medio Natural y Agroecología
Gestión Local del Medio Ambiente
Gestión Integral de Residuos y Suelos Contaminados
Gestión Integral del Agua
Gestión de la Contaminación Atmosférica y Acústica
Consultoría, Certificación y Evaluación de Impacto COAMBA
Energías Renovables y Cambio climático
Educación, Formación, Información y Sensibilización Ambiental

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

5. ANEXOS

5.1. DOCUMENTACIÓN DE APOYO

Documento principal de referencia:

- MANUAL PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN ANDALUCÍA
  Editado por: Junta de Andalucía – Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales (ed. 2015)

Documentos técnicos consultados:

- 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

Principales plataformas consultadas de organismos públicos:

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
  www.ine.es
- INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CARTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA.
  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

5.2. CARTOGRAFÍA

PLANIMETRÍA

Plano 01: Encuadre territorial (Escala 1:200.000 -A3)

Plano 02: Localización (Escala 1:3.000 - A3)

Plano 03: Usos del Suelo (Escala 1:4.000- A3)

PLANIMETRÍA CEDIDA

Plano ORD 1 – Ordenación propuesta

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Límite municipal
Municipio de Algeciras

Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos

MEMORIA DE CRIBADO
VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
MODIFICACI´PN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

PLANO 1 - ENCUADRE TERRITORIAL

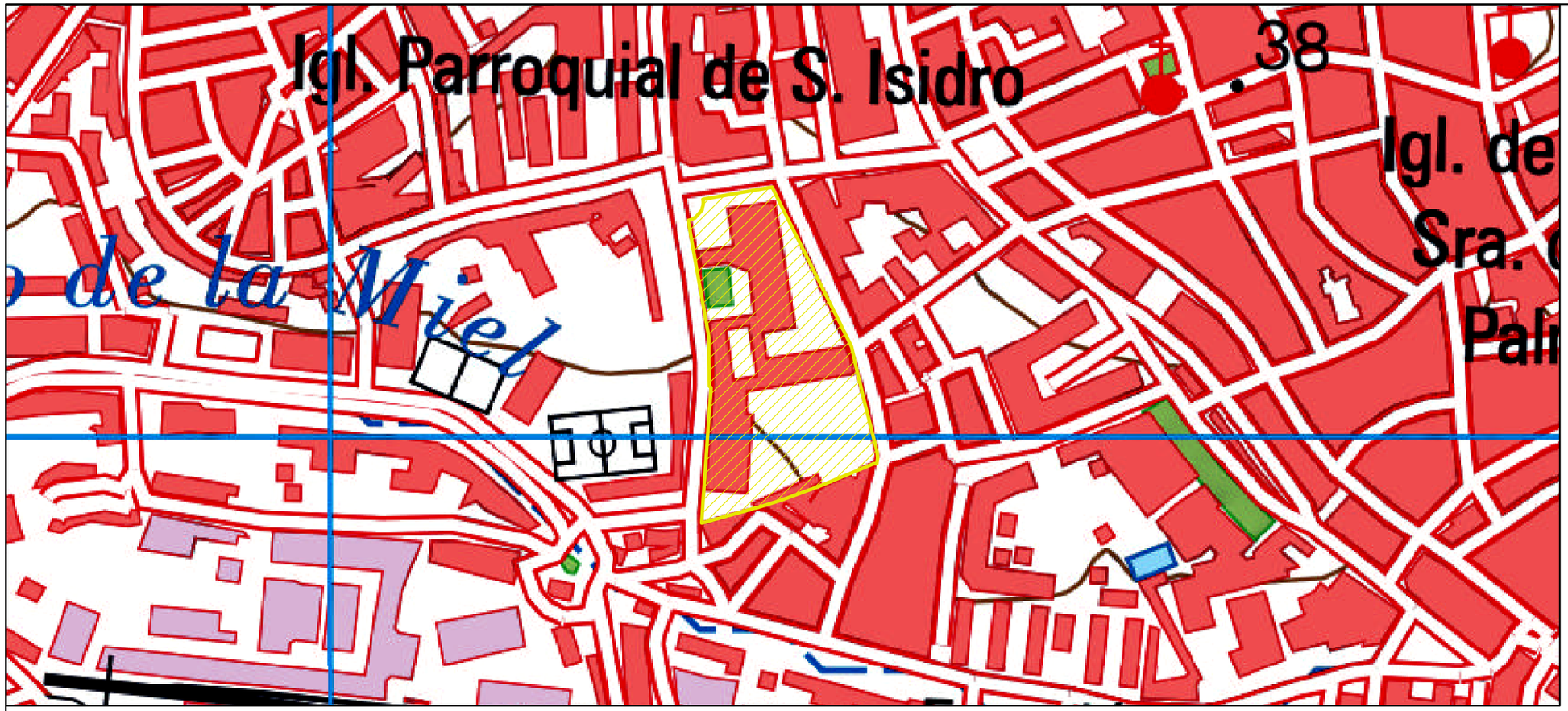
Marzo 2024

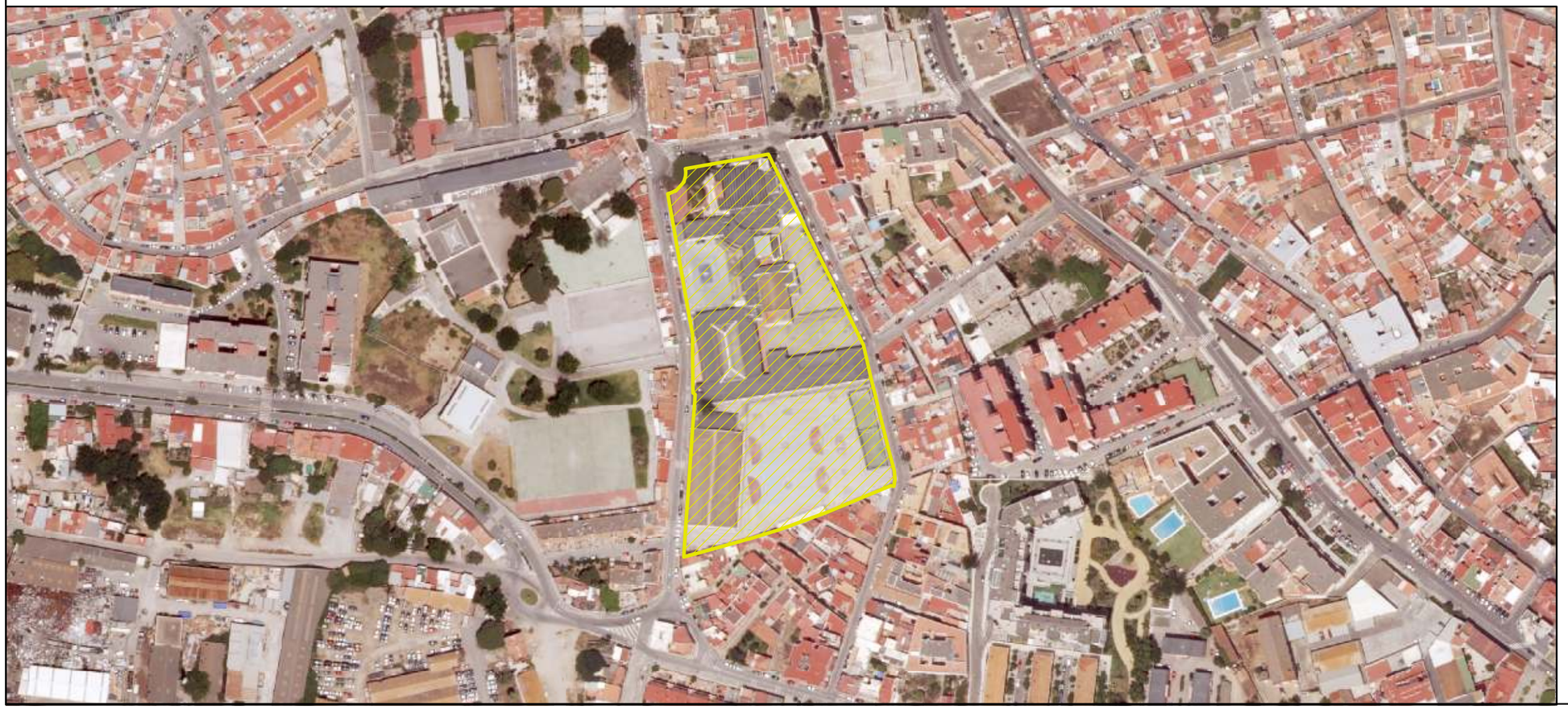
1:200.000

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General





Límite municipal

Parcela Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos

MEMORIA DE CRIBADO
VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

MODIFICACI´PN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

PLANO 2 - LOCALIZACION

Marzo 2024

1:3.000

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Parcela Colegio Maria Auxiliadora-Salesianos

OCUPACIÓN DEL SUELO

- Casco
- Ensanche
- Complejo administrativo institucional
- Complejo comercial y/o de ocio
- Complejo educacional
- Instalaciones de fútbol
- Instalaciones militares
- Parque recreativo
- Parques, plazas, jardines, paseos marítimos
- Industria aislada
- Polígono industrial sin ordenar
- Red ferroviaria
- Red viaria
- Vial, aparcamiento o zona peatonal sin vegetación
- Yacimiento arqueológico
- Pastizal continuo
- Suelo desnudo

MEMORIA DE CRIBADO VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

MODIFICACI´PN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

Promotor: Enyoy Wellness Gestión Deportiva S.L.

PLANO 3 - USOS DEL SUELO

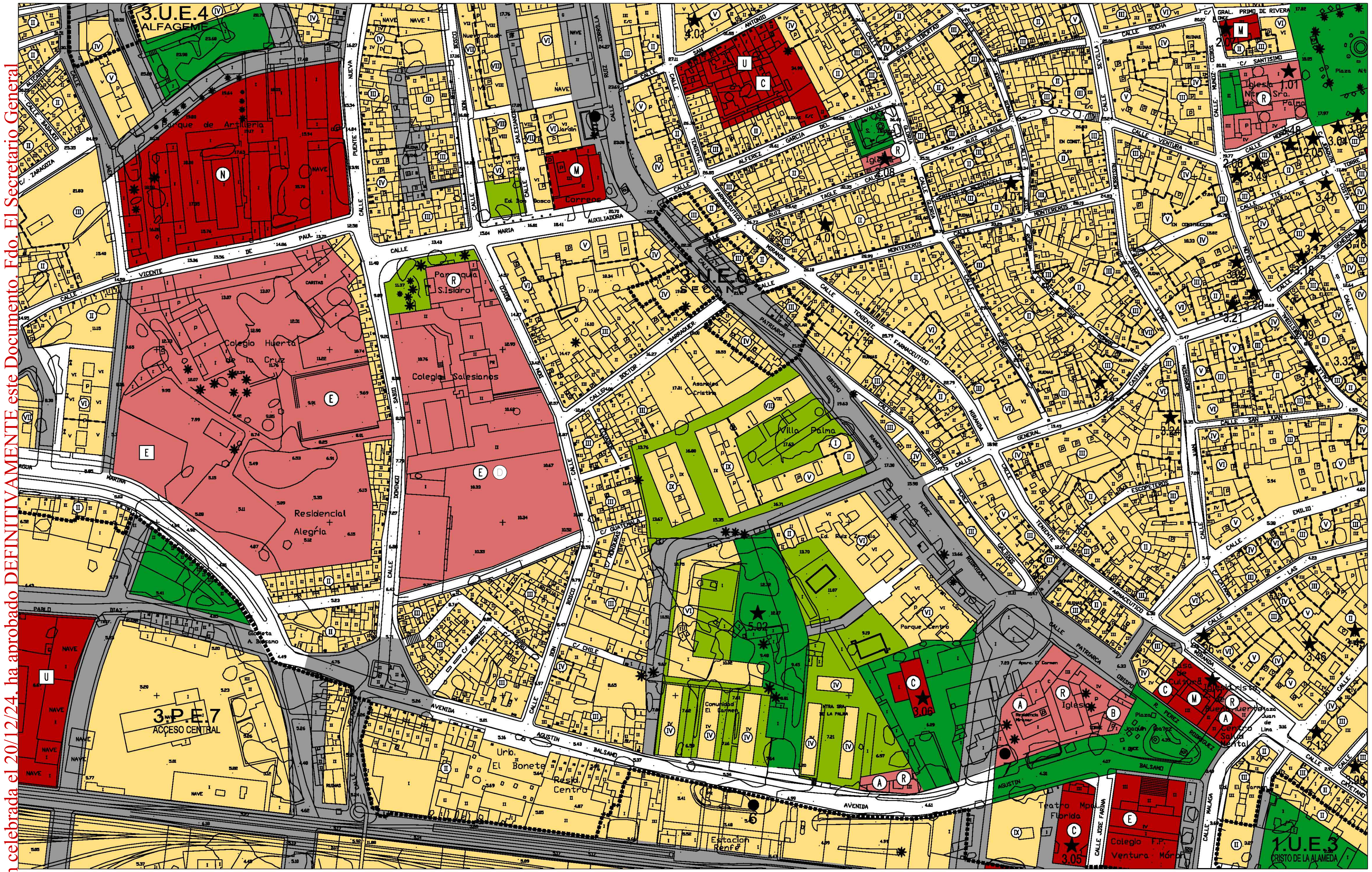
Marzo 2024

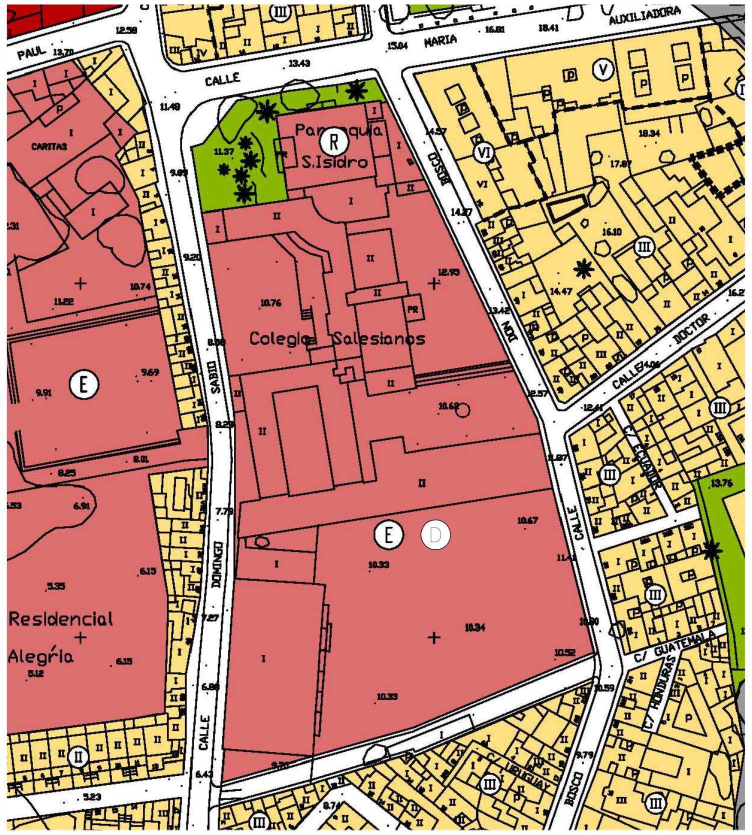
1:4.000

GeoBiental
Medio Ambiente · Geotecnía · Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General





SUELO URBANO: EDIFICABLE	SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PRIVADO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PUBLICO	S.U.P.: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
SUELO URBANO: EQUIPAMIENTO PRIVADO	SISTEMA GENERAL EN S.U.P. DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS
SUELO URBANO: ESPACIO LIBRE PUBLICO	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 EJECUCION
ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

(II) ALTURA MAXIMA
▲ CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
● ELEMENTOS A CONSERVAR
◐ ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
★ ELEMENTO CATALOGADO

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

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR
NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-10	I-10	J-10
H-11	I-11	J-11
H-12	I-12	J-12

Escala: 1/2.000

ORDENACION PROPUESTA

INF.05
Nº

EXP.2022-01	DICIEMBRE 2023	DOC. ORDENACION	S/E

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS. CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Acústica y Telecomunicaciones

P-1770/1 OCTUBRE 2023

ESTUDIO ACÚSTICO EN EL PROYECTO DEL CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS. COLEGIO MARIA AUXILIADORA-SALESIANOS. Algeciras. cadiz

IMPACTO AMBIENTAL SONORO

Presentado a: ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L.

DIVISIÓN ACÚSTICA
CGM TELECOMUNICACIONES S.L.
C/ Manuel Villarta, 17
28034 – Madrid
Tel.- 91 334 16 79

www.cgmtelecomunicaciones.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ÍNDICE

PAG.

1 INTRODUCCIÓN 1
2 ÁREA DE ESTUDIO 1
3 ACTIVIDAD Y HORARIO 2
4 DESCRIPCION DEL ENTORNO 3
5 FUENTES SONORAS 5
6 LEGISLACION. 6
6.1 Ordenanza Municipal 6
6.2 Decreto Autonómico 11
7 CRITERIOS APLICABLES AL PRESENTE CASO 15
7.1 Ordenanza Municipal 15
7.2 Decreto Autonómico 17
8 SITUACION PREOPERACIONAL 18
9 SITUACION PostOPERACIONAL 21
9.1 Instalaciones Mecánicas de Cubiertas 21
9.2 Fuentes sonoras interiores del Edificio 26
9.3 Fuentes sonoras actividades exteriores del Edificio 30
9.4 Fuentes sonoras tráfico rodado 31
10 EVALUACION DE LA FUTURA SITUACION 31
11 CONCLUSIONES 33

ANEXO

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

1 INTRODUCCIÓN

ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L. solicitó a la DIVISION ACUSTICA de CGM TELECOMUNICACIONES S.L. (DA-CGM) la realización del Estudio de Impacto Ambiental Sonoro del futuro Centro Deportivo ENJOY WELLNESS en el Colegio María Auxiliadora – Salesianos en Algeciras (Cádiz) diseñado por el Arquitecto D. JORGE BARATA MARTINEZ (Colegiado 2762 del C.O.A.G.)

El presente Informe contiene el impacto sonoro ambiental que generará la puesta en marcha de la Actividad y de las instalaciones mecánicas del citado Centro Deportivo, así como su comparación con las exigencias legislativas en materia de Contaminación Acústica del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras y Decreto Autonómico 6/2012 de la Junta de Andalucía.

2 ÁREA DE ESTUDIO

El Centro Deportivo ENJOY WELLNESS se ubica en una parcela entre las calles María Auxiliadora, Domingo Savio y Don Bosco y que pertenece al Colegio María Auxiliadora – Salesianos de Algeciras, no limitando de forma directa con ninguna edificación (Figuras 1 y 2).

Figura 1.- Ubicación del área de estudio

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Figura 2.- Centro Deportivo

3 ACTIVIDAD Y HORARIO

La actividad del Centro Deportivo se centra en los periodos:

- Lunes a viernes: entre las 07:00 a 23:00 horas
- Sábado: entre las 09:00 a 22:00 horas
- Domingos y Festivos: entre las 09:00 a 20:00 horas
- La actividad de las Pistas de Pádel y Cancha de Futbol tiene su límite horario a las 22:00 horas

Las actividades con mayor generación sonora con reproducción sonora amplificada y para grupos dirigidos (Salas 1 a 4) se limitan hasta las 22:00 horas. Entre las 22:00 horas y 23:00 horas la actividad en estas Salas no se dirige a grupos y no se utiliza el sistema de refuerzo sonoro. Esta observación es extensible a la Sala Fitness y la Piscina.

El Centro Docente no tiene actividad en el periodo nocturno, a partir de las 23:00 horas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

4 DESCRIPCION DEL ENTORNO

La Parcela donde se desarrolla en Centro Deportivo se encuentra entre las calles Domingo Salvo y Don Bosco (Figura 3).

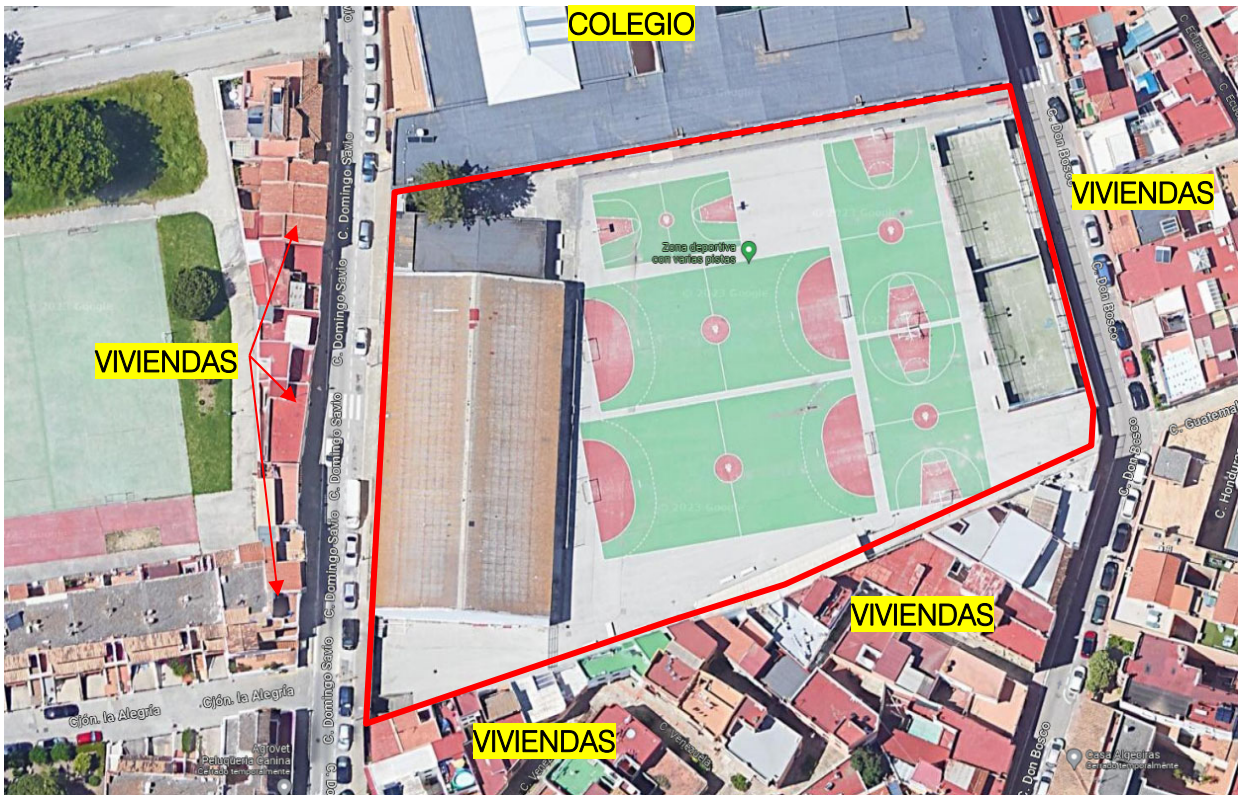


Figura 3.- Entorno del Centro Deportivo

Las edificaciones cercanas son Viviendas de una o dos alturas y el Colegio María Auxiliadora – Salesianos (Figuras 4 a 7).

Figura 4.- Vista de la calle Domingo Salvo

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Figura 5.- Vista de la calle Domingo Salvo

Figura 6.- Vista de la calle Don Bosco

Figura 7.- Vista de la calle Don Bosco

La Edificación del futuro Centro Deportivo no limita directamente con ningún Edificio de uso Docente o Residencial.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

5 FUENTES SONORAS

Dentro del Centro Deportivo (Anexo A), las fuentes de ruido más importantes son:

– Las instalaciones mecánicas, situadas en las cubiertas (Planta Tercera y Cubierta) del Edificio comprenden:

- Climatizadores: Planta Baja, Fitness, Piscina, Salas de Actividades, y Vestuarios.
- Bomba de Calor.
- Unidades exteriores VRV.
- Grupo Electrógeno

Estos equipos se encuentran en un área con cerramiento perimetral, formado por una barrera acústica, de altura 3 m.

– Las instalaciones mecánicas interiores son

- Depuradoras de las Piscinas (Planta Baja) sin incidencia al medio ambiente exterior
- Centro de Transformación (Planta Baja)
- Sala de Calderas (Planta Segunda)

– Las actividades propias:

- Aparcamiento (103 plazas)
- Ludoteca
- Kids
- Piscinas Interior
- Crossfit
- Salas de Fitness
- Salas de Actividades 1 a 4 (Equipos de Reproducción Sonora). Actividades clasificadas como Tipo 2 por la Ordenanza Municipal.
- Pista Polideportiva
- Pistas de Pádel
- Piscina Exterior
- Cancha Exterior de Futbol

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

6 LEGISLACION.

6.1 Ordenanza Municipal

El Excmo. Ayuntamiento de Algeciras dispone de la Ordenanza de Protección Contra la Contaminación Acústica aprobada el 31 de enero de 2006 (B.O.P. de Cádiz 148; 4/8/2006). A continuación, se expone un resumen del articulado de interés para el presente Estudio:

Artículo 5. Definición de las áreas de sensibilidad acústica. Las áreas de sensibilidad acústica se definen como aquellas superficies o ámbito territorial en las que se pretende que exista una calidad acústica homogénea.

Artículo 6. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

1. A efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, las áreas de sensibilidad acústica se clasifican de acuerdo con la siguiente tipología:

   Tipo I: Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
   a) Uso sanitario.
   b) Uso docente.
   c) Uso cultural.
   d) Espacios naturales protegidos, salvo las zonas urbanas.

   Tipo II: Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
   a) Uso residencial.
   b) Zona verde, excepto en casos en que constituyen zonas de transición.
   c) Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de la naturaleza y senderos.

   Tipo III: Área tolerablemente ruidosa. Zonas de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
   a) Uso de hospedaje.
   b) Uso de oficinas o servicios.
   c) Uso comercial.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

d) Uso deportivo.
e) Uso recreativo.

Tipo IV: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren menor protección contra el ruido En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

a) Uso industrial.
b) Zona portuaria.
c) Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.

Tipo V: Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres sonoras a favor de infraestructuras de transporte, autovías, autopistas, rondas de circunvalación, ejes ferroviarios, aeropuertos y áreas de espectáculos al aire libre.

2. A efectos de la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica, las zonas que se encuadren en cada uno de los tipos señalados en el apartado anterior lo serán sin que ello excluya la posible presencia de otros usos del suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

3. Asimismo, a fin de evitar que colinden áreas de diferente sensibilidad, se podrán establecer zonas de transición, en la que se definirán valores intermedios entre las dos zonas colindantes. En el caso de que una de las áreas implicadas sea de Tipo I los valores intermedios no podrán superar los asignados a las áreas de Tipo II

Artículo 18. Límites admisibles de ruidos en el interior de las edificaciones, en evaluaciones con puertas y ventanas cerradas (Tabla I)

TABLA I

TABLA Nº1. NIVELES LIMITE DE INMISION DE RUIDO EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.
NIVEL ACUSTICO DE EVALUACION.
NAE

		Niveles Limites (dBA)	
ZONIFICACIÓN	TIPO DE LOCAL	Día (7-23)	Noche(23-7)
Equipamiento	Sanitario y bienestar social	30	25
	Educativo	40	30
Servicios Terciarios	Hospedaje	40	30
	Comercio	55	45
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas y cuartos de baño	35	30
	Pasillos, aseos y cocinas	40	35
	Cultural y religioso	30	30
	Para el ocio	40	40
	Oficinas	45	35
	Zonas de acceso común	50	40

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Artículo 20. Límites admisibles de emisión de ruidos al exterior de las edificaciones (Tabla II).

TABLA II

TABLA Nº 2. NIVELES LÍMITE DE EMISIÓN DE RUIDO EN EL EXTERIOR DE LAS EDIFICACIONES.
NIVEL DE EMISIÓN EXTERIOR.
NEE

	NIVELES LIMITES (dBA)	
SITUACIÓN ACTIVIDAD	Día (7-23)	Noche (23-7)
Zona de equipamiento sanitario.	60	50
Zona con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios.	65	55
Zona con actividades comerciales.	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración.	75	70

Artículo 21. Límites admisibles de ruido ambiental: En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites definidos en la Tabla nº 3 del Anexo I de esta Ordenanza, en función del área de sensibilidad acústica y del período de funcionamiento de la actividad, valorados por su Nivel Continuo Equivalente Día (LAeqd) y Nivel Continuo Equivalente Noche (LAeqn), (Tabla III).

TABLA III

TABLA NÚM. 3
NIVELES LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES

	Niveles Límite (dBA)	
Área de Sensibilidad Acústica	Día (7-23) LAeqd	Noche (23-7) LAeqn
Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Tipo III (Área Toleradamente Ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Tipo V (Área Especialmente Ruidosa)	75	65

Artículo 23. Límites admisibles de transmisión de vibraciones de equipos e instalaciones (Tabla IV).

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA IV

TABLA NÚM. 4
CURVAS BASE LÍMITE DE INMISIÓN DE VIBRACIONES EN EL INTERIOR DE LAS EDIFICACIONES
ESTÁNDARES LIMITADORES PARA LA TRANSMISIÓN DE VIBRACIONES

Uso del recinto afectado	Período	Curva Base
SANITARIO	Diurno	1
	Nocturno	1
RESIDENCIAL	Diurno	2
	Nocturno	1,4
OFICINAS	Diurno	4
	Nocturno	4
ALMACÉN Y COMERCIAL	Diurno	8
	Nocturno	8

Artículo 36. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido

1. En aquellos cerramientos de edificaciones donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen un nivel de ruido superior a 70 dBA, se exigirán unos aislamientos acústicos más restrictivos, nunca inferiores a los indicados en el artículo.

   Tipo 1. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, sin equipos de reproducción/ amplificación sonora o audiovisuales, supermercados, locales con actividades de atención al público, así como las actividades comerciales e industriales en compatibilidad de uso con viviendas que pudieran producir niveles sonoros de hasta 90 dBA, como pueden ser, entre otros, obradores de panadería, gimnasios, imprentas, talleres de reparación de vehículos y mecánicos en general, talleres de confección y similares, sin equipos de reproducción musical, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 60 dBA, medido y valorado según lo definido en el artículo 33 de esta Ordenanza, respecto a las piezas habitables de las viviendas con niveles límite más restrictivos.

   Tipo 2. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, con equipos de reproducción/ ampliación sonora o audiovisuales, salas de máquinas en general, talleres de chapa y pintura, talleres con tren de lavado automático de vehículos, talleres de carpintería metálica, de madera y similares, así como actividades industriales donde se ubiquen equipos ruidosos que puedan generar más de 90 dBA, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de ser recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 65 dBA, medido y valorado

según lo definido en el artículo 33 de esta Ordenanza, respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes con niveles límite más restrictivos. Asimismo, estos locales dispondrán de un aislamiento acústico bruto a ruido aéreo respecto al exterior en fachadas y cerramientos exteriores de 40 dBA, medido y valorado según lo dispuesto en el artículo 33 de esta Ordenanza.

Tipo 3. Los establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas, con actuaciones y conciertos con música en directo, deberán disponer de los aislamientos acústicos normalizado o diferencia de nivel normalizada, en caso de ser recintos adyacentes, a ruido aéreo mínimo, medidos y valorados según lo definido en el artículo 33 de esta Ordenanza, que se establecen a continuación:

- 75 dBA, respecto a piezas habitables de colindantes de tipo residencial distintos de viviendas.
- 75 dBA, respecto a piezas habitables colindantes residenciales con el nivel límite más restrictivo.
- 55 dBA, respecto al medio ambiente exterior y 65 dBA respecto a locales colindantes con uso de oficinas y locales de atención al público.

2. En establecimientos de espectáculos públicos y de actividades recreativas, no se permitirá alcanzar en el interior de las zonas destinadas al público, niveles de presión sonora superiores a 90 dBA, salvo que en los accesos a dichos espacios se dé adecuada publicidad a la siguiente advertencia: «Los niveles sonoros producidos en esta actividad, pueden producir lesiones permanentes en la función auditiva». La advertencia será perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

3. En aquellos locales susceptibles de transmitir energía sonora vía estructural, ubicados en edificios de viviendas o colindantes con éstas, se deberá disponer de un aislamiento a ruidos de impacto tal que, medido y valorado, esté de acuerdo a lo definido en el artículo 33 de esta Ordenanza y el nivel sonoro existente debido a la máquina de impactos, corregido el ruido de fondo en las piezas habitables de las viviendas adyacentes, no supere el valor de 35 dBA. Para el caso de supermercados, a fin de evitar la molestia de los carros de la compra y del transporte interno de mercancías, este límite se establece en 40 dBA.

4. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales regulados en este artículo se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las limitaciones de emisión (NEE) e inmisión (NAE), exigidos en esta Ordenanza. Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones definidas en este artículo, no exime del cumplimiento de los NEE y NAE para las actividades que en ellas se realicen.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Artículo 37.- Instalación de equipos limitadores controladores acústicos:

1. En aquellos locales descritos en el artículo 36 de la presente Ordenanza, donde se disponga de equipo de reproducción musical o audiovisual en los que los niveles de emisión sonora pudieran de alguna forma ser manipulados directa o indirectamente, se instalará un equipo limitador-controlador que permita asegurar, de forma permanente, que bajo ninguna circunstancia las emisiones del equipo musical superen los límites admisibles de nivel sonoro en el interior de las edificaciones adyacentes, así como que cumplen los niveles de emisión al exterior exigidos en esta Ordenanza.

2. Los limitadores-controladores deberán intervenir en la totalidad de la cadena de sonido, de forma espectral, al objeto de poder utilizar el máximo nivel sonoro emisor que el aislamiento acústico del local le permita. Ningún elemento con amplificación podrá estar fuera del control del limitador-controlado.

6.2 Decreto Autonómico

La Junta de Andalucía y en materia de Contaminación Acústica sipone del DECRETO 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Conta minación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética (BOJA núm. 24; 6 de febrero 2012). Un resumen de las exigencias aplicables al Proyecto es:

Artículo 7. Clasificación de las áreas de sensibilidad acústica: A efectos de la aplicación del presente Reglamento, y conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con la siguiente tipología:

a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Artículo 9. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica. Los valores límite se recogen en el Tabla V.

TABLA V

Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos con ponderación A (dBA)

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están referenciados a una altura de 4 m

Artículo 29. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a las actividades, maquinarias y equipos, así como a las nuevas infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo y portuario de competencia autonómica y local: Los valores límite se recogen en las Tablas VI y VII.

TABLA VI

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades e infraestructuras portuarias (en dBA)

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		L_{kd}	L_{ke}	L_{kn}
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Ningún valor medido del nivel de presión sonora corregido para el período de tiempo que se establezca (índice LKeq,Ti) supera en 5 dB los valores fijados.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA VII

Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L_{kd}	L_{ke}	L_{kn}
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

Ningún valor medido del nivel de presión sonora corregido para el período de tiempo que se establezca (índice LKeq,Ti) supera en 5 dB los valores fijados.

Artículo 31. Límites admisibles de transmisión de vibraciones: Las actividades y las nuevas infraestructuras de transporte deberán adoptar las medidas necesarias para no transmitir al espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, vibraciones para que, no sólo no sobrepasen por sí solas los objetivos de calidad acústica establecidos en Tabla VIII, sino que tampoco resulten superados estos límites por la concurrencia de estas vibraciones por otras que procedan de distintas fuentes.

TABLA VIII

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, administrativos y de oficinas, hospitalarios, educativos o culturales (en dB)

Uso del edificio	Índice de vibraciones Law
Vivienda o uso residencial	75
Administrativo y de oficinas	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Artículo 33. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido:

1. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales en que se ubiquen actividades o instalaciones ruidosas, entendiendo por tales las que se definen en el apartado siguiente, se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las limitaciones de inmisión y transmisión exigidas en este Reglamento. Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones en las que se ubiquen estos locales no exime del cumplimiento de los valores límite de transmisión al interior de

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

las edificaciones, así como de los valores límite de inmisión al área de sensibilidad acústica correspondiente, para las actividades que en ellas se realicen.

2. A los efectos de establecer los aislamientos mínimos exigibles a los cerramientos que limitan las actividades o instalaciones ruidosas, entendiendo por tales aquellos en los que en su interior se generan niveles de presión sonora superiores a 80 dBA, ubicados en edificios que incluyen recintos habitables, (definidos conforme al «DB-HR Protección frente al ruido y sus modificaciones»), se establecen los siguientes tipos de establecimientos:

   Tipo 1. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, sin equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, así como recintos que alberguen equipos o maquinaria ruidosa, que generen niveles de emisión sonora menor o igual a 85 dBA.

   Tipo 2. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales con un nivel de emisión sonora menor o igual a 90 dBA, o recintos que ubiquen equipos o maquinaria ruidosa, que generen niveles de emisión sonora superior a 85 dBA.

   Tipo 3. Establecimientos públicos y de actividades recreativas de pública concurrencia, con equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisuales, que generen niveles de emisión sonora superiores a 90 dBA, y en todos los casos cuando tengan actuaciones en vivo o conciertos con música en directo.

3. Las exigencias mínimas de aislamiento para los distintos tipos de actividades definidas en el punto anterior, valorados conforme a lo establecido en la Instrucción Técnica 2, serán los indicados en el TABLA IX.

TABLA IX

Exigencias mínimas de aislamiento para los distintos tipos de actividades

	Aislamiento a ruido aéreo respecto a los recintos protegidos colindantes o adyacentes vertical u horizontalmente (D_{nTA} (dBA))	Aislamiento a ruido aéreo respecto al ambiente exterior a través de las fachadas (puertas y ventanas incluidas) y de los demás cerramientos exteriores ($D_A = D + C$ (dBA))
Tipo 1	>= 60	_
Tipo 2	>= 65	>= 40
Tipo 3	>= 75	>= 55

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

7 CRITERIOS APLICABLES AL PRESENTE CASO

De acuerdo con el Mapa de Áreas de Sensibilidad Acústica del Ayuntamiento de Algeciras (Año 2012) realizada por la Diputación de Cádiz, la zona del Estudio se clasifica como área Residencial (Figura 8), de manera que las exigencias aplicables, siguiendo el articulado indicado en el Punto anterior son:

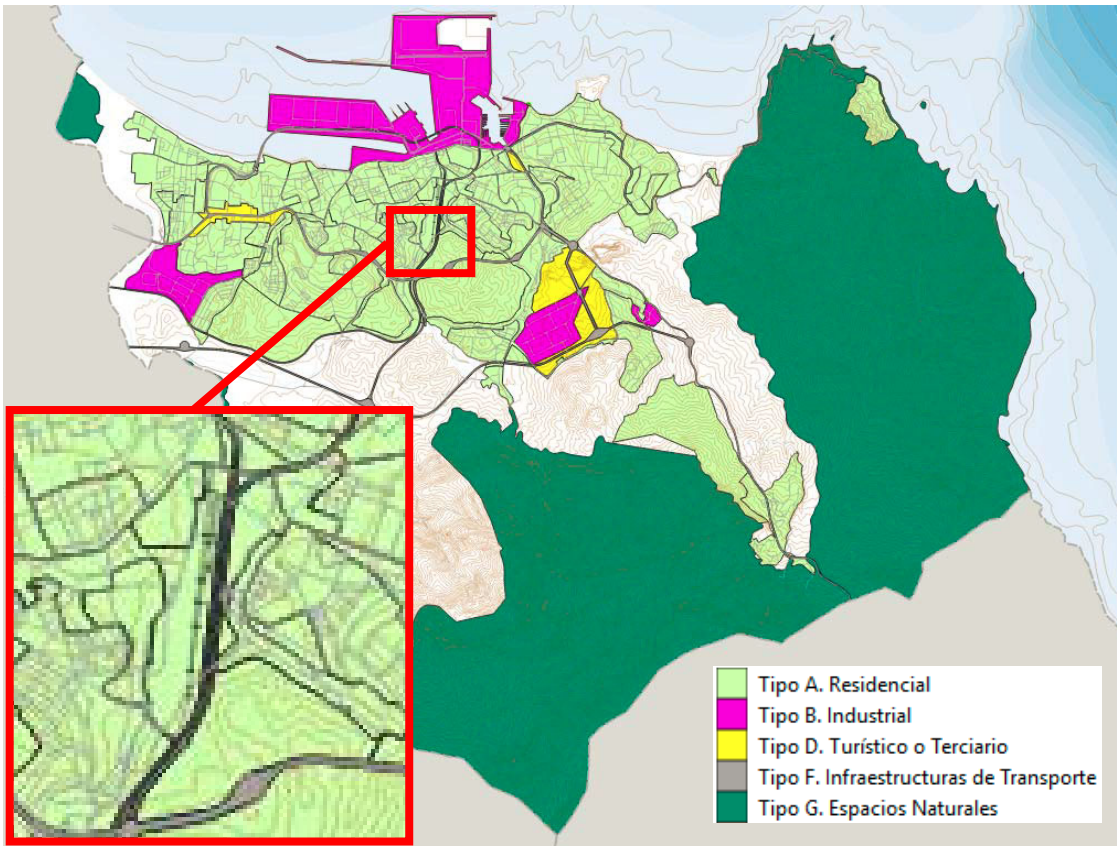


Figura 8.- Área de Estudio. Área de Sensibilidad Acústica

7.1 Ordenanza Municipal

Artículo 18. Límites admisibles de ruidos en el interior de las edificaciones (NAE), en evaluaciones con puertas y ventanas cerradas:

- Educativo: 40 dB(A) Día (7-23h); 30 dB(A) Noche (23-7h)
- Residencial Piezas habitables: 35 dB(A) Día (7-23h); 30 dB(A) Noche (23-7h)
- Residencial Pasillos, Cocinas y Aseos: 40 dB(A) Día (7-23h); 35 dB(A) Noche (23-7h)
- Residencial Zonas de Acceso Común: 50 dB(A) Día (7-23h); 40 dB(A) Noche (23-7h)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Artículo 20. Límites admisibles de emisión de ruidos al exterior (NEE) de las edificaciones:

- Residencial: 65 dB(A) Día (7-23h); 55 dB(A) Noche (23-7h)

Artículo 21. Límites admisibles de ruido ambiental: En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros (NES), a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites:

- Tipo II (área levemente Ruidosa): 55 dB(A) Día (7-23h); 45 dB(A) Noche (23-7h)

Artículo 23. Límites admisibles de transmisión de vibraciones de equipos e instalaciones:

- No aplica, ya que el Centro Deportivo no limita directamente con ninguna edificación.

Artículo 36. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido:

- No aplica, ya que el Centro Deportivo no limita directamente con ninguna edificación, salvo para las fachadas de los recintos Tipo 2 (espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, con equipos de reproducción / ampliación sonora o audiovisuales del Centro Deportivo):

    - Estos locales dispondrán de un aislamiento acústico bruto a ruido aéreo respecto al exterior en fachadas y cerramientos exteriores de 40 dB(A.)

    - En establecimientos de espectáculos públicos y de actividades recreativas, no se permitirá alcanzar en el interior de las zonas destinadas al público, niveles de presión sonora superiores a 90 dBA, salvo que en los accesos a dichos espacios se dé adecuada publicidad a la siguiente advertencia: «Los niveles sonoros producidos en esta actividad, pueden producir lesiones permanentes en la función auditiva». La advertencia será perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

Artículo 37.- Instalación de equipos limitadores controladores acústicos:

- Si aplica.

7.2 Decreto Autonómico

Artículo 9. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica. Los valores límite son:

- Predominio de Uso Residencia:

  65 dB(A) Día (7-19h) / 65 dB(A) Tarde (19-23h) / 55 dB(A) Noche (23-7h)

Artículo 29. Valores límite de inmisión de ruido aplicables a las actividades son:

Espacios Interiores:

- Residencial Zonas de Estancia:

  40 dB(A) Día (7-19h) / 40 dB(A) Tarde (19-23h) / 30 dB(A) Noche (23-7h)

- Residencial Dormitorios:

  35 dB(A) Día (7-19h) / 35 dB(A) Tarde (19-23h) / 25 dB(A) Noche (23-7h)

- Educativo Aulas:

  35 dB(A) Día (7-19h) / 35 dB(A) Tarde (19-23h) / 35 dB(A) Noche (23-7h)

- Educativo Salas de Lectura:

  305 dB(A) Día (7-19h) / 30 dB(A) Tarde (19-23h) / 30 dB(A) Noche (23-7h)

Espacios Exteriores:

- Tipo a; Predominio de Uso Residencia:

  55 dB(A) Día (7-19h) / 55 dB(A) Tarde (19-23h) / 45 dB(A) Noche (23-7h)

Artículo 31. Límites admisibles de transmisión de vibraciones:

- No aplica, ya que el Centro Deportivo no limita directamente con ninguna edificación.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Artículo 33. Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido:

– No aplica, ya que el Centro Deportivo no limita directamente con ninguna edificación.

8 SITUACION PREOPERACIONAL

Las fuentes sonoras en la situación Preoperacional se caracterizan por los niveles de ruido generados por el tráfico rodado.

El Ayuntamiento de Algeciras dispone de mapa de ruido estratégico (Año 2019) presentando en las Figuras 9 a 11 los índices de nivel para los periodos Día, Tarde y Noche.

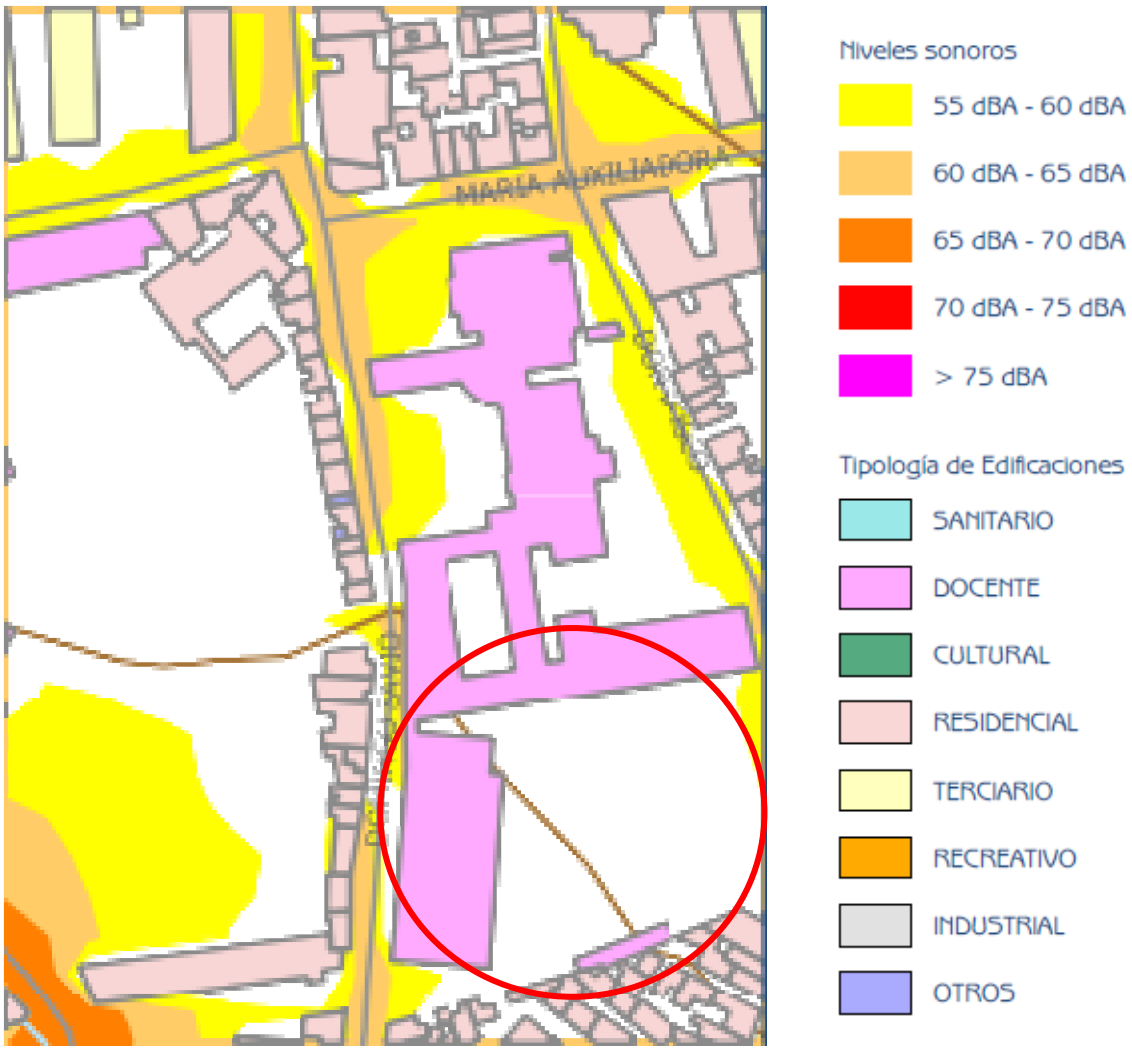


Figura 9.- Índice nivel sonoro periodo Día, Ld

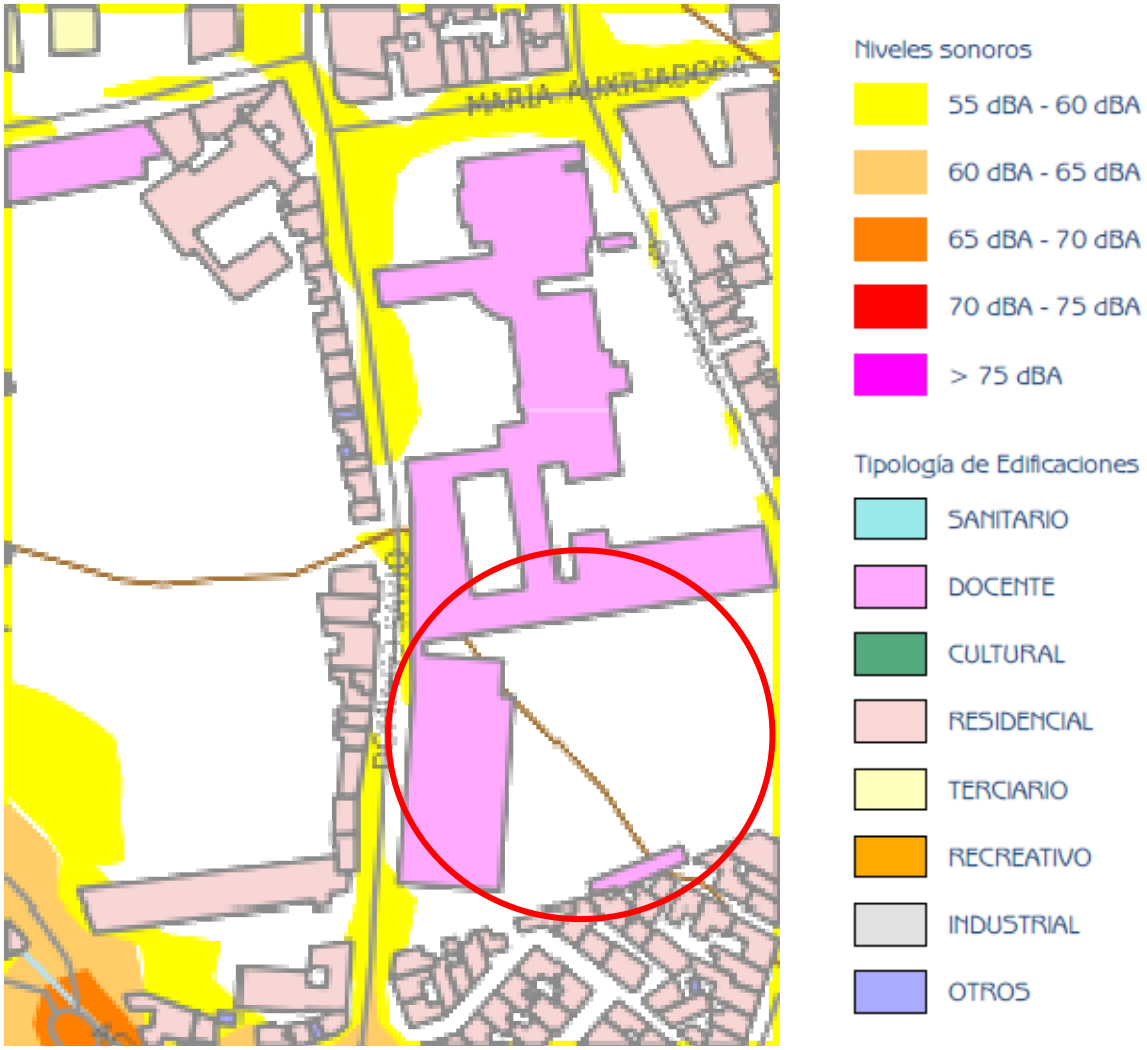


Figura 10.- Índice nivel sonoro periodo Tarde, Le

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

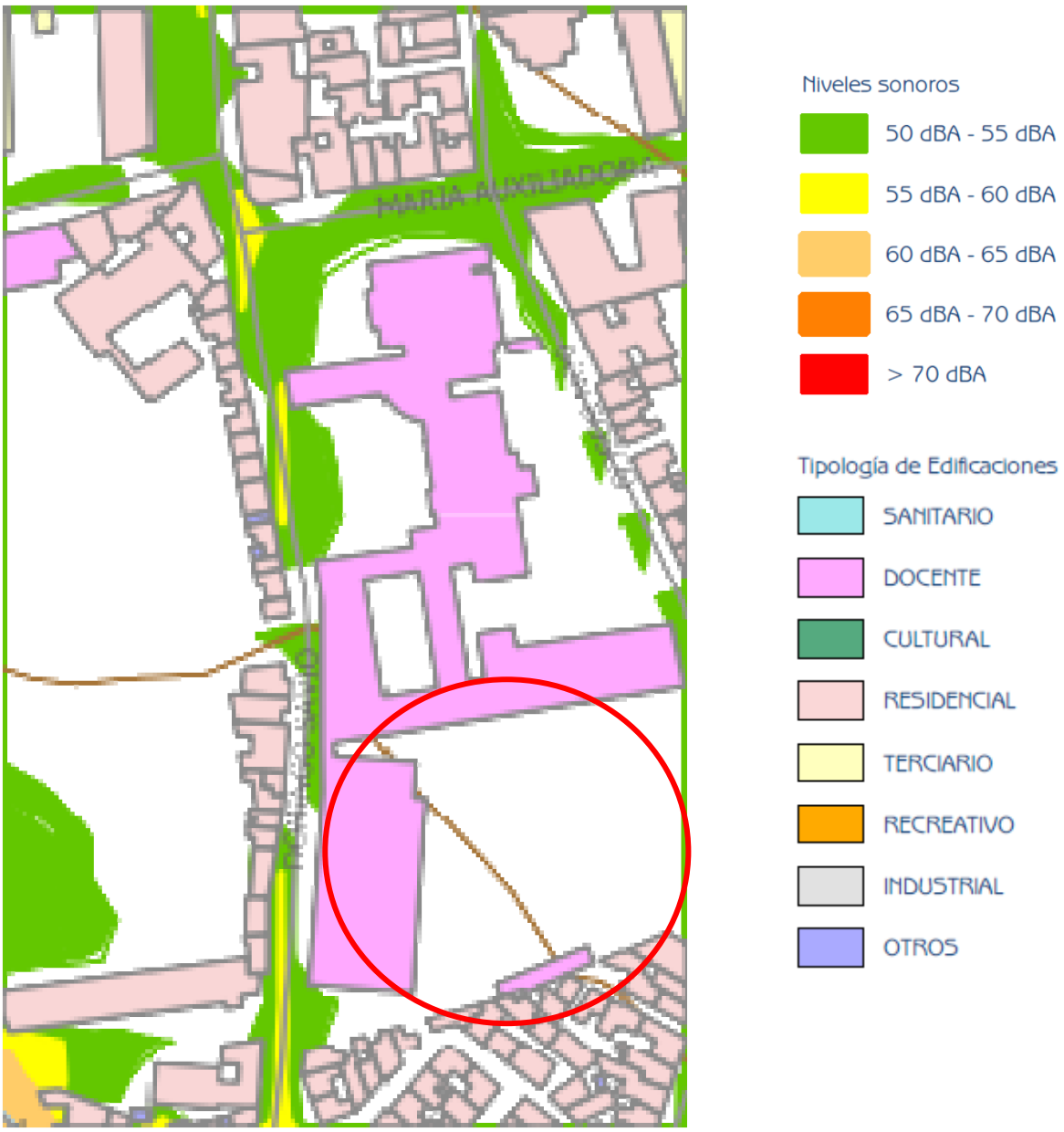


Figura 11.- Índice nivel sonoro periodo Noche, Ln

Como se puede observar los niveles sonoros ambientales varían entre:

- Calle Domingo Savio: 55-65 dB(A) Día; 55-60 dB(A) Tarde; 50-55 dB(A) Noche
- Calle Don Bosco: 55-60 dB(A) Día; 55-60 dB(A) Tarde; 50-55 dB(A) Noche

Se estima que el nivel sonoro equivalente que se genera en la actividad de las Canchas Deportivas exteriores del Colegio (Actividad Docente) es 80 dB(A), de forma que en las viviendas más cercanas el nivel sonoro aproximadamente 58 dB(A).

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

9 SITUACION POSTOPERACIONAL

En este Punto se realizan los oportunos cálculos de nivel sonoro para las distintas fuentes sonoras (Instalaciones Mecánicas y/o Actividades) del Centro Deportivo y para los distintos horarios, de forma individual.

9.1 Instalaciones Mecánicas de Cubiertas

Según la información facilitada por los fabricantes y/o suministradores de los Equipos, los niveles de potencia sonora máxima y nivel sonoro a 1 metros de los distintos equipos de cubierta y su horario de funcionamiento son los indicados en la Tabla X.

TABLA X

NIVELES MAXIMOS DE POTENCIA SONORA Y NIVEL SONORO A 1m, dB(A)

Equipo Tipo	Nº Unidades	Funcionamiento			
		Día / Tarde		Noche (**)	
		NWS	NS	NWS	NS
Bomba de Calor	1	91,6	83,6	(*)	
Recuperador Planta Baja	1	78,0	70,0	75,0	67,0
Clima Fitness	1	79,6	71,6	(*)	
Clima Piscina (Deshumectadora)	1	84,4	76,4	81,4	73,4
Climas Salas de Actividades 1, 3, 4	1	79,3	71,3	(*)	
Clima Sala Actividades 2 (Spinning)	1	79,8	71,8	(*)	
Clima Polideportivo	1	81,6	73,6	(*)	
Clima Vestuarios	1	78,3	70,3	75,3	67,3
Grupo Electrógeno (***)	1	95,0	87,0	(*)	
Centro de Transformación (****)	1	70	62	70	62
Sala de Calderas (****)	1	75	68	(*)	

NWS - Nivel de Potencia Sonora
NS – Nivel Sonoro a 1 metro
(*) No funcionan en periodo noche
(**) En periodo noche funciona al 50% de capacidad
(***) Funcionamiento en labores de mantenimiento durante el periodo día. No se realizan en periodo noche
(****) Se encuentran dentro de un cerramiento completo

Las Figuras 11 y 12 presentan las ubicaciones de los Equipos en la Cubierta del Edificio. Igualmente se indican las Pantallas Acústicas previstas en el perímetro de ellas.

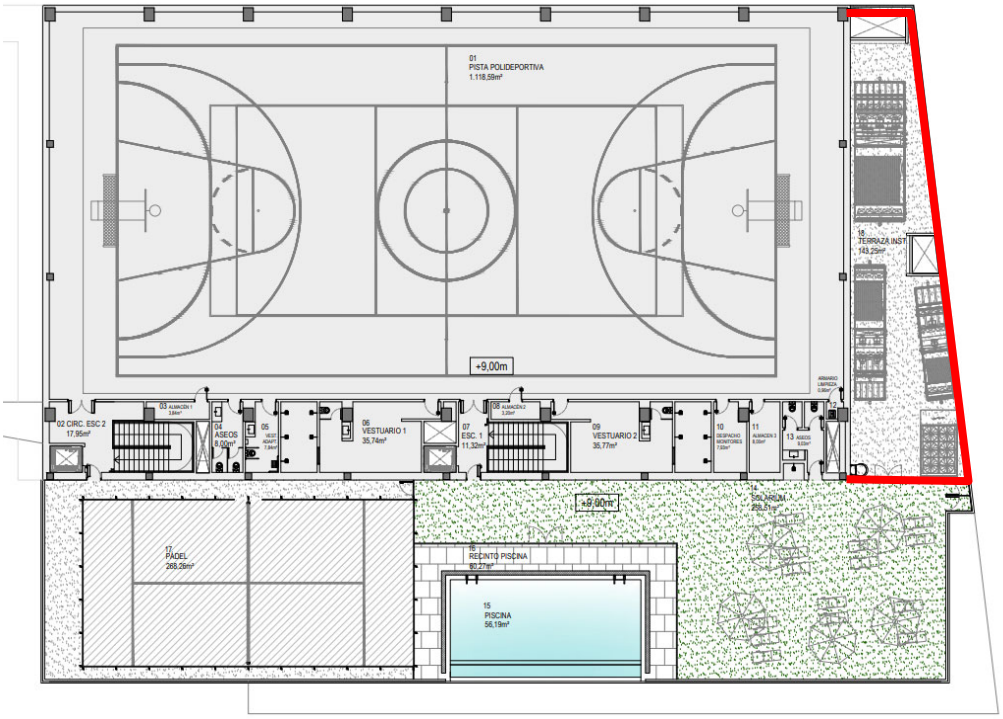


Figura 11.- Planta Tercera Cubierta. Ubicación de los Equipos. Pantalla Acústica (▬)

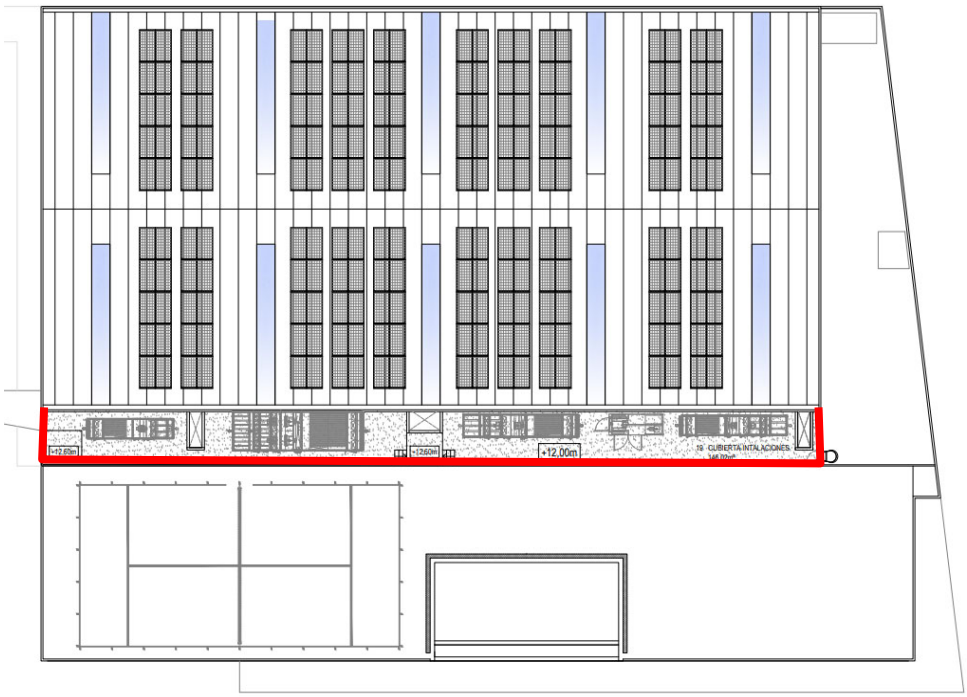


Figura 12.- Planta Cuarta Cubierta. Ubicación de los Equipos. Pantalla Acústica (▬)

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Con los datos de la Tabla VIII se han calculado los niveles sonoros en los Puntos señalados en la Figura 13, esto es, en aquellos más próximos al Centro Deportivo y situados en el límite de la Parcela, presentando los resultados en las Tablas XI y XII, para los periodos Día/Tarde y Noche.

El Punto A se corresponde con edificaciones destinadas a Viviendas, mientras que el resto de Puntos son del Centros Docentes. Estos Puntos son los más desfavorables, por ser los más cercanos a las Instalaciones del Centro Deportivo.

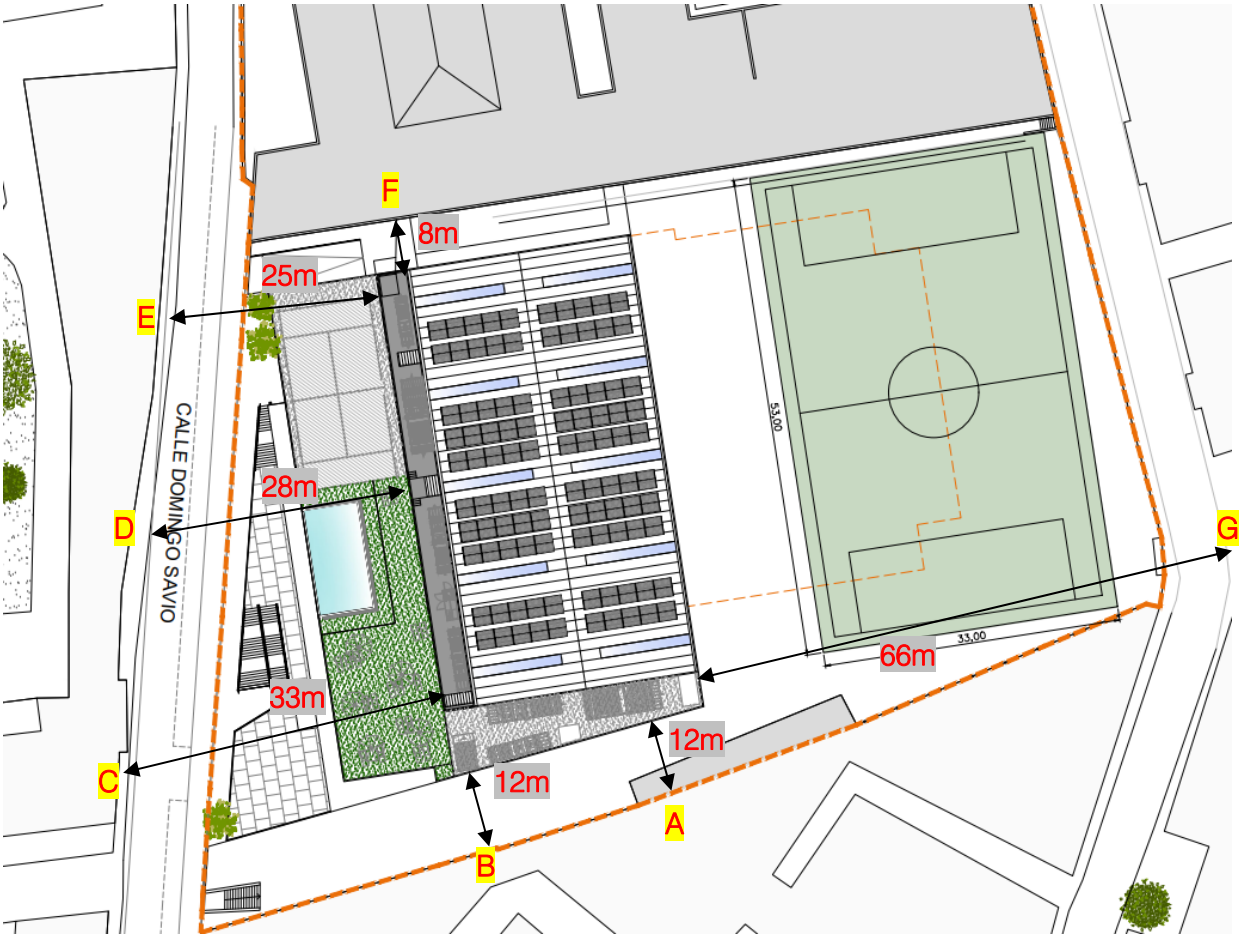


Figura 13.- Puntos de cálculo

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA XI

NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE EXTERIOR, dB(A)

FUNCIONANDO TODAS LAS INSTALACIONES. PERIODOS DIA / TARDE

Punto	Uso	Equipo	Equipos	Equipos Día/Tarde	Atenuación Barrera	Distancia, m	Atenuación Distancia	NS Día	NS global Día
			Potencia Sonora	NPS_{1m}				Indivudual	
A	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	12	21,6	44,0	47,3
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	12	21,6	30,4	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	24	27,6	26,0	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	12	21,6	36,8	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	33	30,4	22,9	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	35	30,9	22,9	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	40	32,0	21,3	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	45	33,1	20,2	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	45	33,1	22,5	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	12	21,6	30,7	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	25	28,0	43,0	
B	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	12	21,6	44,0	48,2
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	12	21,6	30,4	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	18	25,1	28,5	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	12	21,6	36,8	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	28	28,9	24,4	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	31	29,8	24,0	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	35	30,9	22,4	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	35	30,9	22,4	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	35	30,9	24,7	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	12	21,6	30,7	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	20	26,0	45,0	
C	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	35	30,9	34,7	45,6
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	37	31,4	20,6	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	33	30,4	23,2	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	33	30,4	28,0	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	33	30,4	22,9	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	33	30,4	23,4	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	33	30,4	22,9	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	33	30,4	22,9	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	33	30,4	25,2	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	40	32,0	20,3	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	20	26,0	45,0	
D	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	30	29,5	36,1	45,2
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	39	31,8	20,2	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	28	28,9	24,7	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	28	28,9	29,5	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	28	28,9	24,4	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	28	28,9	24,9	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	28	28,9	24,4	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	28	28,9	24,4	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	28	28,9	26,7	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	42	32,5	19,8	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	22	26,8	44,2	
E	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	34	30,6	35,0	43,5
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	35	30,9	21,1	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	25	28,0	25,6	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	35	30,9	27,5	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	25	28,0	25,3	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	25	28,0	25,8	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	25	28,0	25,3	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	25	28,0	25,3	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	25	28,0	27,6	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	37	31,4	20,9	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	28	28,9	42,1	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA XI (Continuación)									
NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE EXTERIOR, dB(A)									
FUNCIONANDO TODAS LAS INSTALACIONES. PERIODOS DIA / TARDE									
Punto	Uso	Equipo	Equipos	Equipos Día/Tarde	Atenuación Barrera	Distancia, m	Atenuación Distancia	NS Día	NS global Día
			Potencia Sonora	NPS_{1m}				Indivudual	
F	Docente	Bomba de Calor	91,6	83,6	30	55	34,8	18,8	41,9
		Clima Planta Baja	78,0	70	30	55	34,8	5,2	
		Clima Fitness	79,6	71,6	18	40	32,0	21,6	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	34	30,6	27,8	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	18	30	29,5	23,8	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	18	25	28,0	25,8	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	18	8	18,1	35,2	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	18	12	21,6	31,7	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	18	16	24,1	31,5	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	30	55	34,8	5,5	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	18	40	32,0	39,0	
G	Residencial	Bomba de Calor	91,6	83,6	18	66	36,4	29,2	30,7
		Clima Planta Baja	78,0	70	18	66	36,4	15,6	
		Clima Fitness	79,6	71,6	30	90	39,1	2,5	
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	66	36,4	22,0	
		Clima Sala 1	79,3	71,3	30	90	39,1	2,2	
		Clima Sala 2	79,8	71,8	30	90	39,1	2,7	
		Clima Sala 3	79,3	71,3	30	90	39,1	2,2	
		Clima Sala 4	79,3	71,3	30	90	39,1	2,2	
		Clima Polideportivo	81,6	73,6	30	90	39,1	4,5	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	66	36,4	15,9	
		Grupo Electrógeno	97,0	89,0	30	90	39,1	19,9	

TABLA XII									
NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE EXTERIOR, dB(A)									
FUNCIONANDO TODAS LAS INSTALACIONES. PERIODOS DIA / TARDE									
Punto	Uso	Equipo	Equipos	Equipos Día/Tarde	Atenuación Barrera	Distancia, m	Atenuación Distancia	NS Día	NS global Día
			Potencia Sonora	NPS_{1m}				Indivudual	
A	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	12	21,6	30,4	38,5
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	12	21,6	36,8	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	12	21,6	30,7	
B	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	12	21,6	30,4	38,5
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	12	21,6	36,8	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	12	21,6	30,7	
C	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	37	31,4	20,6	29,3
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	33	30,4	28,0	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	40	32,0	20,3	
D	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	39	31,8	20,2	30,3
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	28	28,9	29,5	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	42	32,5	19,8	
E	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	35	30,9	21,1	29,1
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	35	30,9	27,5	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	37	31,4	20,9	
F	Docente	Clima Planta Baja	78,0	70	30	55	34,8	5,2	27,8
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	34	30,6	27,8	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	30	55	34,8	5,5	
G	Residencial	Clima Planta Baja	78,0	70	18	66	36,4	15,6	23,7
		Clima Piscina	84,4	76,4	18	66	36,4	22,0	
		Clima Vestuarios	78,3	70,3	18	66	36,4	15,9	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

En dicho cálculo se ha tenido en cuenta la barrera acústica proyectada de altura 3 m formada por: chapa metálica decorativa, chapa metálica galvanizada de 0,6-0,8 mm de espesor, panel de lana de roca de 60-80 mm de espesor y chapa metálica perforada de 0,6-0,8 mm de espesor y perforación mayor o igual al 30%.

Los niveles e ruido generados en el Exterior por la Sala de Calderas y Centro de Transformación, al situarse dentro de cerramientos completos con un aislamiento mayor a 50 dB(A) y en las Posiciones de cálculo B y C respectivamente son inferiores a 0 dB(A).

Los niveles de ruido calculados en el ambiente exterior cumplen los límites establecidos en la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras y Decreto Autonómico para todos los periodos horarios (55 dB(A) Día /Tarde y 45 dB(A) Noche).

La Tabla XIII presenta los niveles sonoros calculados en el interior de los recintos de las edificaciones cercanas al Centro Deportivo. Para dicho cálculo se ha supuesto que el aislamiento acústico a ruido aéreo ofrecido por las fachadas de los edificios es, al menos, 30 dB(A).

TABLA XIII

NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE INTERIOR, dB(A)
FUNCIONANDO TODAS LAS INSTALACIONES

Punto	Uso	Generado en el Exterior		Aislamiento	Calculado Interior	
		NS global Día / Tarde	NS global Noche		NS Día	NS Noche
A	Residencial	47,3	38,5	30	17,3	8,5
B	Residencial	48,2	38,5	30	18,2	8,5
C	Residencial	45,6	29,3	30	15,6	≤ 0
D	Residencial	45,2	30,3	30	15,2	0,3
E	Residencial	43,5	29,1	30	13,5	≤ 0
F	Docente	41,9	27,8	30	11,9	≤ 0
G	Residencial	30,7	23,7	30	0,7	≤ 0

Los niveles de ruido calculados en el interior de las edificaciones próximas al Centro Deportivo cumplen los límites establecidos en la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras (35 dB(A) Día y 30 dB(A) Noche).y Decreto Autonómico (35 dB(A) Día / Tarde y 25 dB(A) Noche) para todos los periodos horarios en el peor de los casos (Dormitorios).

9.2 Fuentes sonoras interiores del Edificio

La Tabla XIV presenta los niveles sonoros típicos que se generan en el interior del Centro Deportivo en función del periodo horario de la actividad (Día y Tarde). En periodo Noche no hay Actividad.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA XIV		
NIVELES SONOROS TIPICOS, dB(A)		
Planta	Recinto / Actividad	dB(A) 7-23 horas (Día / Tarde)
Primera	Kids	70 - 80
	Ludoteca	70 - 80
	Piscinas	70 – 80 (*)
	Crossfit	70 - 80
Segunda	Sala Fitness	70 – 80 (*)
	Salas Actividades	80 – 90 (**)
Tercera	Polideportivo	70 - 85
(*) Hilo musical ajustado a $L_{max} \leq 75$ dB(A) (**) 4 altavoces situados en las esquinas de los recintos Sala 2 de Spinning se pueden generar niveles 90 dB(A) a 1m de los altavoces En Salas 1, 3 y 4 niveles máximos de 85 dB(A) a 1m de los altavoces.		

Los aislamientos acústicos de las fachadas, de los recintos indicados anteriormente, se presentan en la Tabla XV.

TABLA XV	
AISLAMIENTO ACÚSTICO OFRECIDO POR LAS FACHADAS	
Recinto / Orientación / Edificio cercano	Aislamiento, dB(A)
Fachadas con ventanales de vidrio	43
Fachadas ciegas	53

Los aislamientos acústicos a ruido aéreo cumplen la exigencia establecida por la Ordenanza Municipal (≥ 40 dB(A)).

La Tabla XVI presenta, para cada posición de cálculo (Figura 14), la actividad del Centro Deportivo que le incide, la superficie de fachada de este, la distancia entre ambos, el nivel sonoro calculado para cada una de las actividades de forma individual y la suma global de todas ellas, en el caso de actividad simultánea, para los periodos día y tarde.

Los niveles sonoros calculados tienen como dato de partida el nivel sonoro equivalente de la actividad en el Centro Deportivo, indicado en la Tabla XVI para el periodo diurno.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

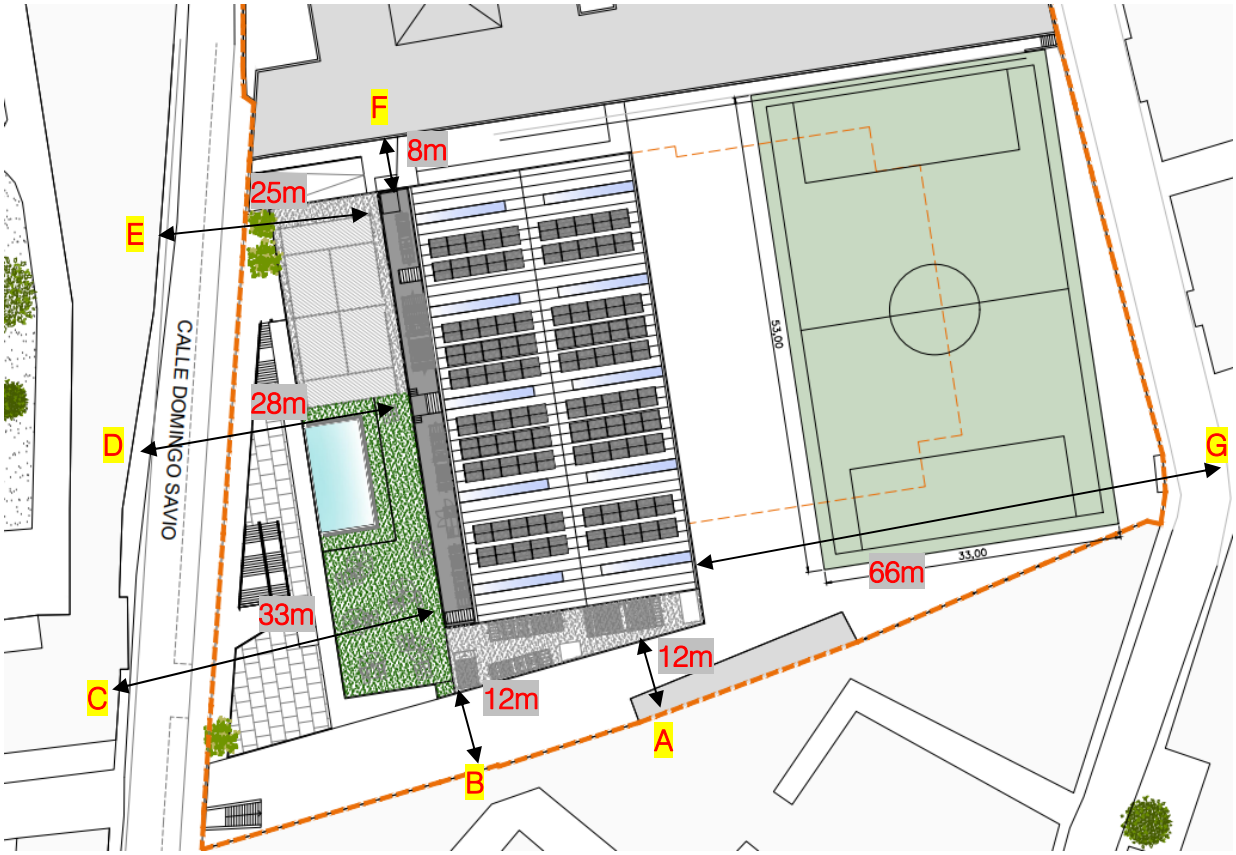


Figura 14.- Puntos de cálculo

TABLA XVI							
NIVELES SONOROS CALCULADOS, dB(A) AMBIENTE EXTERIOR. PERIODOS DIA / TARDE (7-23 horas)							
Punto	Recinto	Aislamiento, dB(A)	S, m^2	Nivel a 1m fachada propia	d, m	Nivel edifico cercano	Nivel Global
A	Piscina	80	53	60	44,8	12	25,0
	Sala Actividad	80	53	40	43,0	12	
	Polideportivo	80	53	90	46,5	12	
B	Piscina	80	53	60	44,8	12	28,1
	Sala Actividad	80	53	40	43,0	12	
	Polideportivo	85	53	90	51,5	12	

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA XVI (Continuación)							
NIVELES SONOROS CALCULADOS, dB(A) AMBIENTE EXTERIOR. PERIODOS DIA / TARDE (7-23 horas)							
Punto	Recinto	Aislamiento, dB(A)	S, m^2	Nivel a 1m fachada propia	d, m	Nivel edifico cercano	Nivel Global
C	Kids	80	43	25	51,0	33	51,8
	Ludoteca	80	43	25	51,0	33	
	Crossfit	80	43	25	51,0	33	
	Fitness	80	43	90	56,5	33	
	Polideportivo	85	53	160	54,0	36	
D	Kids	80	43	25	51,0	28	53,2
	Ludoteca	80	43	25	51,0	28	
	Crossfit	80	43	25	51,0	28	
	Fitness	80	43	90	56,5	28	
	Polideportivo	85	53	160	54,0	31	
E	Kids	80	43	25	51,0	25	54,1
	Ludoteca	80	43	25	51,0	25	
	Crossfit	80	43	25	51,0	25	
	Fitness	80	43	90	56,5	25	
	Polideportivo	85	53	160	54,0	28	
F	Fitness	80	53	90	46,5	8	32,9
	Sala Actividad	90	53	40	53,0	8	
	Polideportivo	85	53	90	51,5	8	
G	Polideportivo	85	43	90	61,5	66	29,9
	Piscina	80	43	40	53,0	66	

Los niveles de ruido calculados en el exterior, tanto en edificios de Uso Residencial como Docente, cumplen los límites establecidos para los periodos de actividad (Día / Tarde) del Centro Deportivo, establecidos por la Ordenanza Municipal y Decreto Autonómico (55 dB(A) Día /Tarde y 45 dB(A) Noche).

La Tabla XVII presenta los niveles sonoros calculados en el ambiente interior de las edificaciones cercanas al Centro Deportivo, suponiendo un aislamiento de fachada de 30 dB(A) en aquellas.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

TABLA XVII				
NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE INTERIOR, dB(A)				
Punto	Uso	Generados en el Exterior	Aislamiento	Calculado Interior
		NS global Día / Tarde		NS Día / Tarde
A	Residencial	25,0	30	≤ 0
B	Residencial	28,1	30	≤ 0
C	Residencial	51,8	30	21,8
D	Residencial	53,2	30	23,2
E	Residencial	54,1	30	24,1
F	Docente	32,9	30	
G	Residencial	29,9	30	≤ 0

Los niveles de ruido calculados en el interior de los Edificios cercanos al Centro Deportivo cumplen los límites establecidos para los periodos de actividad (Día / Tarde) de aquel, tano para los límites establecidos por la Ordenanza Municipal (35 dB(A) Día y 30 dB(A) Noche) como Decreto Autonómico (35 dB(A) Día / Tarde y 25 dB(A) Noche).

9.3 Fuentes sonoras actividades exteriores del Edificio

El nivel sonoro equivalente típico (Leq) que se genera en la Pista de Pádel y Piscina exterior es 75 dB(A) y en la Piscina Exterior es 70 dB(A), de forma que el nivel de ruido calculado en la fachada de las edificaciones Residenciales (Posiciones C, D y E), en el peor de los casos, son: 50 dB(A), 48 dB(A) y 46 dB(A) y en el Centro Docente (Posición F) en 52 dB(A), valores que cumplen las exigencias de la Ordenanza Municipal y Decreto Autonómico para los periodos Día / Tarde (55 dB(A) Día / Tarde).

El nivel sonoro equivalente típico (Leq) que se genera la Cancha de Futbol es 80 dB(A) de forma que el nivel de ruido calculado en las edificaciones cercanas (Docente y Residencial) es 58 dB(A). Hay que indicar que estas actividades son puntuales dentro del horario previsto y en el caso de la Cancha de Futbol las actividades se consideran dentro de la Actividad del Centro Docente. Este valor cumple con las exigencias de la Ordenanza Municipal y Decreto Autonómico para los periodos Día / Tarde (55 dB(A) Día / Tarde) considerando la tolerancia de medida.

No existe actividad en las citadas actividades exteriores en el periodo noche (23 - 7 horas).

El nivel sonoro en el interior de las Edificaciones cercanas al Centro Deportivo, considerando un aislamiento acústico a ruido aéreo de las fachadas de 30 dB(A) es en el peor de los casos 28 dB(A), valor que cumple con las exigencias de la Ordenanza Municipal y Decreto Autonómico para los periodos Día / Tarde (55 dB(A) Día / Tarde). .

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

9.4 Fuentes sonoras tráfico rodado

El Aparcamiento del Centro Deportivo es de 103 plazas de forma que se plantean las siguientes hipótesis de cálculo:

- El Aparcamiento , desde su horario de apertura a cierre se encuentra ocupado al 80%
- Los vehículos son del tipo ligero
- El tiempo de estancia de cada vehículo en el Centro es de 2 horas.
- Cada hora entran y salen del Centro 22 vehículos

Teniendo en cuenta estos datos de partida los niveles sonoros ambientales en la calle Domingo Savio (acceso al Edificio) se incrementan en 0,6 dB(A) los niveles sonoros ambientales indicados en el Punto 8, para los periodos Día y Tarde (55-65 dB(A) Día; 55-60 dB(A) Tarde). En la calle Don Bosco no se estima ningún incremento del nivel sonoro ambiental existente.

Por tanto, el ruido ambiental generado por el tráfico propio del Centro Deportivo no altera el ruido existente de forma que se cumplen los valores límite de la Ordenanza Municipal y Decreto Autonómico (65 dB(A) Día /Tarde).

10 EVALUACION DE LA FUTURA SITUACION

La Tabla XVIII se muestra los niveles totales generados por las distintas fuentes sonoras del Centro Deportivo (Instalaciones, Actividades interiores y exteriores) en los puntos de cálculo considerados (Figuras 13 y 14), en el peor de los casos, es decir con funcionamiento simultaneo en periodos Día y Tarde.

TABLA XVIII

NIVELES SONOROS CALCULADOS AMBIENTE EXTERIOR, dB(A)
INSTALACIONES Y ACTIVIDADES PERIODO DIA / TARDE

Punto	Instalaciones Cubierta	Actividad Interior Centro Deportivo	Actividad Exteriores	Nivel Sonoro Total
A	47,3	25,0	---	47,3
B	48,2	28,1	---	48,2
C	45,6	51,8	50	54,6
D	45,2	53,2	48	54,8
E	43,5	54,1	46	55,0
F	41,9	32,9	52	52,4
G	30,7	29,9	---	33,3

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

La Tabla XIX presenta los niveles totales generados por las distintas fuentes sonoras del Centro Deportivo (Instalaciones) en los puntos de cálculo considerados (Figuras 13 y 14), para el periodo Noche.

TABLA XIX				
NIVELES SONOROS CALCULADOS AMBIENTE EXTERIOR, dB(A) INSTALACIONES Y ACTIVIDADES PERIODO NOCHE				
Punto	Instalaciones Cubierta	Actividad Interior Centro Deportivo	Actividad Pistas de Pádel	Nivel Sonoro Total
A	38,5	---	---	38,5
B	38,5	---	---	38,5
C	29,3	---	---	29,3
D	30,3	---	---	30,3
E	29,1	---	---	29,1
F	27,8	---	---	27,8
G	23,7	---	---	23,7

Tanto para el periodo día/tarde como para la noche, bien en áreas de uso Residencial o Docente, los niveles sonoros calculados no superan los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Contaminación Acústica del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras (55 dB(A) Día y 45 dB(A) Noche).y Decreto Autonómico (55 dB(A) Día / Tarde y 45 dB(A) Noche).

La Tabla XX presenta los niveles sonoros calculados en el interior de las edificaciones cercanas al Centro Deportivo, en periodo día y noche.

TABLA XVIII						
NIVELES SONOROS CALCULADOS. AMBIENTE INTERIOR, dB(A) INSTALACIONES Y ACTIVIDADES						
Punto	Uso	Generados en el Exterior		Aislamiento	Calculado Interior	
		NS global Día/Tarde	NS global Noche		NS Día	NS Noche
A	Residencial	47,3	38,5	30	17,6	8,5
B	Residencial	48,2	38,5	30	18,2	8,5
C	Residencial	54,6	29,3	30	24,6	≤ 0
D	Residencial	54,8	30,3	30	24,8	0,3
E	Residencial	55,0	29,1	30	25,0	≤ 0
F	Docente	42,4	27,8	30	12,4	≤ 0
G	Residencial	33,3	23,7	30	3,3	≤ 0

Tanto para los periodos Día / Tarde como para la Noche, bien en áreas de uso Residencial o Docente, los niveles sonoros calculados no superan los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre Contaminación Acústica del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras (35 dB(A) Día y 30 dB(A) Noche).y Decreto Autonómico (35 dB(A) Día / Tarde y 25 dB(A) Noche).

11 CONCLUSIONES

Como resumen de los cálculos realizados, se puede establecer que la normal actividad del Centro Deportivo 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.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

ANEXO A

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

Contenido

Este Anexo contine los Planos facilitados del Centro Deportivo.

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS ALGECIRAS

PLANO DE SITUACIÓN

Nº G1

EXP.2022-01	JUNIO 2022	GENERALES	E 1/5000

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

CENTRO DOCENTE
PRIVADO COLEGIO
SALESIANO MARIA
AUXILIADORA

CALLE DON BOSCO

CALLE DOMINGO SAVIO

53,00

33,00

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

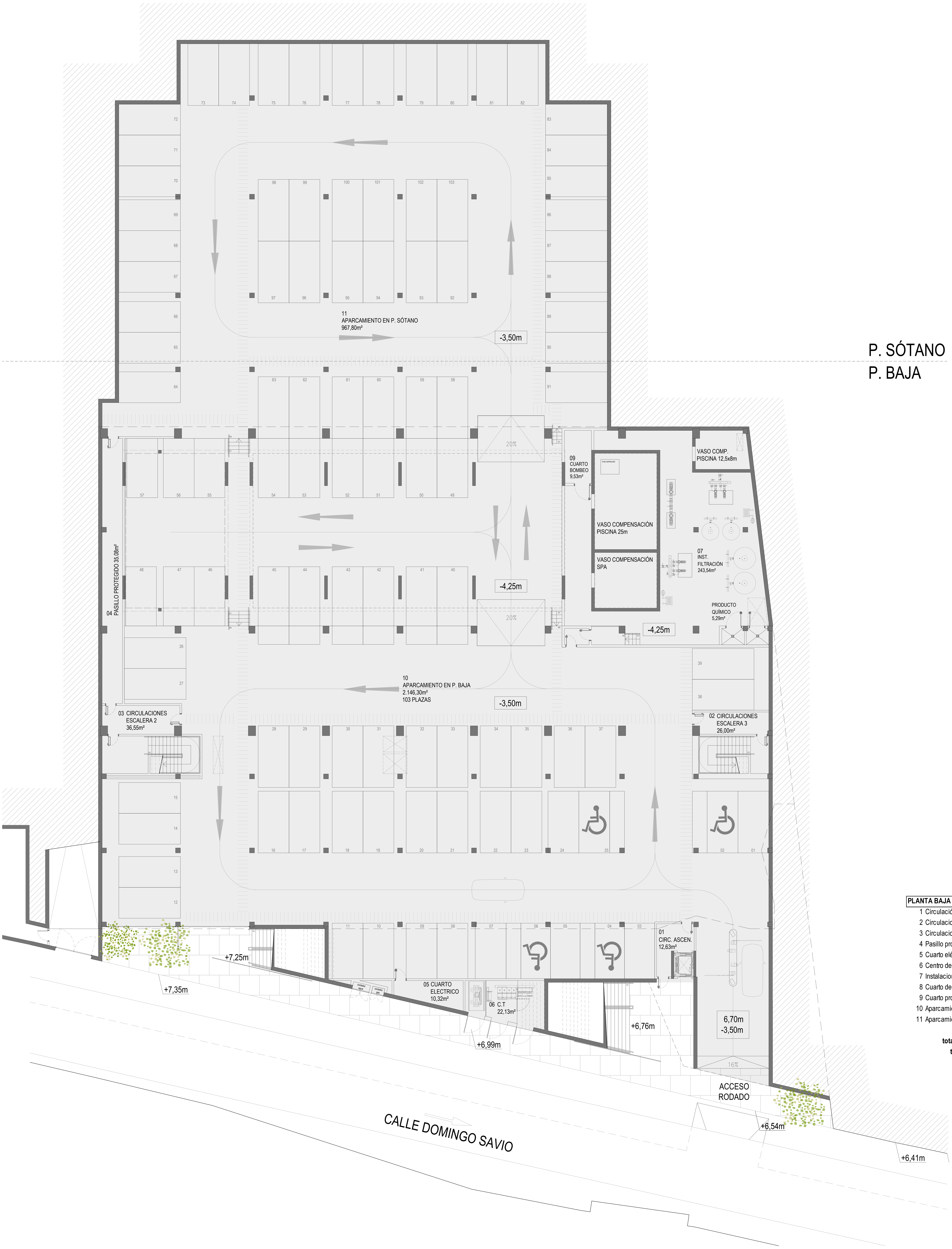
Nº G2

EXP.2022-01	JUNIO 2022	GENERALES	E 1/500

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS
GESTION
DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es



PLANTA BAJA / SÓTANO	m²
1 Circulación ascensor	12,63
2 Circulaciones E3	26,00
3 Circulaciones E2	36,55
4 Pasillo protegido	35,08
5 Cuarto eléctrico	10,32
6 Centro de transformación	22,13
7 Instalaciones de filtración 1	243,54
8 Cuarto de bombeo	9,53
9 Cuarto producto químico	5,29
10 Aparcamiento en P. Baja	2.146,30
11 Aparcamiento en P. Sótano	967,80
TOTAL ÚTIL	**3.515,17**
total construida P. Sótano	**997,87**
total construida P. Baja	**2.669,89**
TOTAL CONSTRUIDA	**3.667,76**

PLANTA BAJA/ SÓTANO cota -3.50m y -4,25m
DISTRIBUCIÓN Y AMUEBLAMIENTO

Nº A1

EXP.2022-01 | JUNIO 2022 | ARQUITECTURA | E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA. El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

+10,26m

PROF: 1,10m
2%
PROF: 1,10m
PROF: 1,18m
PROF: 1,10m
2%
2%
2%
VASO 2
8x12,50m
PROF: 1,10m

PROF: 1,30m
PROF: 1,50m
PROF: 1,43m
PROF: 1,30m
5,3%
1%

PROF: 1,00m
SPA
PROF: 1,10m
PROF: 1,00m

18
SAUNA
13,32m²

17
B. TURCO
14,72m²

Local Técnico 2,24m²

16
S.O.S
10,36m²

15
PISCINA
787,24m²

7,00
4,56
7,00

ZONA DE SECADO
ZONA DUCHAS
32,54m²
ZONA DUCHAS
32,54m²
ZONA DE SECADO

12
VESTUARIO 1
260,81m²

13
VESTUARIO 2
277,64m²

ZONA CAMBIO
170,51m²
ZONA CAMBIO
172,99m²

11 CIRC. ESC. 2
23,10m²
ZONA INODOROS
16,35m²
ZONA CAMBIO INFANTIL
11,69m²
19
SERVICIO
4,44m²
ZONA CAMBIO INFANTIL
19,22m²
ZONA INODOROS
23,23m²
14
CIRC. ESC. 3
24,19m²

+10,17m
5,60
+10,00m

09
CIRCULACIONES
83,86m²
07
LUDOTECA
112,91m²
08
KIDS
104,72m²

+0,00m

06
RACK
8,82m²
05
ADMON.
44,68m²
03
ASEOS
11,81m²
04
CONTROL DE ACCESOS
20,57m²
02
VENDING
25,85m²
01
VESTÍBULO DE ACCESO
83,50m²

10
CROSSFIT
151,23m²

+0,00m
10,20m

+7,35m

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

PLANTA PRIMERA cota +0,00m
DISTRIBUCIÓN Y AMUEBLAMIENTO

A2

Nº

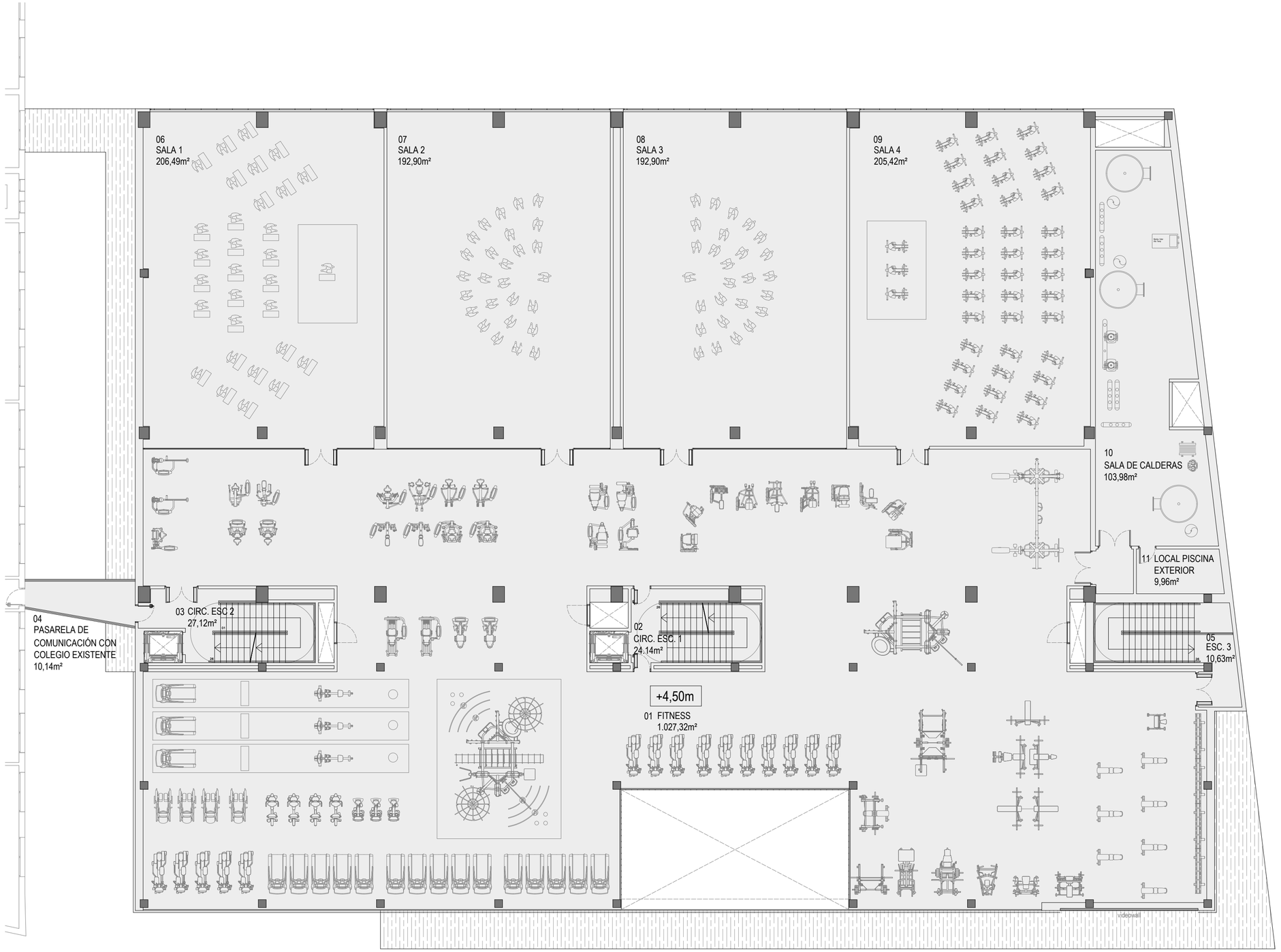
EXP.2022-01 | JUNIO 2022 | ARQUITECTURA | E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4ª A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



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

PLANTA SEGUNDA cota +4,50m
DISTRIBUCIÓN Y AMUEBLAMIENTO

Nº A3

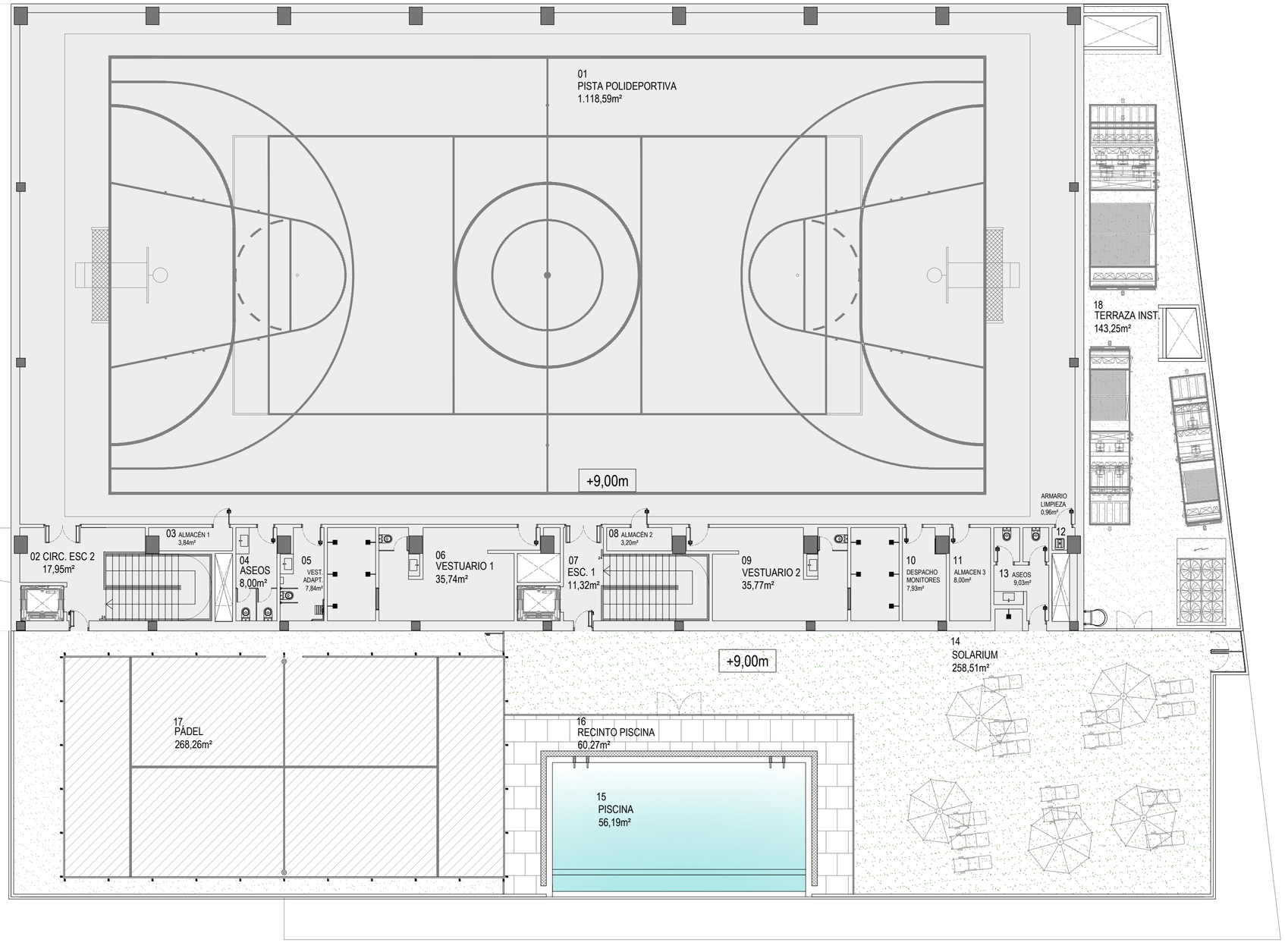
EXP.2022-01 | JUNIO 2022 | ARQUITECTURA | E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



PLANTA TERCERA	m2
1 Pista polideportiva	1.118,59
2 Circulaciones Esc 2	17,95
3 Almacén 1	3,84
4 Aseos	8,00
5 Vestuario adaptado	7,84
6 Vestuario pabellón 1	35,74
7 Circulaciones Esc 1	11,32
8 Almacén 2	3,20
9 Vestuario pabellón 2	35,77
10 Despacho monitores	7,93
11 Almacén 3	8,00
12 Armario limpieza	0,96
13 Aseos	9,03
TOTAL ÚTIL	**1.268,17**
TOTAL CONSTRUIDA	**1.383,78**
14 Solárium	258,51
15 Piscina	56,19
16 Recinto piscina	60,27
17 Padel	268,26
18 Terraza instalaciones 1	143,25
19 Terraza instalaciones 2	146,02

TOTAL ÚTIL EDIFICIO	**8.882,24**
TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	**9.399,81**

PLANTA TERCERA cota +9,00m
DISTRIBUCIÓN Y AMUEBLAMIENTO

Nº A4

EXP.2022-01 | JUNIO 2022 | ARQUITECTURA | E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

PLANTA DE CUBIERTA cota +12,00m
DISTRIBUCIÓN Y AMUEBLAMIENTO

Nº A5

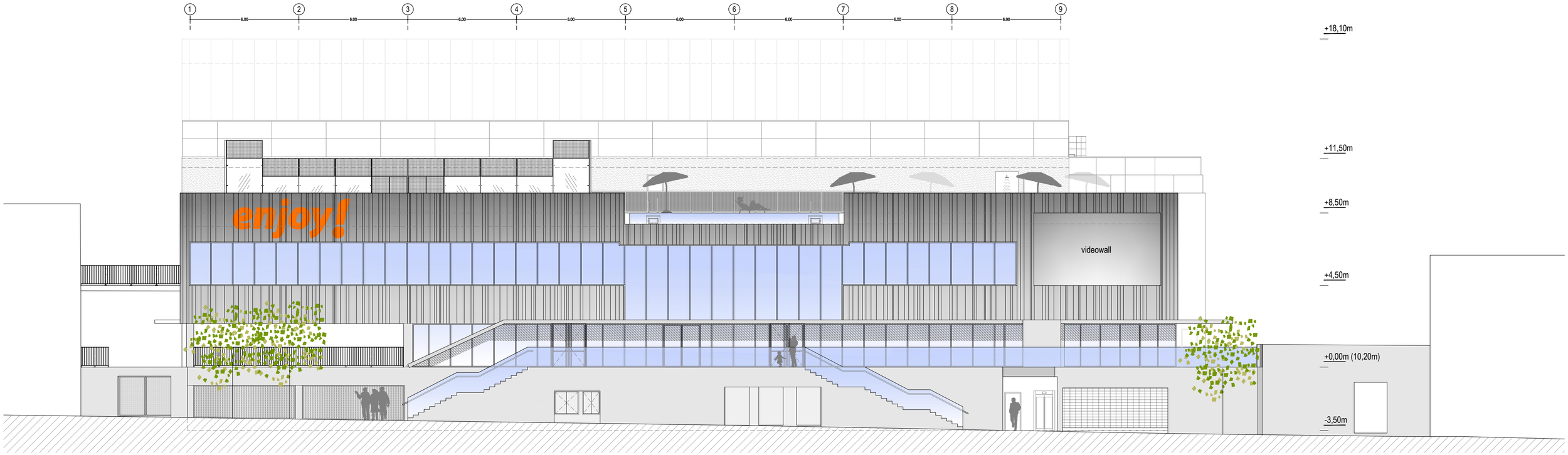
EXP.2022-01 | JUNIO 2022 | ARQUITECTURA | E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

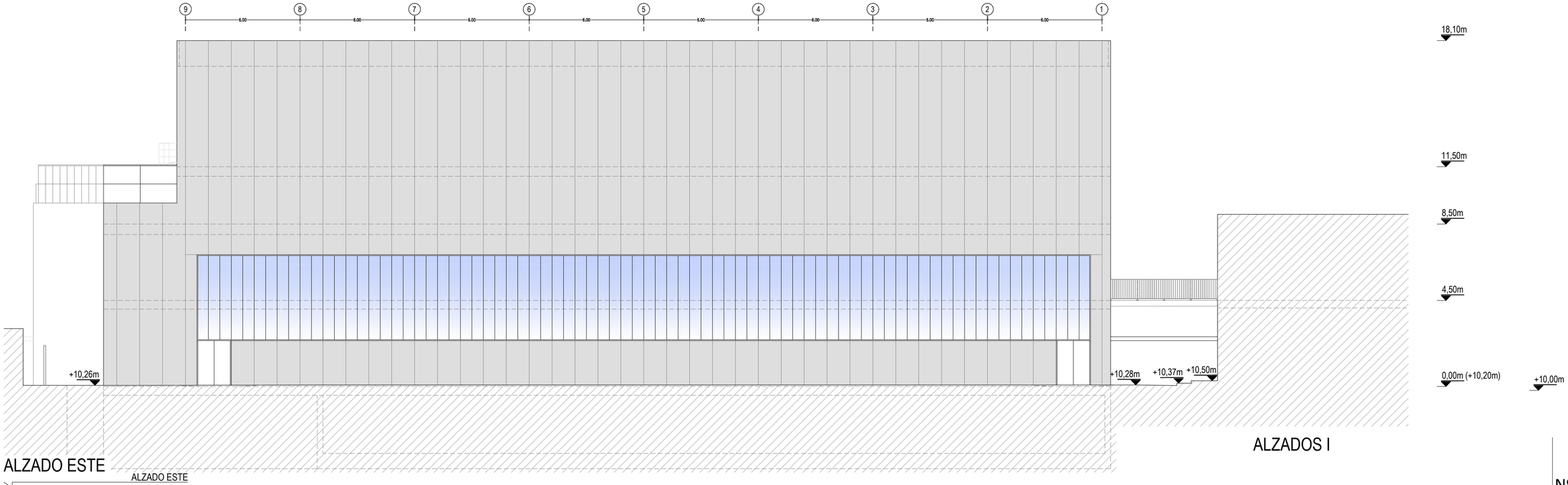
PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

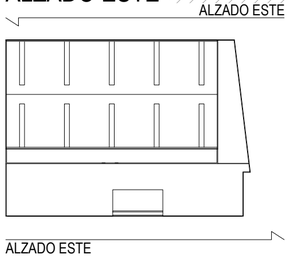
DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



ALZADO OESTE | CALLE DOMINGO SAVIO



ALZADO ESTE



ALZADOS I

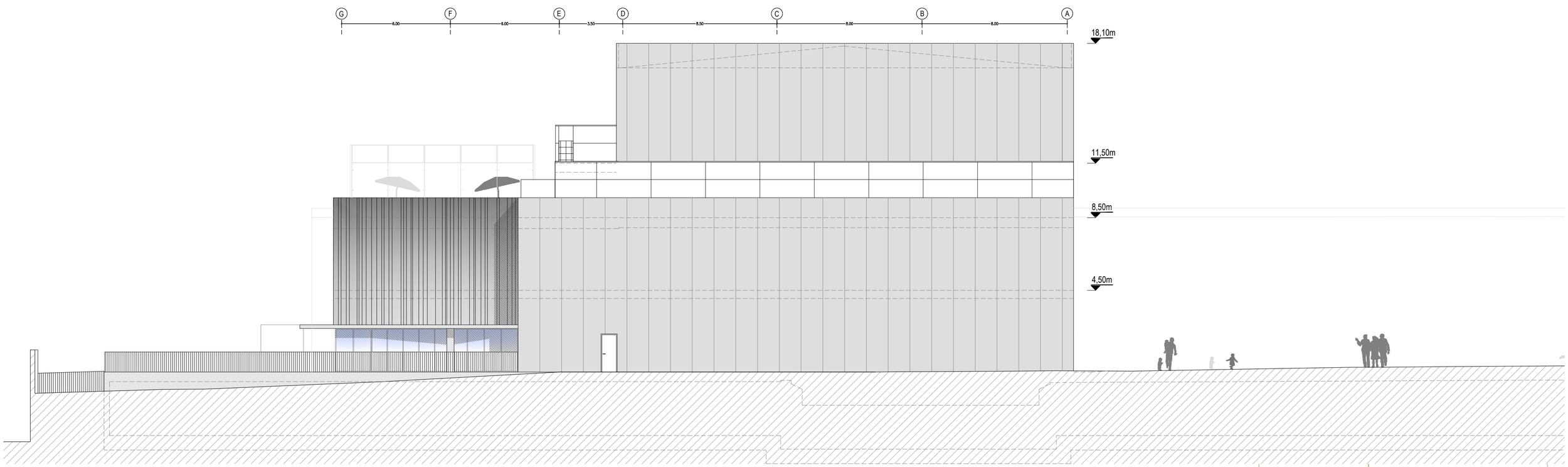
Nº A6

EXP.2022-01	JUNIO 2022	ARQUITECTURA	E 1/150

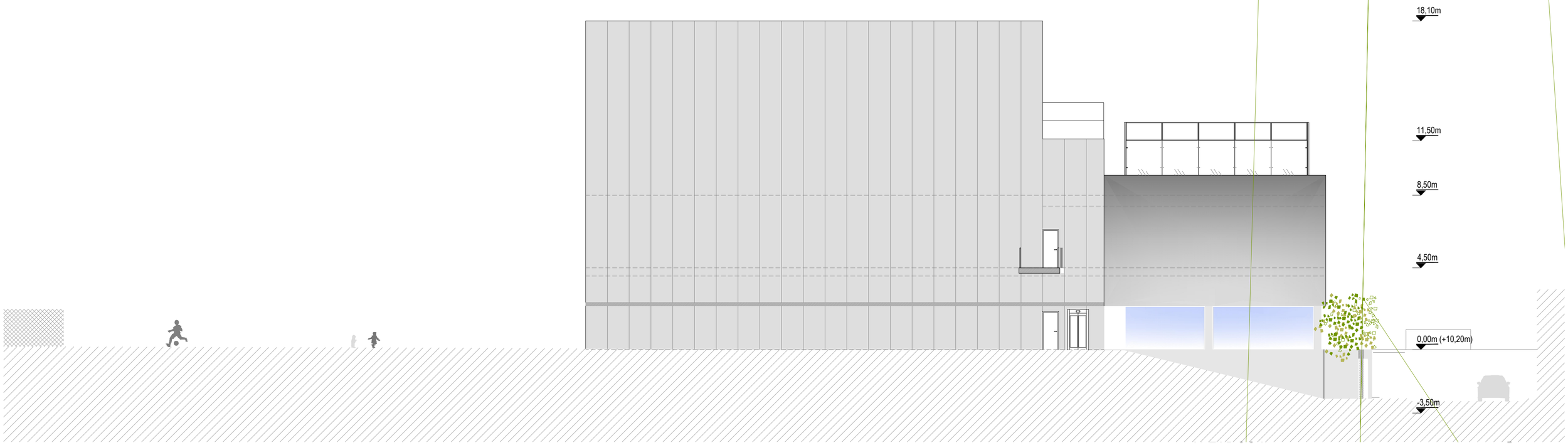
PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

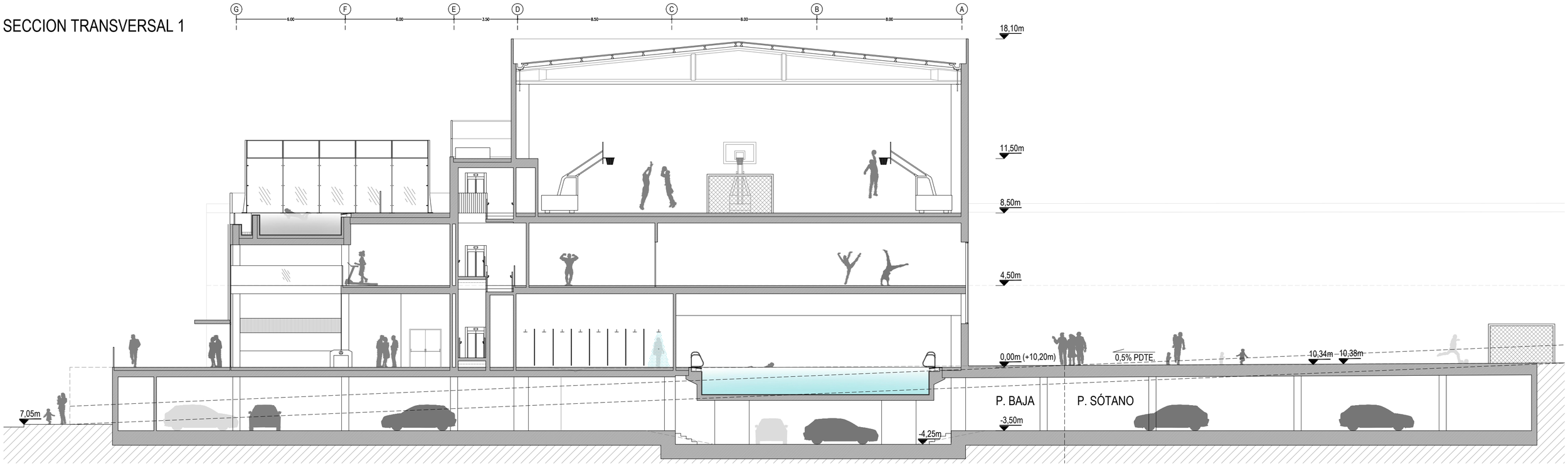
JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4ª A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

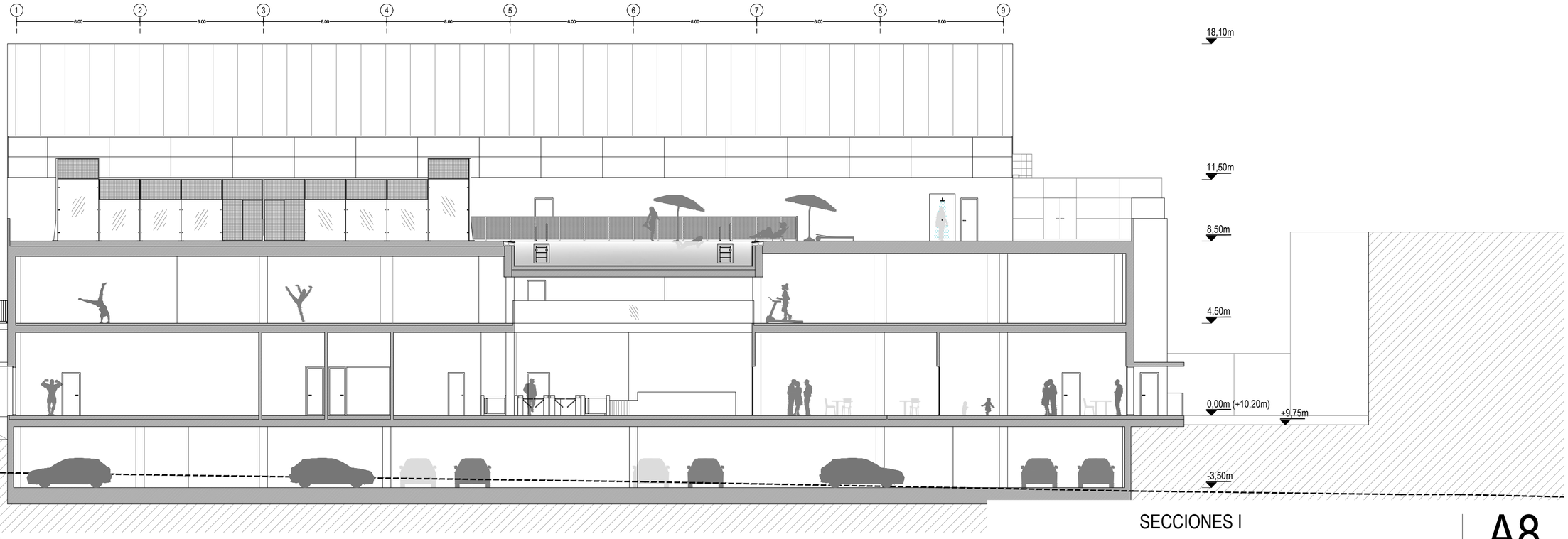

G
F
E
D
C
B
A
6.00
8.00
3.50
8.50
8.00
8.00
18,10m
11,50m
8,50m
4,50m

ALZADO SUR

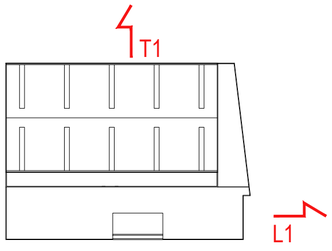

18,10m
11,50m
8,50m
4,50m
0,00m (+10,20m)
-3,50m

SECCION TRANSVERSAL 1





SECCION LONGITUDINAL 1



SECCIONES I

A8

Nº

EXP.2022-01	JUNIO 2022	ARQUITECTURA	E 1/150

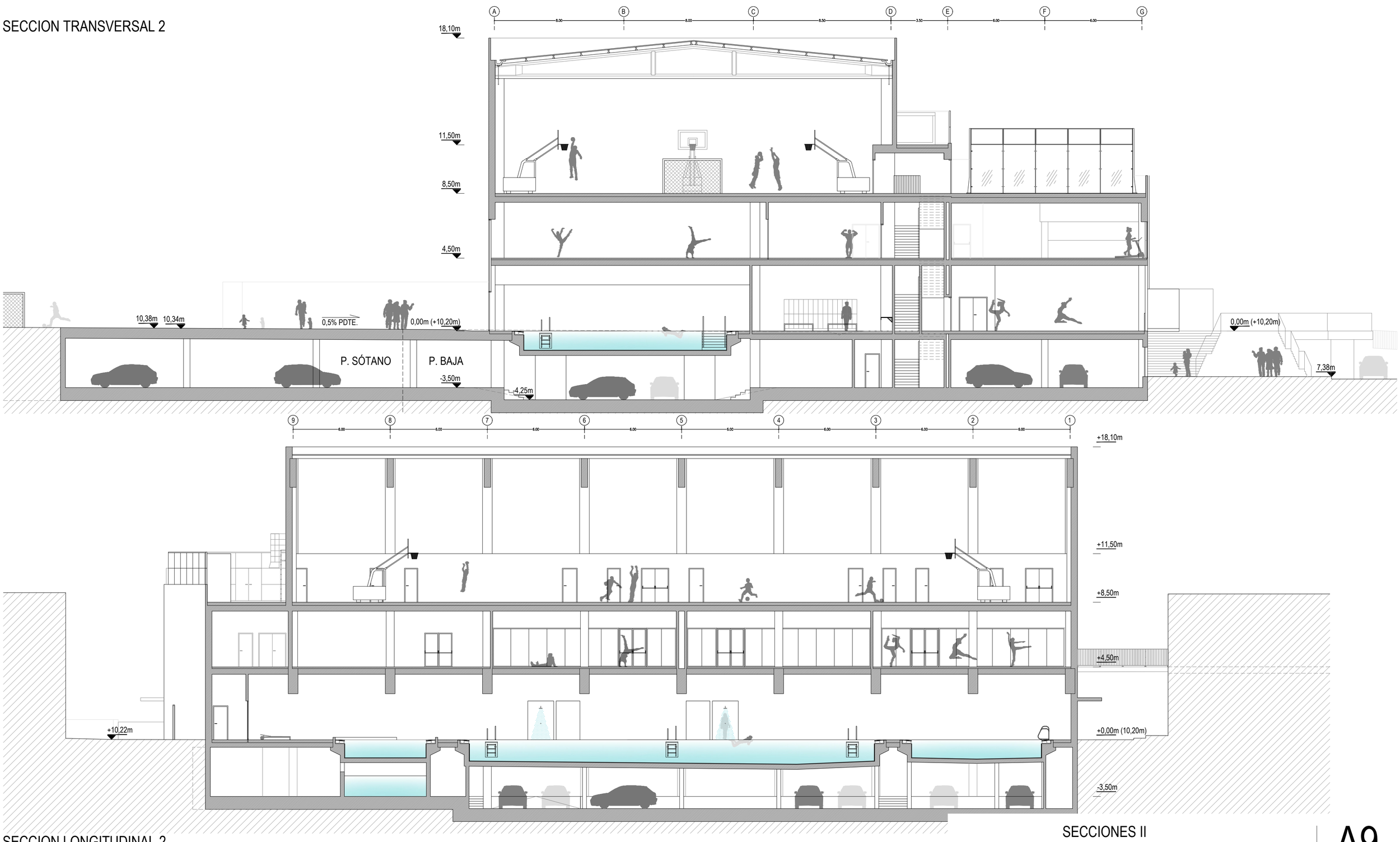
PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

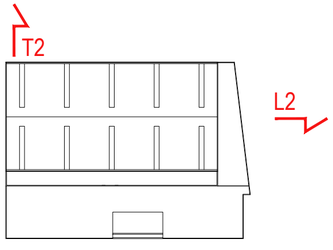
JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

SECCION TRANSVERSAL 2



SECCION LONGITUDINAL 2



SECCIONES II

Nº A9

EXP.2022-01	JUNIO 2022	ARQUITECTURA	E 1/150

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

PROYECTO BÁSICO DE: CENTRO DEPORTIVO ENJOY WELLNESS, EN EL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA | SALESIANOS ALGECIRAS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

2. PLANOS

2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

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

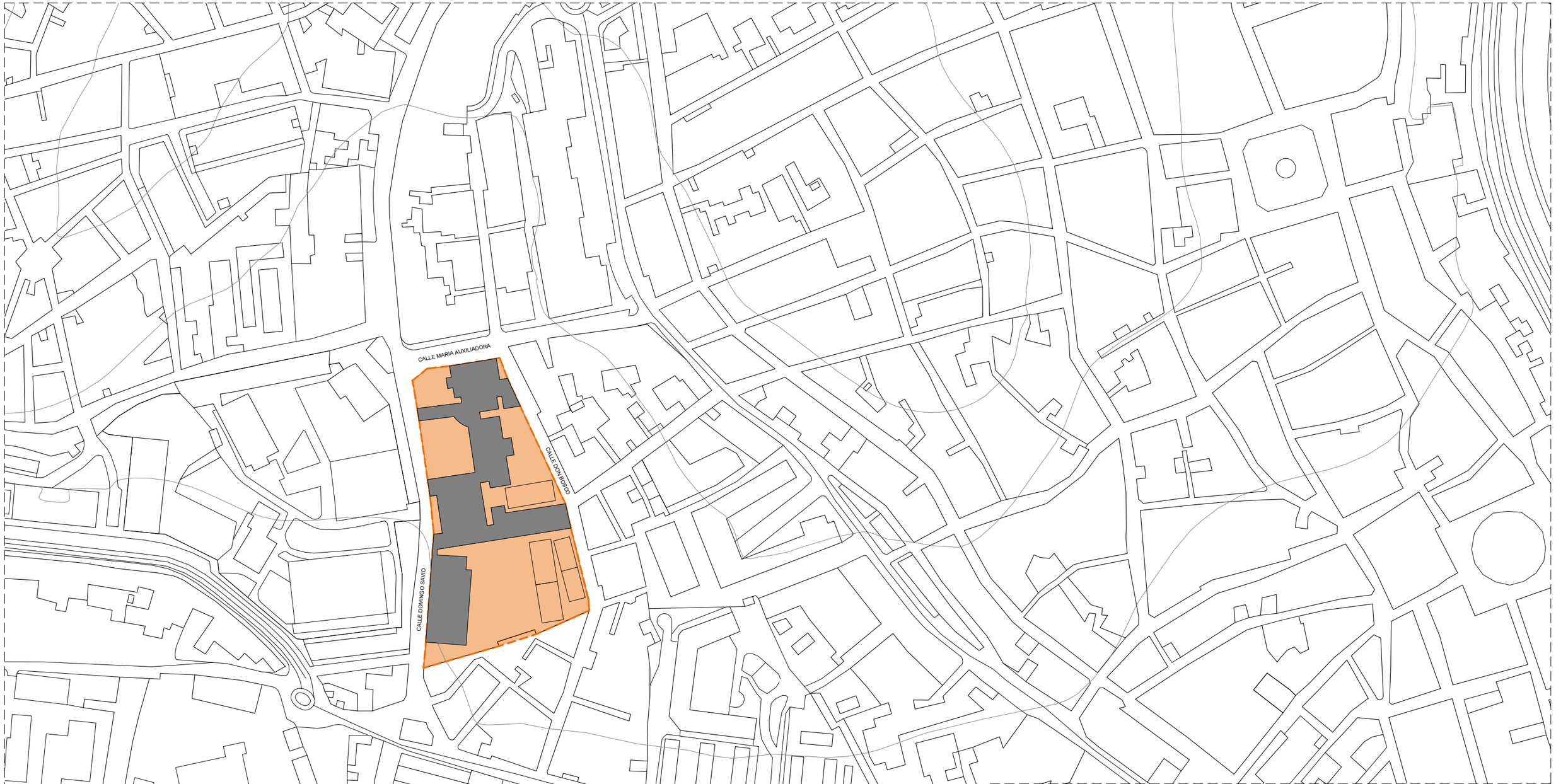
2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD.01 – Ordenación propuesta

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Firmado digitalmente por BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-34984914M, givenName=JORGE, sn=BARATA MARTINEZ, cn=BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Fecha: 2024.04.11 11:47:16 +02'00'

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



PARCELA COLEGIO MARÍA AUXILIADORA

PLANO DE SITUACIÓN

INF.01

Nº

EXP.2022-01 | DICIEMBRE 2023 | DOC. INFORMACIÓN | E 1/2.500

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

LINDERO FRONTAL

42.62

15.55

LINDERO FRONTAL

72.36

LINDERO FRONTAL

108.06

PARCELA:

15.127,92m²
(según info. registral)

15.567m²
(según datos de catastro)

15.221,93m²
(según realidad gráfica)

29.62

6.33

FACHADA COLEGIO

LINDERO FRONTAL

PABELLÓN

PISTA DEPORTIVA

PISTAS PADEL

LINDERO FRONTAL

65.67

7.68

76.25

LINDERO LATERAL

34.74

LÍNEA DE FACHADA

25.79

50.47

Tipología de arquetas:

- A Arqueta
- TF Arqueta de telefónica
- G Arqueta de gas
- SA Arqueta de saneamiento
- AB Arqueta de abastecimiento
- RI Riego
- BOM Bomberos
- AG Arqueta de agua
- PL Pluviales
- SU Sumidero
- SE Arqueta de electricidad
- CUA Cuadro de mando
- TO Torreta metálica
- AP Arqueta de alumbrado público
- FA Farola
- TC Arqueta de telecomunicaciones

Tipología de lineas:

- B Bordillo
- VM Valla metalica
- F FACHADA
- H Hormigon
- L Linde
- PU Puerta Entrada
- Catastro Actual
- M Muro tapia

Ámbito de actuación: Parcela colegio María Auxiliadora

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

INF.02

Nº

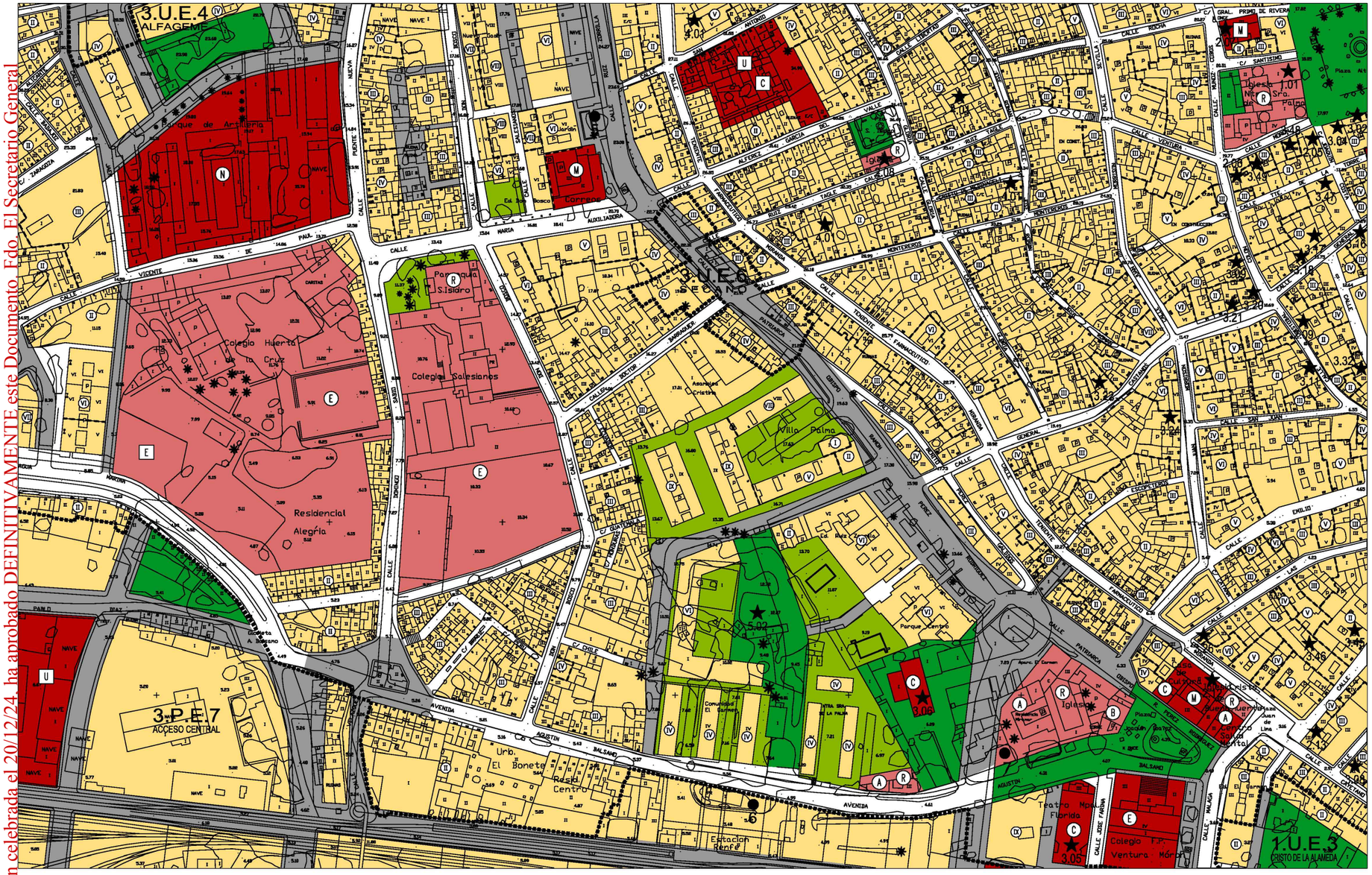
EXP.2022-01	JUNIO 2022	DOC. INFORMACIÓN	E 1/500

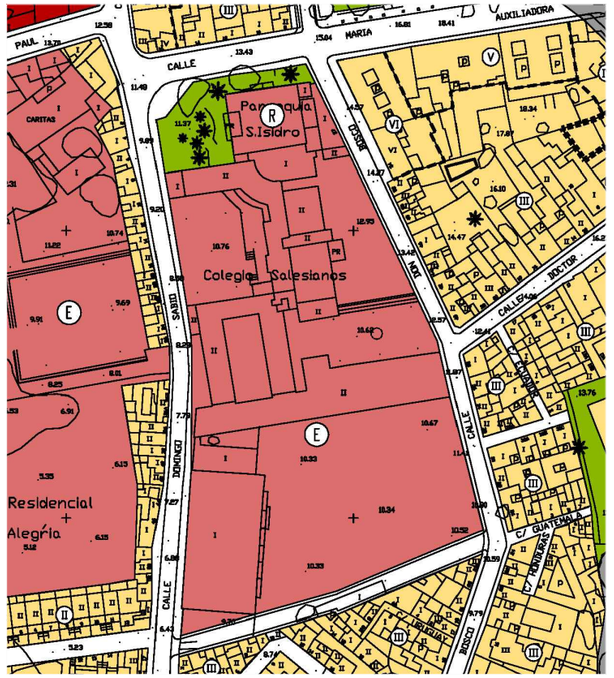
PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Edo. El Secretario General





- 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 EJECUCION
- ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- (II) ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

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

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR

NUCLEO PRINCIPAL ORDENACION DEL SUELO

H-10	I-10	J-10
H-11	I-11	J-11
H-12	I-12	J-12

Escala: 1/2.000

ORDENACION. PLANEAMIENTO VIGENTE

INF.03

Nº S/E

EXP.2022-01 | DICIEMBRE 2023 | DOC. INFORMACIÓN

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

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

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

Contrato cesión derecho de superficie a favor de Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L
Perímetro de derecho de superficie bajo rasante

Contrato cesión derecho de superficie a favor de Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L
Perímetro de derecho de superficie sobre rasante

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

INF.04

Nº

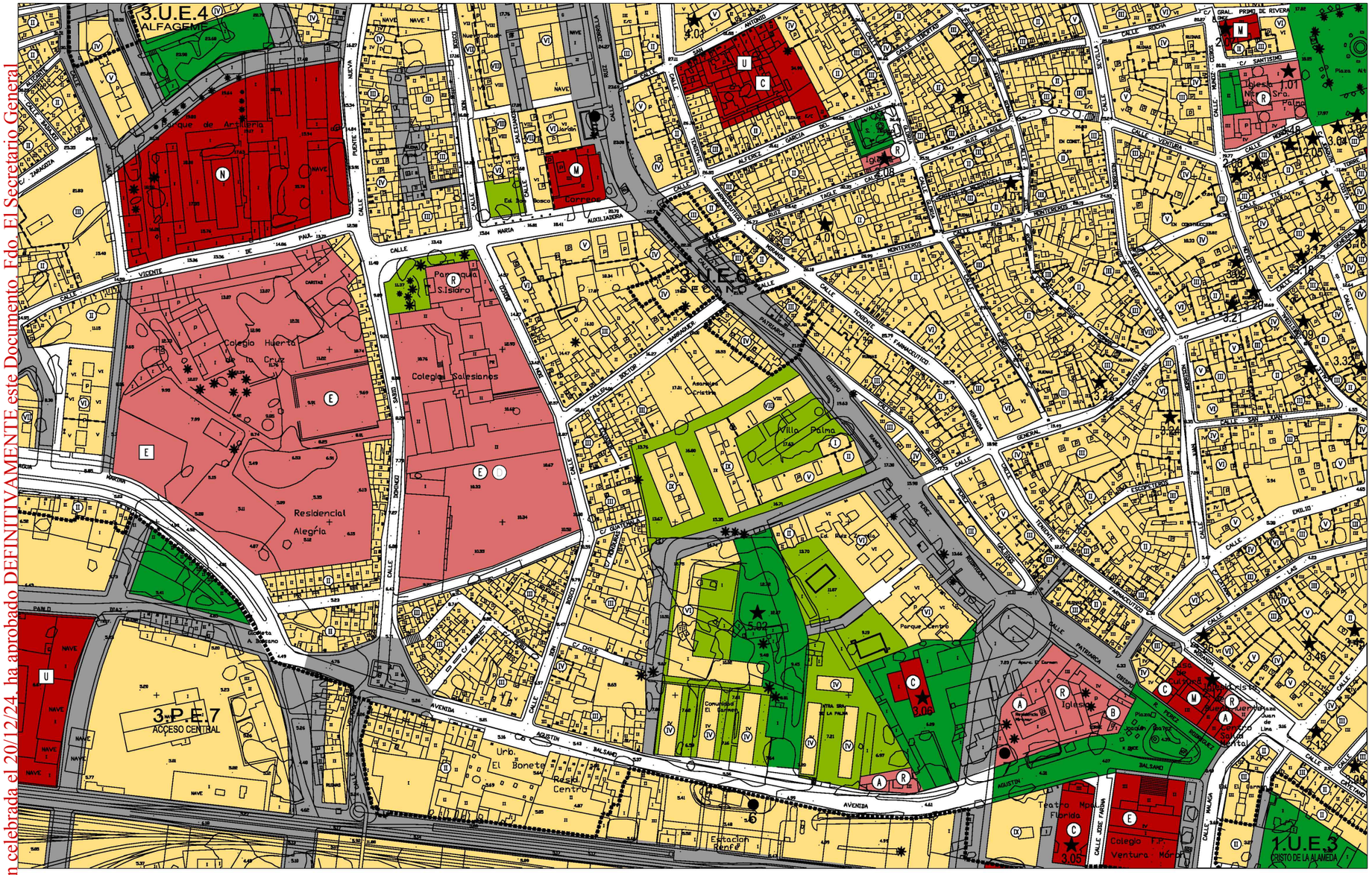
EXP.2022-01	DICIEMBRE 2023	DOC. INFORMACIÓN	E: 1/1000

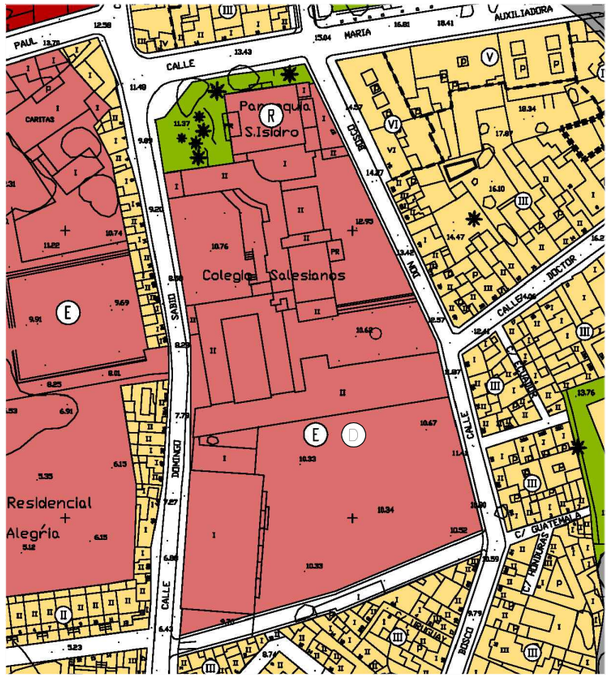
PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Edo. El Secretario General





- 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 EJECUCION
- ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

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

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR

NUCLEO PRINCIPAL
ORDENACION DEL SUELO

H-10	I-10	J-10
H-11	I-11	J-11
H-12	I-12	J-12

Escala: 1/2.000

ORDENACION PROPUESTA

ORD.01

Nº S/E

EXP.2022-01 | DICIEMBRE 2023 | DOC. ORDENACION

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

enjoy! Wellness

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

3. RESUMEN EJECUTIVO

3.1 INTRODUCCIÓN

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación del artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que lo incorpora como documentación integrante de los instrumentos de ordenación urbanística en el marco de lo previsto por la legislación estatal en materia de suelo (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).

La finalidad del resumen ejecutivo es facilitar la participación y consulta de la ciudadanía en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística. En aplicación del artículo 25 de la referida legislación estatal en materia de suelo, y, tal como establece el artículo 85.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, aprobado mediante decreto 550/2022, de 29 de noviembre, este documento debe contener:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

3.2 ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual del PGOU de Algeciras se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 121 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*; y tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada de una actuación en la parcela del Colegio María Auxiliadora – Salesianos Algeciras.

El objeto de la modificación es el de ampliar la calificación urbanística de la parcela estudiada sobre la que se ubica el colegio Maria auxiliadora, incorporando el uso deportivo, que se añadiría como un uso principal adicional al uso educativo que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva.

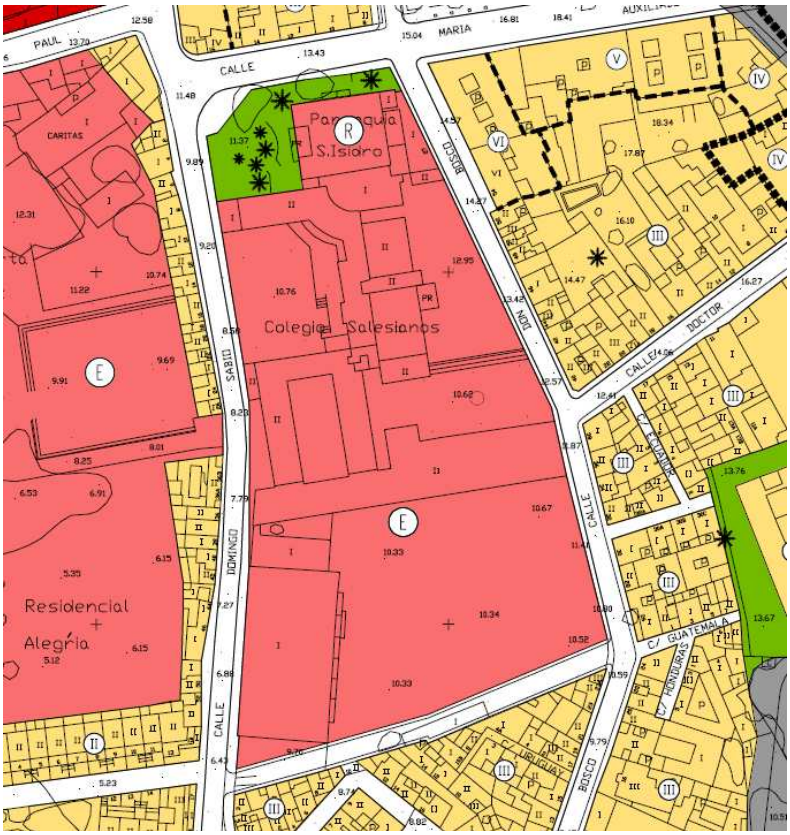
La Modificación no altera el resto de parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento vigente.

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

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

BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M

Firmado digitalmente por BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-34984914M, givenName=JORGE, sn=BARATA MARTINEZ, cn=BARATA MARTINEZ JORGE - 34984914M
Fecha: 2024.04.11 11:47:42 +02'00'



Hoja I-11 Núcleo principal Ordenación del suelo. Plan general de ordenación TR

3.3 PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

a) Parámetros básicos de la ordenación detallada

La presente Modificación Puntual del PGOU no modifica los parámetros urbanísticos definidos en el Planeamiento vigente de Algeciras para la presente parcela. El único parámetro que se introduce en la parcela es la calificación de uso pormenorizado Deportivo (D) que se añade al Educacional (E) ya existente.

b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos.

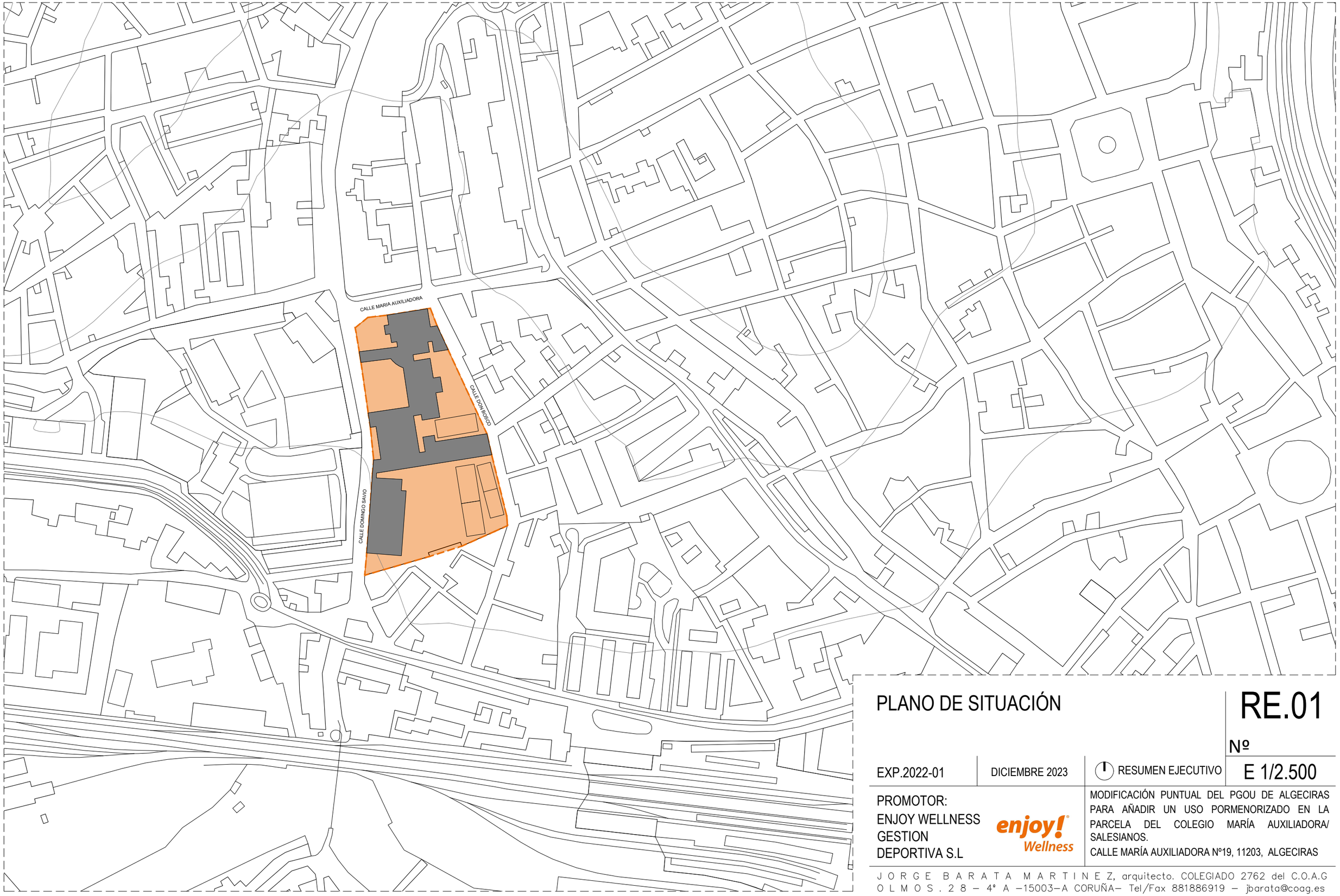
PARÁMETROS URBANISTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE	PARÁMETROS URBANISTICOS MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
Uso pormenorizado	Uso pormenorizado
R. religioso E. Educacional	R. religioso E. Educacional **+ Deportivo**

3.4 PLANOS

RE-1. Situación
RE -2. Ordenación detallada propuesta

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24, ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Fdo. El Secretario General



PARCELA COLEGIO MARÍA AUXILIADORA

PLANO DE SITUACIÓN

RE.01

Nº

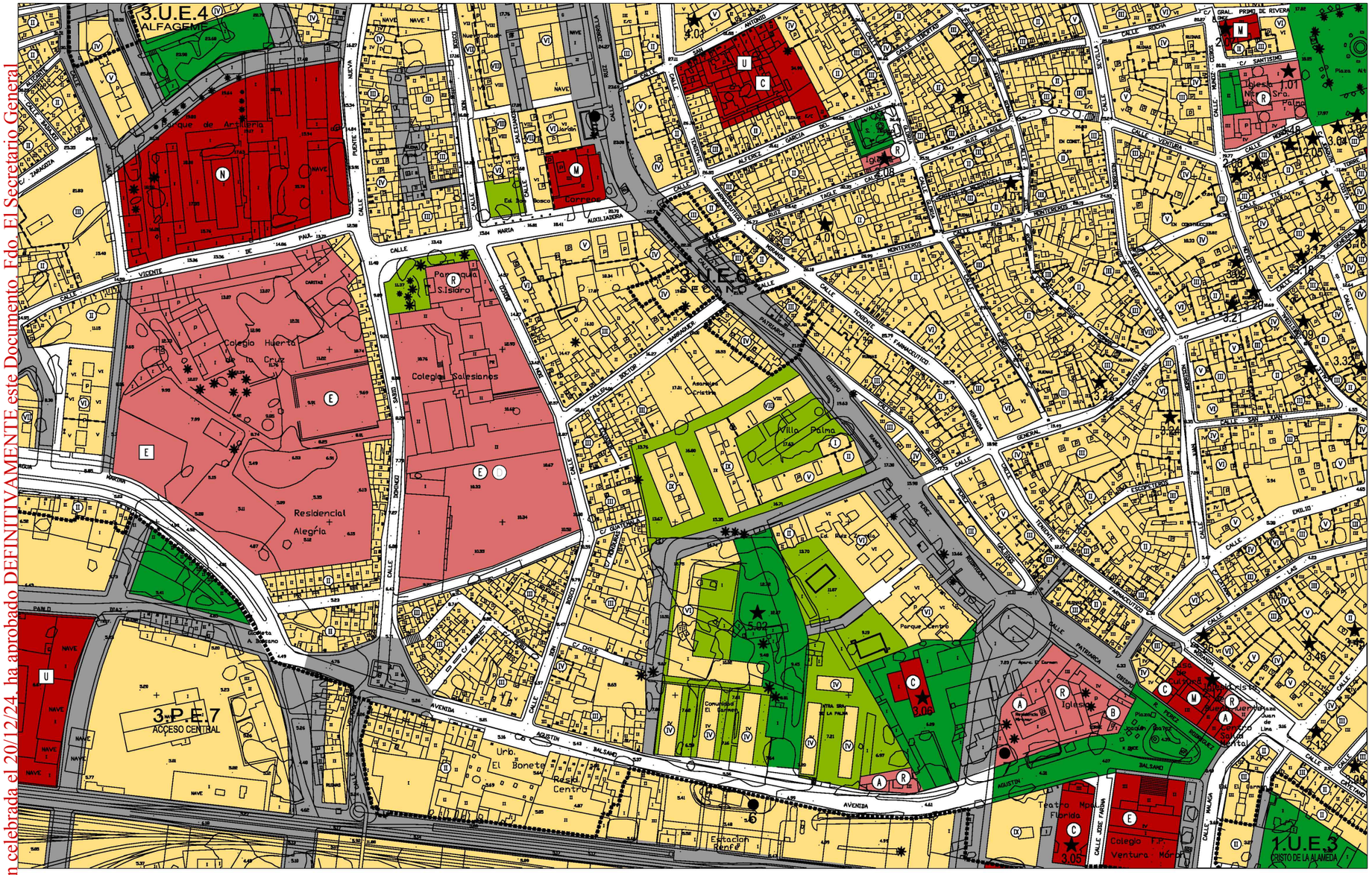
EXP.2022-01 | DICIEMBRE 2023 | RESUMEN EJECUTIVO | E 1/2.500

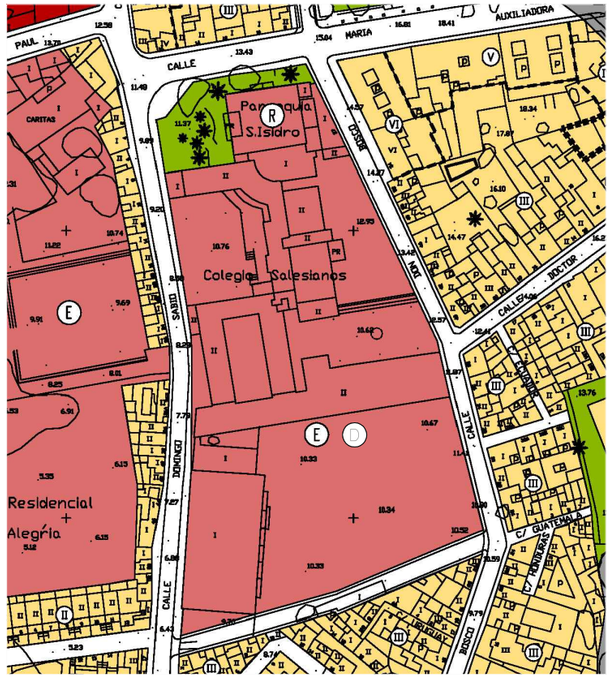
PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es

DILIGENCIA: El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 20/12/24 ha aprobado DEFINITIVAMENTE este Documento. Edo. El Secretario General





- 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 EJECUCION
- ALINEACION INTERIOR O CAMBIO DE ALTURA
- ALINEACION DE PLANTA BAJA O PASAJE
- LIMITE DE SUELO URB. O URBANIZABLE
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- (II) ALTURA MAXIMA
- CONSERVACION DE USOS EXISTENTE
- ELEMENTOS A CONSERVAR
- ELEMENTOS IMPROPIOS O FUERA DE ORDENACION
- ELEMENTO CATALOGADO

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

Gerencia de Urbanismo
Ayuntamiento de Algeciras

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION TR

NUCLEO PRINCIPAL ORDENACION DEL SUELO

H-10	I-10	J-10
H-11	I-11	J-11
H-12	I-12	J-12

Escala: 1/2.000

ORDENACION PROPUESTA

RE.02

Nº S/E

EXP.2022-01 | DICIEMBRE 2023 | RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR:
ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA S.L

enjoy! Wellness

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARÍA AUXILIADORA/ SALESIANOS.
CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº19, 11203, ALGECIRAS

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto. COLEGIADO 2762 del C.O.A.G
OLMOS. 28 – 4º A –15003–A CORUÑA– Tel/Fax 881886919 – jbarata@coag.es