

**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)**



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	1/66



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

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA  
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

PROMOTOR:



REDACTOR:



**ABRIL 2024**

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	2/66



## 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**.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	3/66



**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.	EFFECTOS 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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	4/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO**  
**EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS**

<b>Ayuntamiento de Algeciras</b>
<b>ENTRADA</b>
11/04/2024 14:29
202403060004853



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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	5/66



## 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 ambiental*, 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	6/66



## 0.2. PROMOTOR

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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	7/66



## 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 permitirá 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	8/66



- 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	9/66



## 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.

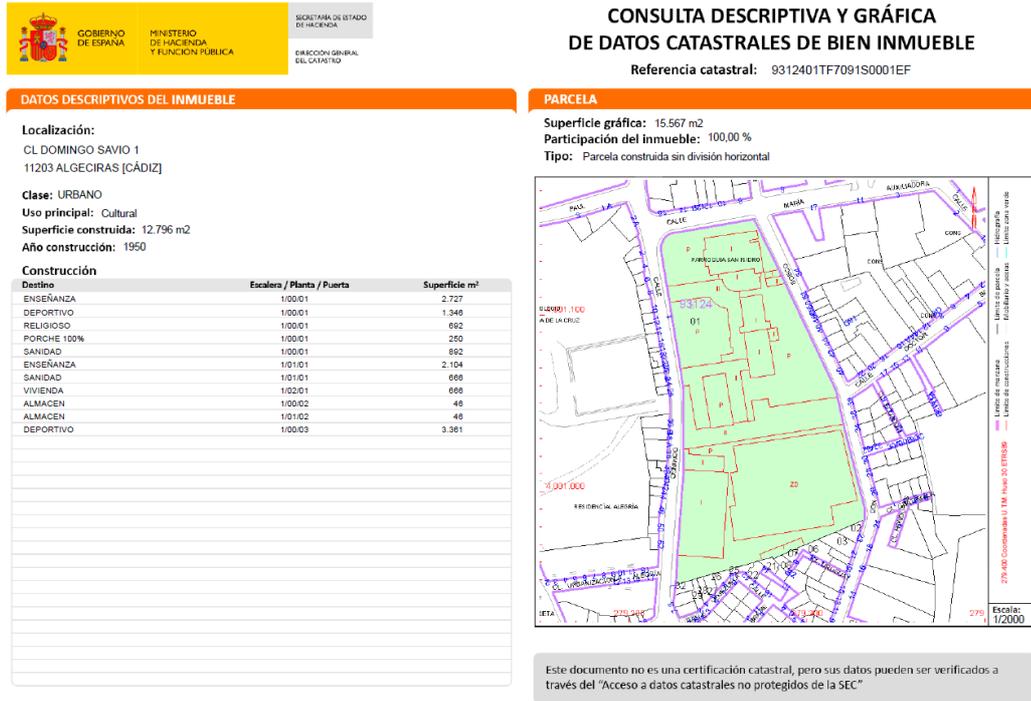


Figura 1. Ficha catastral.  
 Fuente: catastro.

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

- Al norte: 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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJZHKLVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJZHKLVLN3UVWCCRDU7Y	Página	10/66



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<sup>2</sup>.

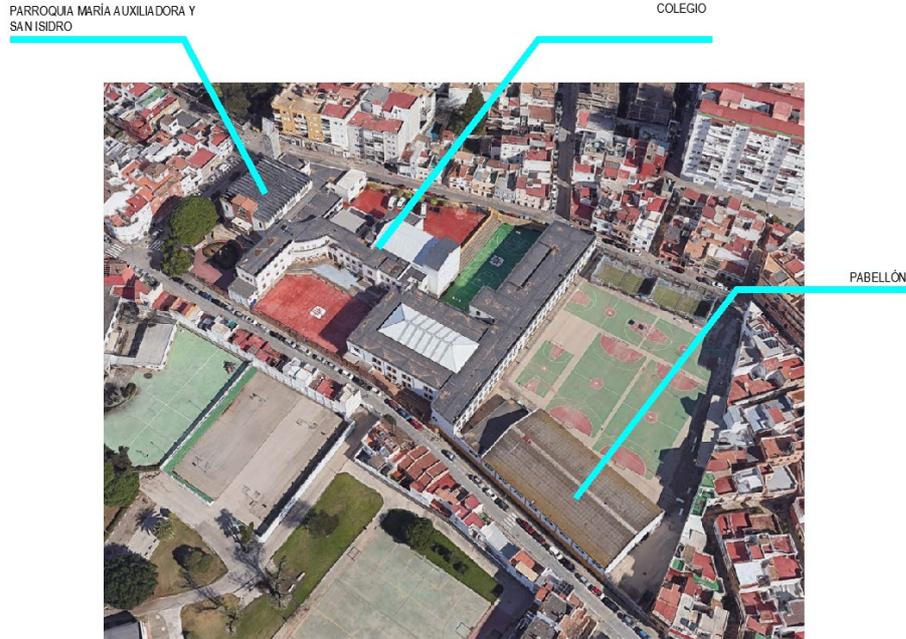


Figura 2. Ubicación edificaciones de la parcela.  
 Fuente: Modificación Puntual del PGOU

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.

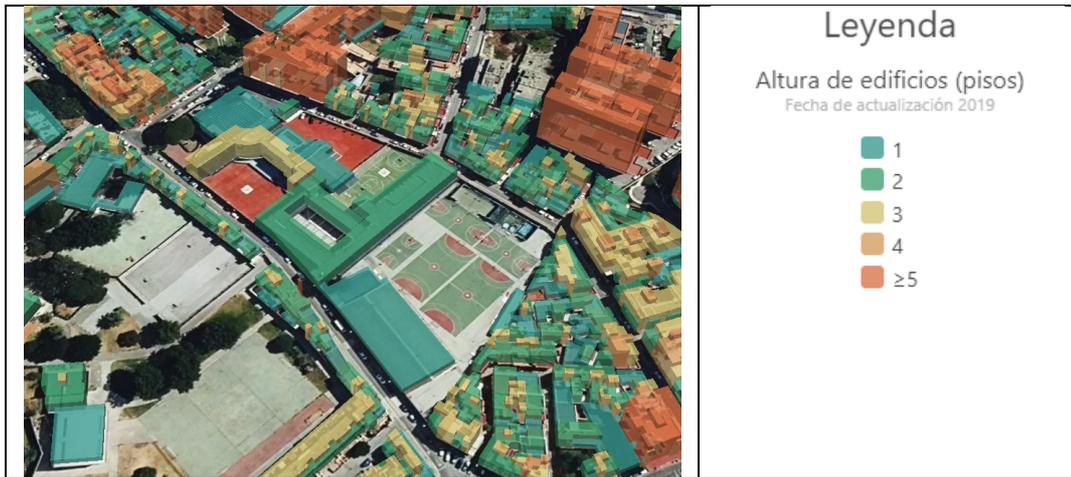


Figura 3. Alturas en el entorno de la parcela de estudio.  
 Fuente: Borrador del Modificación Puntual del PGOU. Datos extraídos del visor de información espacial - Agenda Urbana Algeciras del ayuntamiento de Algeciras.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	11/66



## 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 Salesianos 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 Educativo (E).

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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	12/66



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 Educativo, 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 Salesianos 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
<b>Total</b>	<b>-3</b>	<b>+2</b>

La Modificación Puntual del PGOU pretende ampliar el uso de la parcela del colegio de Salesianos de Algeciras, actualmente uso Educativo (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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	13/66



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

## 2.3. CONTENIDO DEL PLAN

### 2.3.1. PLANEAMIENTO VEGETE

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 Educativo (E).

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

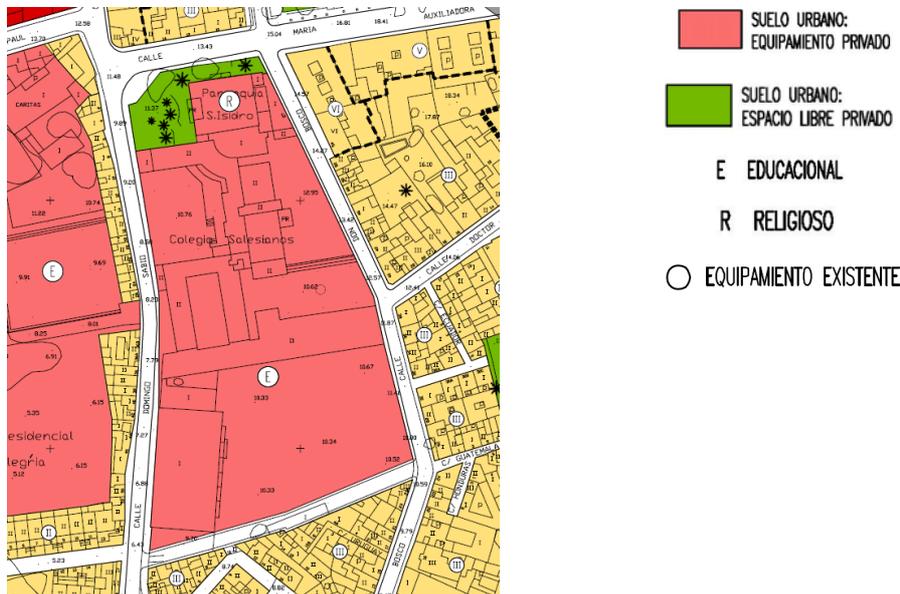


Figura 4. Ordenanza de aplicación: Zona de ordenanza 2. Residencial Colectiva en Manzana de Edificación Aislada. Subzona 2.12 Fuente Nueva 1. Plano ORD-9.1  
 Fuente: Hoja I-11 Núcleo principal Ordenación del suelo. Plan general de ordenación TR

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	14/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO**  
**EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS**

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							
	Paredada							
	Hilera							
COLECTIVA	Bloque Vertic	400	15	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	s/Sec.3	s/ordenación
	Bloque Aislado	400	15	s/Sec.2	s/Sec.2	s/Sec.2	50%	s/ordenación
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Bloque Horiz							
	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA		Manzana abierta, manzana con edificación aislada.						
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora de la Urbanización.</li> <li>Mejora del frente a la Avenida Agustín Balsamo.</li> <li>Mejora del nivel de equipamientos.</li> </ul>								
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 urbanística

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 Educativo (E) ya existente en la mayor parte de la parcela.

#### b) Estudio comparativo parámetros existentes y propuestos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE	PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU
Uso pormenorizado	Uso pormenorizado
R. Religioso E. Educativo	R. Religioso E. Educativo + <b>D. Deportivo</b>

### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	15/66



- 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	16/66



### 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:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 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.
- 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.
- 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:

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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	17/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	18/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	19/66



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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	20/66



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

## 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<sup>2</sup> 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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	21/66



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

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.

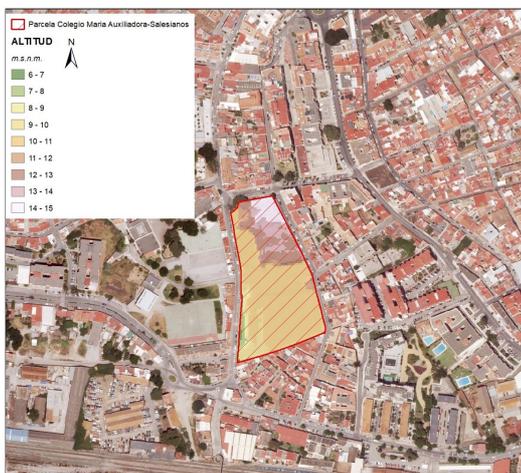


Figura 8. Mapa de Altitud

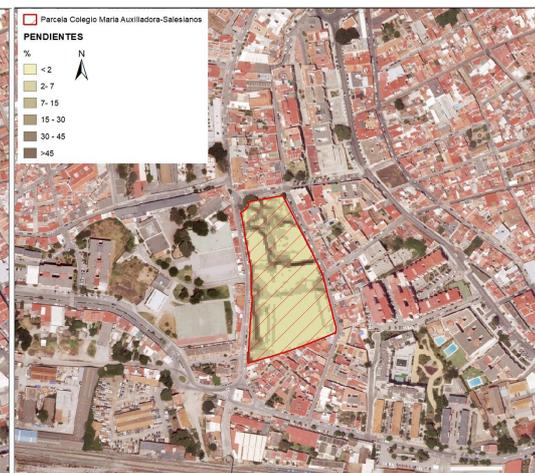


Figura 9. Mapa de Pendientes.

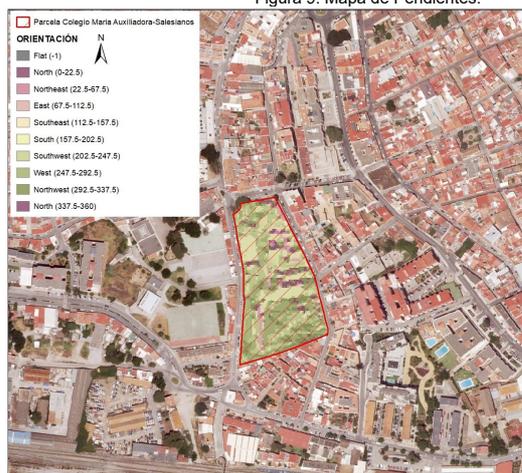


Figura 10. Mapa de Orientación.

Fuente: Modelo Digital del Terreno MDT02. Centro Nacional de Información Geográfica. Elaboración propia

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	22/66



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

#### 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 las 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 río de la Miel, se asienta el sector de estudio, sobre **Limos arenosos del Holoceno**.

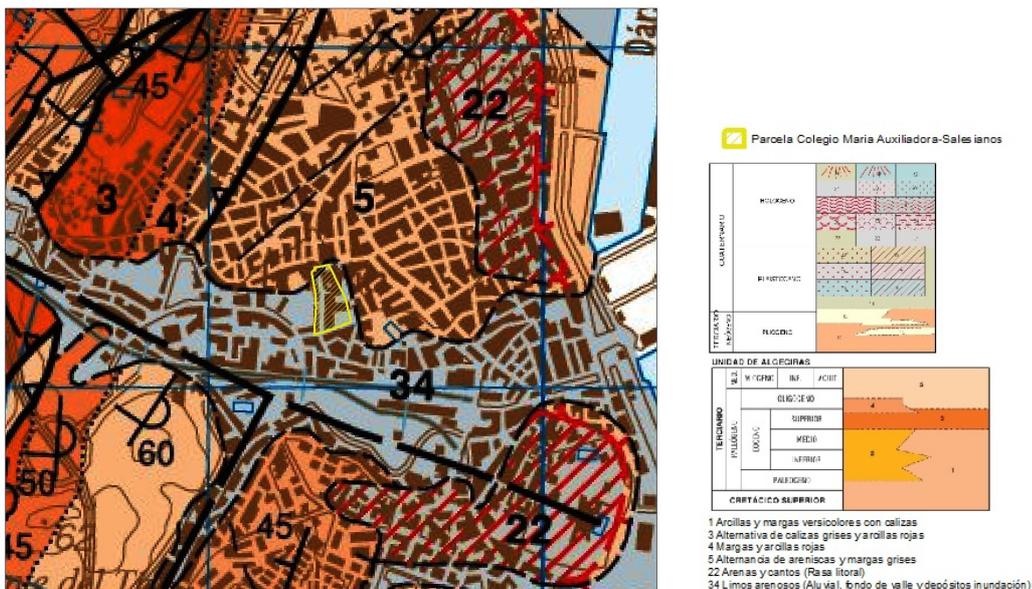


Figura 11. Mapa Geológico.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	23/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO**  
**EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS**

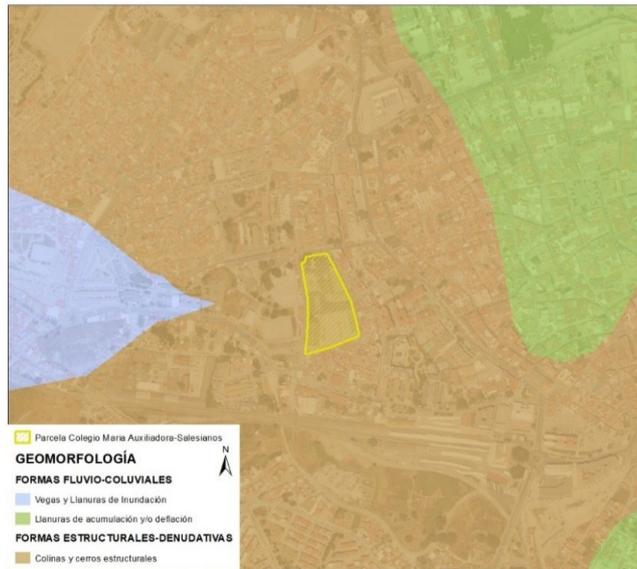


Figura 12. Mapa Geomorfológico.  
Fuente: Mapa Geomorfológico de Andalucía (escala 1:100.000). Consejería de Medio Ambiente. Junta de Andalucía. Elaboración propia

**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 bastante 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.



CONDICIONES CONSTRUCTIVAS FAVORABLES		CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES	
	Problemas de tipo geotécnicos		Problemas de tipo geotécnicos
	Problemas de tipo hidrológicos		Problemas de tipo hidrológicos
	Problemas de tipo geomorfológicos		Problemas de tipo geomorfológicos
	Problemas de tipo geomorfológicos y geotécnicos		Problemas de tipo geomorfológicos y geotécnicos
	Problemas de tipo geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos		Problemas de tipo geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DESFAVORABLES			
	Problemas de tipo geotécnicos		Problemas de tipo geomorfológicos y geotécnicos
	Problemas de tipo hidrológicos y geotécnicos		Problemas de tipo hidrológicos
	Problemas de tipo geomorfológicos		Problemas de tipo hidrológicos, geomorfológicos y geotécnicos
	Problemas de tipo geomorfológicos, hidrológicos y geotécnicos		Problemas de tipo geomorfológicos e hidrológicos

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	24/66



#### 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 utilidades: 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.**

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	25/66



#### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	26/66



#### 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 Algeciras**.

En esta zona, los datos registrados en diferentes estaciones de la Red de Vigilancia y Control de la Calidad del Aire pone de manifiesto elevados niveles de partículas menores de diez micras (PM<sub>10</sub>) y SO<sub>2</sub>.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	27/66



### 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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	28/66



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 FHS <sub>inst</sub>
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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	29/66



## 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

li. Región MEDITERRÁNEA

IIA. Subregión MEDITERRÁNEA OCCIDENTAL

IIIf. Provincia Provincia Lusitano-Andaluza Litoral

IIfb. Subprovincia Gaditano-Algarvense

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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	30/66



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 aljibico-tingitana húmedo-hiperhúmeda del alcornoque (*Quercus suber*): *Teucrio baetici-Querceto suberis* S.

Serie meso-termomediterránea aljibico-tingitana húmedo-hiperhúmeda del alcornoque ( <i>Quercus suber</i> )	
<i>Teucrio baetici-Querceto suberis</i> S.	
<b>Estructura y fisionomía</b>	
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.	
<b>Factores ecológicos</b>	
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.	
<b>Dinámica</b>	
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.	
<b>Especies características</b>	<b>Especies acompañantes</b>
<i>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.</i>	<i>Cistus crispus, C. salviifolius, Crataegus monogyna subsp. brevispina, Genista tridens, Pteridium aquilinum, Stauracanthus boivinii, Vinca difformis.</i>

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*

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	31/66



- *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 *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, 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
<b>AVES</b>			
<i>Falco naumanni</i>	Régimen de protección especial		SI
<i>Falco peregrinus</i>	Régimen de protección especial		SI
<i>Pandion haliaetus</i>	Vulnerable		SI
<b>REPTILES</b>			
<i>Caretta caretta</i>	Vulnerable	SI	
<b>INSECTOS</b>			
<i>Oxygastra curtisii</i>	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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	32/66



#### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	33/66





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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	34/66



### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	35/66



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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	36/66



## 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 %

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	37/66



- 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<sup>2</sup>

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.

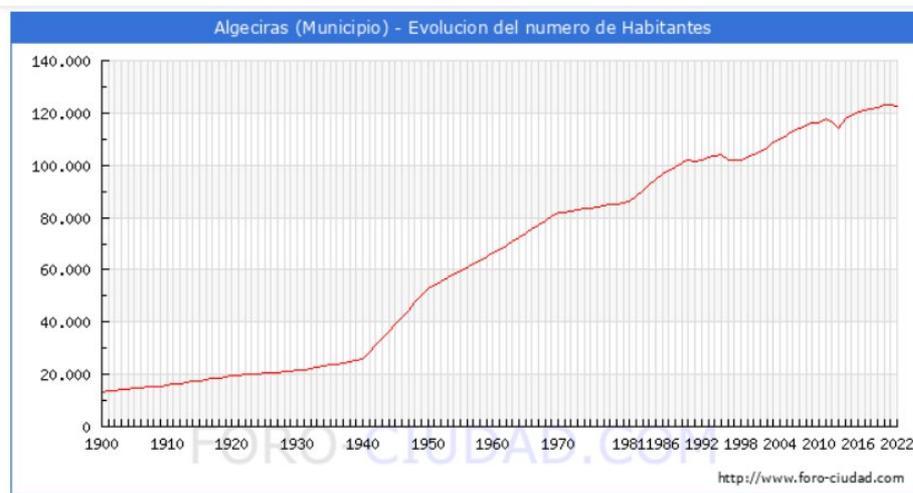


Figura 16. Evolución histórica de la población del municipio de Algeciras(1900-2022)  
 Fuente: Foro-ciudad.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	38/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO  
 EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS

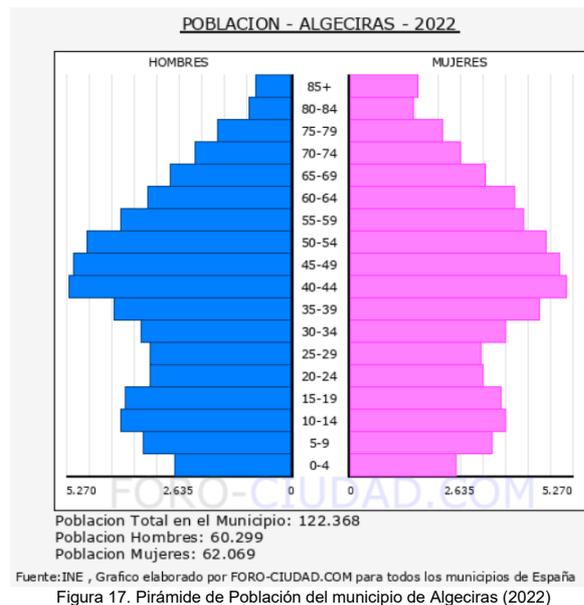


Figura 17. Pirámide de Población del municipio de Algeciras (2022)

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
<b>ALGECIRAS</b>	Algeciras	121.782
	Diseminado	293
	Total	122.075
<b>PELAYO (EL)</b>	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)
  - o Cultivos herbáceos: 0 has.
  - o Cultivos leñosos en regadío: melocotonero - 2 has.
- Establecimientos con actividad económica (2021)
  - o Establecimientos económicos sin asalariados: 3.593
  - o Establecimientos económicos hasta 5 trabajadores: 2.413

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	39/66



- 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 establecimientos
  - 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 Mencha.

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):

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	40/66



- 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)*

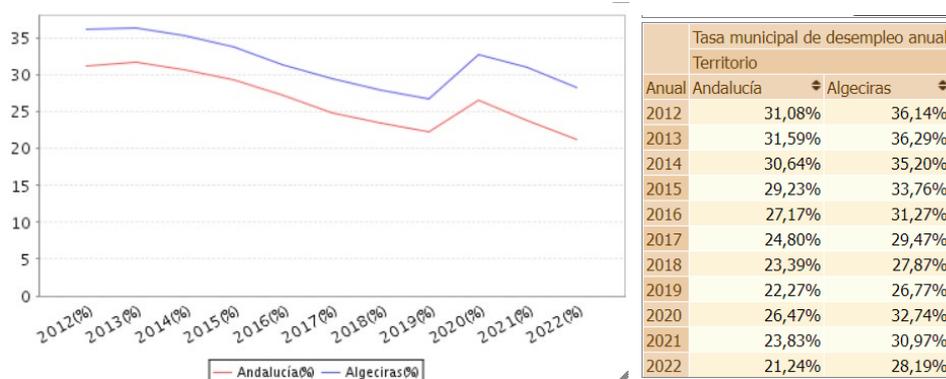


Figura 18. Tasa municipal de desempleo (año 2012-2022)  
 Fuente: SIMA.

#### 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):

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	41/66



- o Situaciones de alta en actividades empresariales: 8.480
- o Situaciones de alta en actividades profesionales: 1.626
- o Situaciones de alta en actividades artísticas: 55
- Presupuesto de las corporaciones locales (2021):
  - o Presupuesto líquido de ingresos: 124.996.049
  - o Presupuesto líquido de gastos: 115.958.718
  - o Ingresos por habitante: 1.016
  - o Gastos por habitante: 943

Según los datos hechos públicos por el Ministerio de Hacienda la renta bruta media por declarante, en el municipio de Algeciras en 2019 fue de 28.887€, -155€ más que en el año 2018 . Una vez descontada la liquidación por IRPF y lo aportado a la Seguridad Social la renta disponible media por declarante se situó en 23.529€, -101€ menos que en el año 2018.

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

#### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	42/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO**  
**EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS**

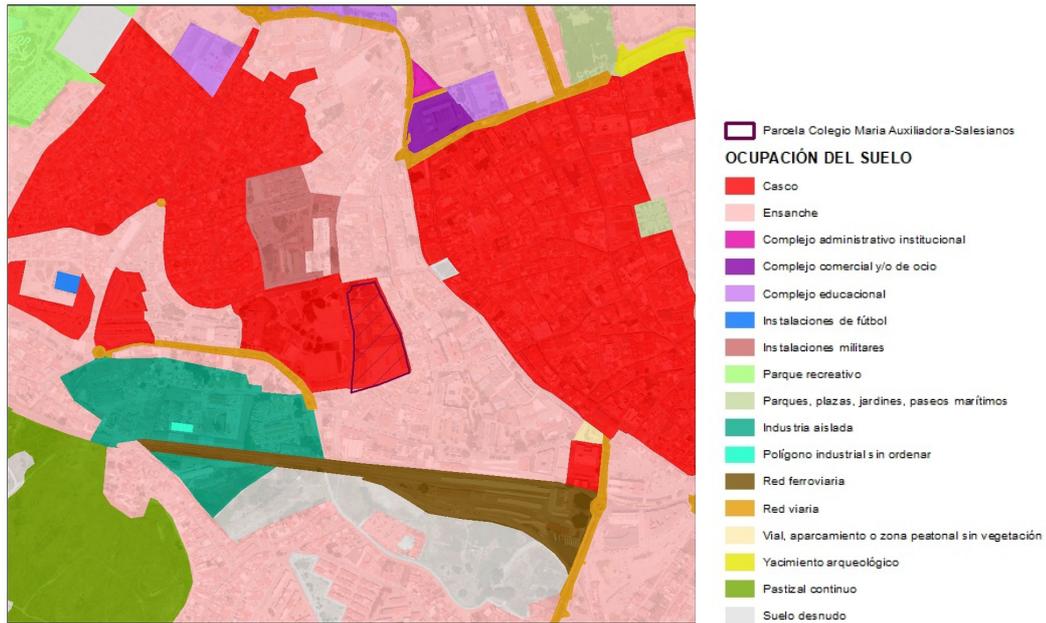


Figura 19. Usos del suelo.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	43/66



## 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,*

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	44/66



*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 Educativo (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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	45/66



## 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”.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	46/66



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
<b>Temperatura °C</b>	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
<b>Precipitación mm</b>	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
<b>Vulnerabilidad asociada a la precipitación</b>	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 sequía	--	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
<b>Vulnerabilidad asociada a la temperatura</b>	Grados-día refrigeración	200 - 400	600 – 800	600 – 800
	Grados-día calefacción	0 - 200	0 - 200	0 -200

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	47/66



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 15°C, que es la temperatura media por debajo de la cual es necesaria la calefacción, y el umbral de 20 °C 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 °C), 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)												
<b>Cambio de las principales variables climáticas</b> (escenario A2 en el año 2050)																
Media de las T <sup>máx</sup> anuales	Media de las T <sup>mín</sup> anuales	Precipitación media anual														
Incremento de 1,5 a 2 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 100 y 200 mm														
<b>Análisis sectorial</b>		Importancia relativa		Vulnerabilidad												
Agricultura	Baja	Baja		Baja												
Biodiversidad y espacios naturales	Media	Media		Media												
Recursos hídricos	Alta	Baja		Baja												
Forestal	Baja	Baja		Baja												
Turismo	Baja	Media		Media												
Energía	Baja	Media		Media												
Zonas costeras	Media	Media		Media												
Salud	Baja	Baja		Baja												
<b>Propuesta de medidas de adaptación</b>																
0= bajo interés, 3= alto interés	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>J</b>	<b>K</b>	<b>L</b>	<b>M</b>	<b>N</b>	<b>O</b>	<b>P</b>
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)

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	48/66



### 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**:

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	49/66



- 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 MHJ6. 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:

- Acción Clave 4: Importancia de avanzar en la sostenibilidad de los instrumentos de ordenamiento territorial y urbanístico.

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.

- Acción Clave 6: Integración del cambio climático en la planificación regional y local en Andalucía a través de la gobernanza

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	50/66



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 MEDIDAS 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	51/66



## 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 descubiertas.

#### 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 último 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	52/66



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, ubiquestas 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	53/66



### 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 Educativa (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:

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	54/66



### 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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	55/66



**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO**  
**EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS ALGECIRAS**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR UN USO PORMENORIZADO EN LA PARCELA DEL COLEGIO MARIA AUXILIADORA SALESIANOS ALGECIRAS						
<b>DESCRIPCIÓN</b>						
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 Educativo (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, ubiquestas 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						
<b>OBSERVACIONES:</b>						
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.						

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	56/66



## 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 Educativo (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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	57/66



## 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 Educativo (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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	58/66



## 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 Educativo (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.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	59/66



## 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 Educativo (E), no se considera necesario la definición de unas medidas para considerar el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	60/66



## 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:

Fdo. Adrián Fernández Miguel.

Fdo. Cristina Molina Molina

Málaga, a Abril de 2024



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	61/66



### 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

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	62/66



 Límite municipal  
 Municipio de Algeciras

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR  
 UN USO POR MENORIZADO EN LA PARCELA DEL  
 COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS  
 ALGECIRAS

Promotor: Enjoy Wellhess Gestión Deportiva S.L.

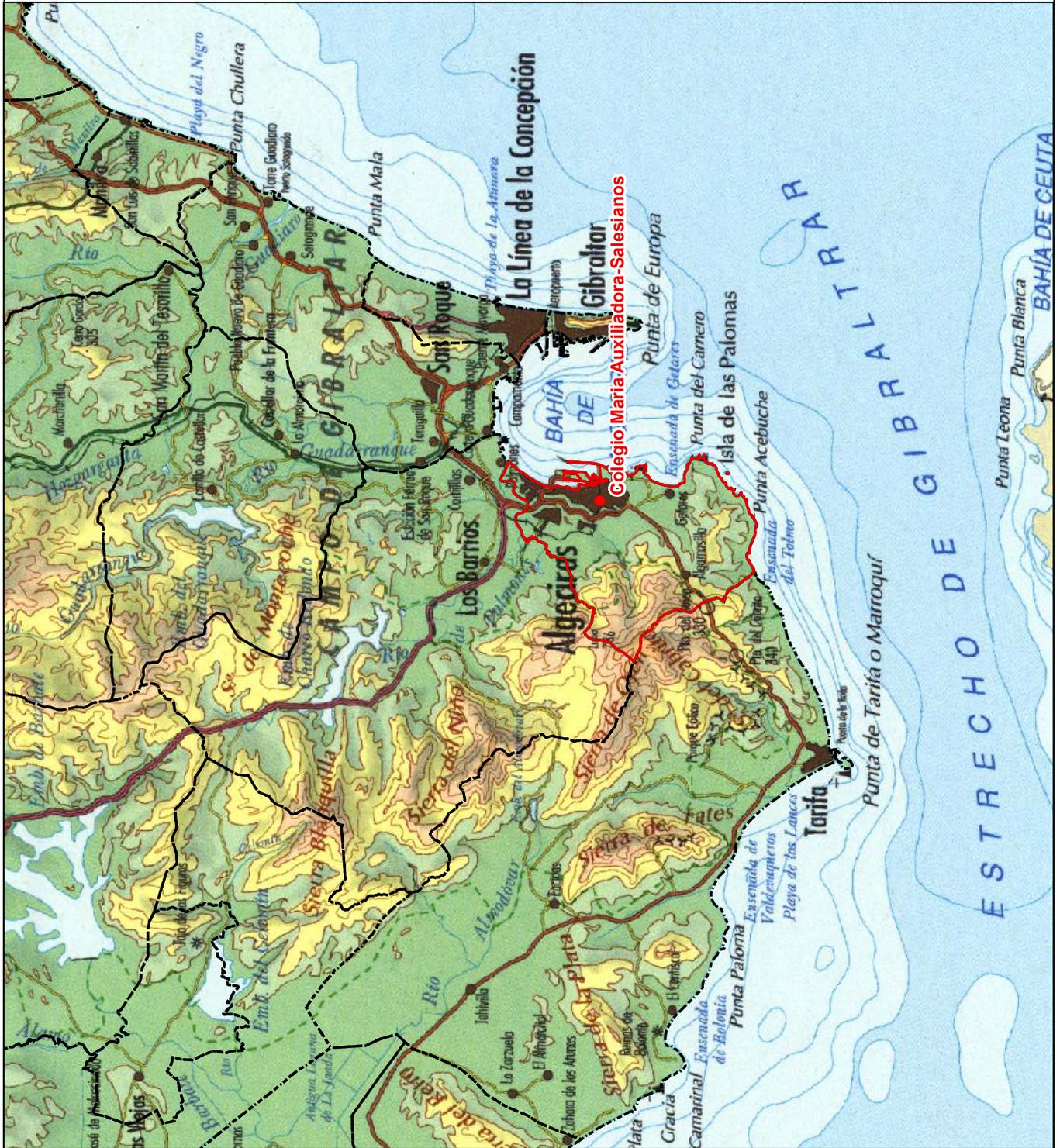


**PLANO 1 - ENCUADRE TERRITORIAL**  
 Ayuntamiento de Algeciras

INTRADA  
 11504/2024 14:26  
 2020005000004653



Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	63/66





 Límite municipal  
 Parcela Colegio María Auxiliadora-Salesianos

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU PARA AÑADIR  
 UN USO PORMEJORADO EN LA PARCELA DEL  
 COLEGIO MARIA AUXILIADORA – SALESIANOS  
 ALGECIRAS

Promotor: Enjoy Wellheas Gestión Deportiva S.L.



<b>PLANO 2 - LOCALIZACIÓN</b>	Ayuntamiento de Algeciras	
	ENTRADA	
Marzo 2024	1:3.000	11/04/2024 14:26 2020005000004653
 Medio Ambiente - Geotecnia - Arquitectura		
Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA		

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	64/66



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
- Polygono 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

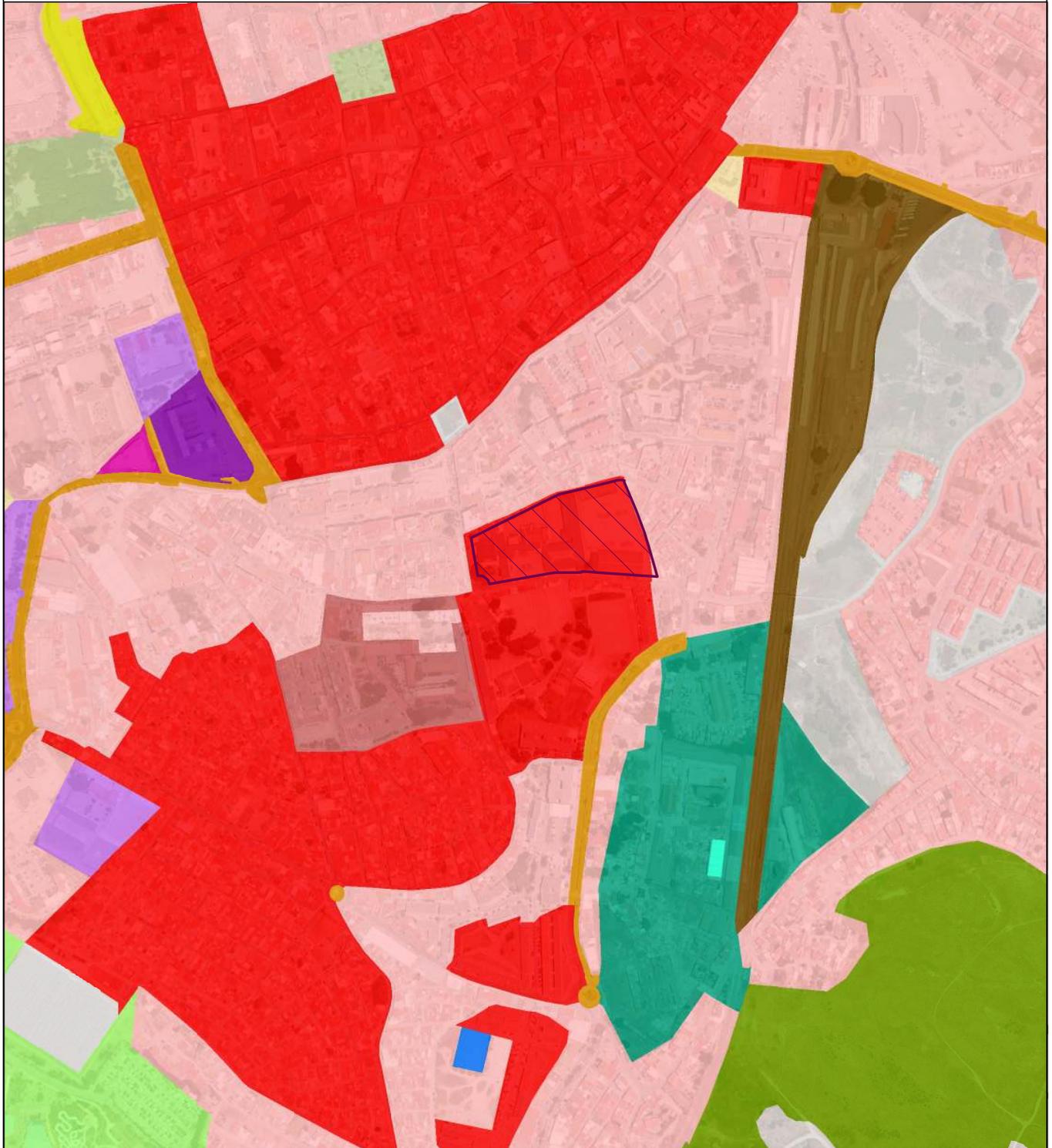
Promotor: Enjoy Wellness Gestión Deportiva S.L.



<b>PLANO 3 - USOS DEL SUELO</b>	<b>Ayuntamiento de Algeciras</b>
	<b>ENTRADA</b>
Marzo 2024	11/04/2024 14:23
	2020005000004653
	1:4.000

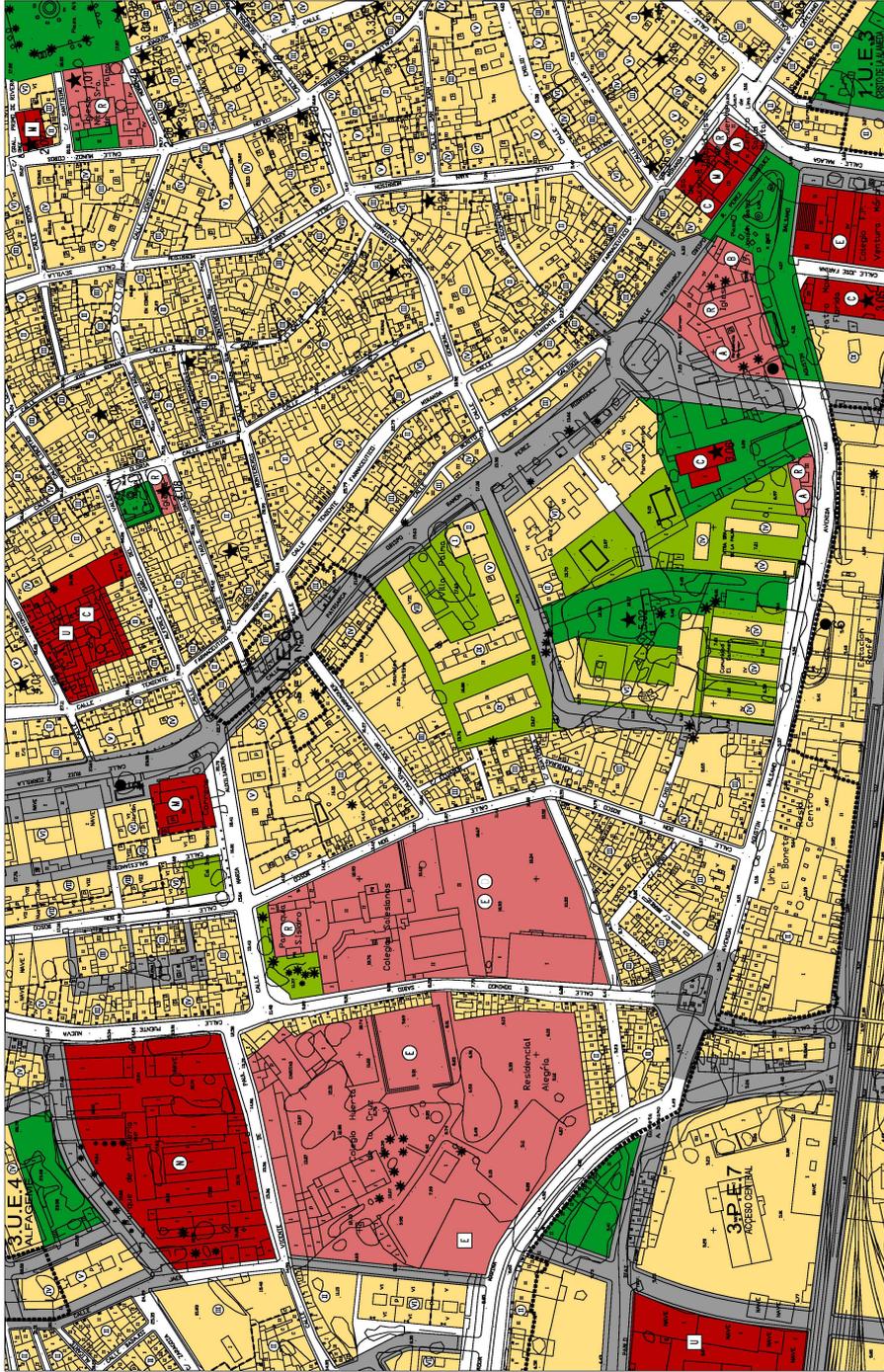
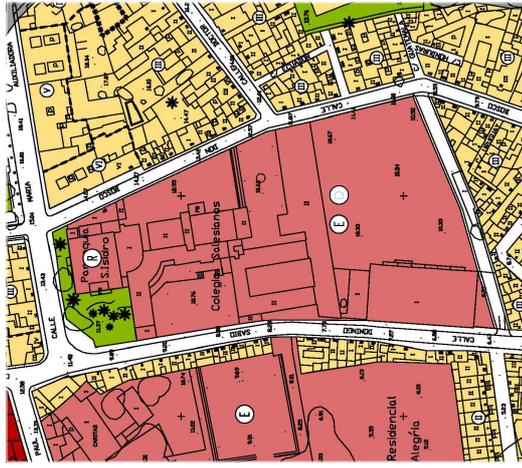
**GeoBiental**  
Medio Ambiente - Geotecnia - Arquitectura

Autor: CRISTINA MOLINA MOLINA



Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	<a href="https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y">https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y</a>	Página	65/66





INF:05  
Nº 11/04/2024  
20240050009

ORDENACION PROPUESTA

EXP.2022-01    DICIEMBRE 2023    DOC. ORDENACION

PROMOTOR:  
ENJOY WELLNESS  
GESTION DEPORTIVA S.L

ESTUDIO DE ORDENACION PARA ADOPTAR UN PLAN ORDENADO EN LA PARCELA Nº 100 DE LAS CALLES DE SALESANOS Nº 19, 11201 ALGECIRAS, CÁDIZ

JORGE BARATA MARTINEZ, arquitecto, COLEGIADO 2762 del C.O.A.C. L.M.O.S. 2.8 - 4º A - 15003-A CORUNA - Tel/Fax 861886919 - jbarata@coag.es

Código Seguro de Verificación	IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Fecha	11/04/2024 14:26:33
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza		
Firmante	ENJOY WELLNESS GESTION DEPORTIVA SL (OSCAR MARTINEZ TEJADA)		
Url de verificación	https://sede.algeciras.es/verifirma/code/IV7XRSYZJHKVLN3UVWCCRDU7Y	Página	66/66

