

AVANCE DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ALGECIRAS PARA LA REORDENACION DE USOS DE LA PARCELA SITUADA EN PLAZA ALTA 5 y CALLE ALFONSO XI nº 27, CASINO DE ALGECIRAS

Promotores: Sociedad Casino de Algeciras
María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández
Víctor Manuel Arrabal Montero

Arquitecto: Antonio José Crespo Morales

Fecha: Febrero 2025

Documento: Consulta Pública Previa y Evaluación Ambiental Estratégica

MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN

- 0.1 Antecedentes
- 0.2 Objeto de la modificación
- 0.3 Promotor y equipo redactor
- 0.4 Marco Legal

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Emplazamiento. Contexto urbano.
- 1.2 Determinaciones del planeamiento vigente
- 1.3 Ámbito. Identificación del inmueble
- 1.4 Estructura de la propiedad
- 1.5 Tramitación ambiental
- 1.6 Evaluación de impacto en la salud
- 1.7 Anexo Fotográfico

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Delimitación de la modificación
- 3.2 Objetivos de la modificación
- 3.3 Alternativas contempladas y Valoración de las mismas
- 3.4 Justificación de la conveniencia e interés general
- 3.5 Ordenación detallada del ámbito de la modificación
- 3.6 Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales
- 3.7 Procedimiento de la Modificación.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEXOS

- Anexo I. Evaluación Ambiental Estratégica
- Anexo II. Evaluación Impacto en la Salud
- Anexo III. Acreditación de la propiedad
- Anexo IV. Consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales y coordenadas GML

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

- Plano 1: SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- Plano 2: INFORMACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU VIGENTE
- Plano 3: ORDENACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO

0. INTRODUCCIÓN

0.1 Antecedentes.

Algeciras se estructuró entre la cota que marca la Plaza Alta, 17 m, y el nivel del mar en el que se sitúa la Plaza Baja. Seguramente por eso, en el primitivo diseño de la ciudad, se llamó Calle Real al eje que une esos dos enclaves fundamentales en su historia urbana.

Estas plazas eran complementarias. La Baja era el zoco de la ciudad y la Alta destinada a las iniciativas políticas, sociales y culturales. Incluso se intentó situar en ella el Ayuntamiento.

Forjándose la ciudad en torno a la Plaza Alta, Algeciras se convirtió en ciudad por Real Cédula de 6 de septiembre de 1755.

En 1895 se inauguró el actual edificio de la Alcaldía. Es por esas fechas cuando se va gestando la creación del Casino, lugar de encuentro de la sociedad de ese tiempo.

La historia del Casino de Algeciras es inseparable de la de la ciudad. Entre sus presidentes y en sus Juntas Directivas daríamos con una buena parte de los emprendedores, de los administradores públicos y de los personajes más significativos del discurrir de Algeciras.

En 1896 se crea la sociedad Casino de Algeciras, que empieza a funcionar en la llamada Casa de las Muñecas, pegada a la Alcaldía.

Hacia 1920 la sociedad traslada su sede a la Plaza Alta.

Siendo presidente del Casino José Ángel Cadelo Rivera, que sería después alcalde, Victoriano Juan López Cuevas, se puso en marcha el proyecto de construcción de un gran edificio de cuatro plantas. Se encargó de su realización al estudio de José Cáceres Triviño, que entonces desempeñaba la función de arquitecto municipal. Hacía poco que se había incorporado al equipo de Cáceres, el arquitecto algecireño Enrique Salvo Medina, que intervino de modo importante en el diseño del proyecto.

Desde 1971 el Casino ha tenido que encajar los cambios extraordinarios de la sociedad algecireña.

En 2004 la sociedad alcanzó un récord de altas. Dinamizó y amplió el funcionamiento de sus recursos hosteleros y alcanzó unas cotas de presencia y prestancia social que hacía mucho tiempo que se añoraban.

Más tarde se anunciaba la necesidad de alquilar parte de las instalaciones para subsistir.

Han sido más de 150 años. Décadas de penas y glorias. Periodo floreciente desde que se puso en marcha en 1869 y una etapa menos propicia durante las últimas décadas que le ha llevado a la situación en la que se encuentra en la actualidad.

El 10 octubre de 2022 los socios de la entidad adoptaban una difícil e inevitable decisión. La falta de liquidez junto a la merma de socios (300 en 2017, 77 en 2022) llevan a la decisión de poner el edificio a la venta.

El proyecto de futuro pasa por trasladarse a otro inmueble, en régimen de alquiler, para ahorrar costes.

En la finca ocupada actualmente solo en parte por la Sociedad Casino de Algeciras se centrará la actuación pretendida.

El PGOU recoge como equipamiento todas las dotaciones preexistentes, estableciendo dos calificaciones diferentes: equipamiento público y equipamiento privado, siendo esta última la que le corresponde a la finca objeto del documento.

Debido a las circunstancias acaecidas, y para el mantenimiento de ese equipamiento privado para la ciudadanía, se hace necesario **ampliar el uso pormenorizado de la parcela, que actualmente es “Ocio” (O), a otros usos.**

Teniendo en cuenta los casi 25 años de desarrollo del Plan y todas las circunstancias enunciadas, el objeto de la actuación queda plenamente justificado, ajustándose los usos del equipamiento privado, que se mantiene, a las circunstancias actuales.

0.2 Objeto de la modificación.

El presente documento, Modificación Puntual del PGOU de Algeciras, Avance (*), se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, **y tiene por objeto y finalidad definir los objetivos y parámetros fundamentales para la ampliación del uso pormenorizado, a través de la incorporación de usos adicionales al previsto por el planeamiento**, de la parcela ocupada en parte por la Sociedad Casino de Algeciras, Equipamiento Privado, Ocio (O), motivando y justificando su procedencia.

Para **ello también se ha de compatibilizar la situación** en que puede admitirse el Casino, Grupo XII, Ocio (ver CUADRO I.8.6.), **modificándose muy ligeramente el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las Normas del PGOU.**

Entre otras exigencias, aporta y valora distintas propuestas o alternativas analizadas tendentes a resolver los problemas detectados en el ámbito de actuación tras el análisis de su estado actual, cuya solución o mitigación es la propia razón de ser de su formalización, todo ello, con el nivel documental correspondiente al de AVANCE, necesario para proceder a la Consulta Pública Previa según establece el artículo 100 del Reglamento de la Ley.

El presente documento incorpora y valora, dada su escasa entidad, dos alternativas: la **alternativa 0**, o la de no actuación, y la **alternativa 1** que sería la modificación pretendida tendente a resolver los problemas detectados tras el análisis de su estado actual, cuya solución o mitigación es la propia razón de ser de su formalización.

Todo ello con el nivel documental correspondiente al de **AVANCE (*)**, artículo 101 RGLISTA, necesario para proceder a la **Consulta Pública Previa** según establece el artículo 100 del Reglamento de la Ley y a su correspondiente **Evaluación Ambiental Estratégica**.

El documento contiene por tanto las determinaciones necesarias para la ampliación del uso pormenorizado como equipamiento privado para la finca, situada en el ámbito de la Zona de Ordenanza 1, Centro Histórico, del Plan General de Algeciras.

(*) Dada la escasa entidad de la modificación pretendida, como ya se ha comentado, el Avance para Consulta Pública Previa y Evaluación Ambiental Estratégica se hace coincidir en su contenido con el documento de Modificación Puntual, presentándose este último completo para su tramitación con la denominación de Avance.

0.3 Promotor y equipo redactor

Promotores

Razón social: Sociedad Casino de Algeciras

C.I.F.: G-11022407

Domicilio social: Plaza Alta, nº 5

Población / Código postal: Algeciras- 11201

Razón social: Dña. María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández

D. Víctor Manuel Arrabal Montero

N.I.F./ C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio social: Calle Alfonso XI, nº27, 3ª Planta

Población / Código postal: Algeciras- 11201

Redactor del proyecto

Nombre del técnico: Antonio José Crespo Morales

Nº 240 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

N.I.F. / C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio social: Cabo Espartel, nº 1

Población / Código postal: Algeciras/11205

Teléfonos / fax / correo electrónico: 617 356 494 / ark@gmx.es

0.4 Marco Legal

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

El artículo 118 del RGLISTA, Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

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

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

El artículo 120 del RGLISTA, Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
 - b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.
 - c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

El artículo 121.1 del RGLISTA, Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

1. **Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.**
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:
 - a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.
 - b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.
 - c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.
 - d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.
 - e) **Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.**

1.2 Determinaciones del planeamiento vigente

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

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

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

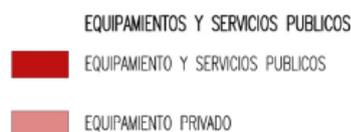
El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA ha sido aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de mayo de 2009.

El referido plan clasifica la parcela objeto de la presente modificación puntual del PGOU como Suelo Urbano Consolidado y le atribuye a la misma la calificación de Equipamientos y Servicios Públicos, Equipamiento Privado, con uso pormenorizado Recreativo (Ocio).

La parcela se encuentra situada dentro de la Zona de Ordenanza I, Centro Histórico, Subzona 1.4. "Villa Nueva".

Se trata de un área caracterizado por el significado histórico de su trama, siendo el **objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.** El uso global es residencial.

Según el plano de ordenación se asigna a la parcela una altura máxima de 3 plantas. El edificio no tiene ningún grado de protección.



1.3 Ámbito. Identificación del inmueble

El ámbito de la actuación es el de la finca catastral 9915804TF7091N.

Actualmente conviven en la misma una serie de usos distintos al establecido en el PGOU vigente.



Vista aérea con situación del ámbito

ZONA DE ORDENANZA CENTRO HISTORICO								
SUBZONA : I.4. VILLA NUEVA.								
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN: 1,2								
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
TIPOLOGÍA	PARCELA MÍNIMA(M²)	FRENTE MÍNIMO (M.L.)	RETRANQUEO			Ocupación	Alturas	
			Fachada	Fondo	Lateral			
UNIFAMILIAR	Aislada							
	Pareada							
	Hilera	100	6	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenacion
COLECTIVA	Bloque Vertic.	250	15	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/Sec. I	s/ordenacion
	Bloque Aislado							
ACTIVIDAD ECONOMICA	Bloque Horizo							
	Abierta							
	Cerrada							
MORFOLOGÍA	Manzana Compacta.							
OBJETIVOS								
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de la urbanización. Consolidación de los equipamientos. Apertura del Arroyo de la Miel y conexión de la Avda. Virgen del Carmen con el Acceso Central. 								
CONDICIONES DE USO					OBSERVACIONES			
Las reguladas en el Título X, Capítulo II, Sección 1ª de las Normas Urbanísticas.					Las Secciones referidas en las Condiciones de Edificación y Uso corresponden al Título X Capítulo II de las Normas Urbanísticas.			

Las referencias catastrales que conforman la edificación existente son las siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
9915804TF7091N0002FU	PZ ALTA 5 Es:1 Pl:00 Pt:01	Ocio y Hostelería	1.386	1950	60,82
9915804TF7091N0003GI	PZ ALTA 5 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	798	1950	33,94
9915804TF7091N0004HO	PZ ALTA 5 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	120	1950	5,24

Se adjuntan en Anexo IV la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de las tres referencias anteriores, así como coordenadas gml de la finca ambiro de actuación.

El edificio situado en Plaza Alta 5 y esquina a calle Alfonso XI nº 27, tiene una superficie total construida de 2.304 m2 según Catastro y de 2.307,14 m2 según el Registro de la Propiedad, sobre una superficie de parcela catastral de 773 m2.

El edificio consta de planta baja más tres. La altura aproximada del edificio es de 13,60 m hasta la cota de cubierta.

La planta baja está ocupada por parte de las instalaciones de la Sociedad Casino de Algeciras, si bien, el local que conforma la esquina de Plaza Alta con Calle Alfonso XI, funciona en la actualidad, de forma independiente al Casino, como bar-cafetería.

La planta primera alberga el resto de dependencias y salones vinculados al Casino y su acceso se produce, de forma interna, a través de las instalaciones de planta baja de éste. Las plantas segunda y tercera, poseen un acceso independiente desde el exterior, a través de un portal situado en la fachada a calle Alfonso XI, nº27. En éste, encontramos la escalera y el ascensor que dan servicio a las plantas superiores del edificio. Las plantas segunda y tercera, en la actualidad, están ocupada por dependencias destinadas a notaría; una diferente por cada planta. Finalmente, a través del último tramo de escalera se accede a la cubierta diáfana y visitable del edificio.

1.4 Estructura de la propiedad

Las referencias catastrales de los inmuebles que componen el edificio, así como los números de fincas registrales y propietarios son las siguientes:

Referencia Catastral	Finca Registral	Propiedad
9915804TF7091N0002FU	88758	Sociedad Casino de Algeciras
9915804TF7091N0003GI	88760	Mª del Pilar Bermúdez de Castro Fernández Víctor Manuel Arrabal Montero
9915804TF7091N0004HO	89150	Paco Lerena S.L.

Se aportan en el anexo III las notas simples informativas de las tres fincas registrales que componen el edificio.

Como resumen de las tres notas simples informativas comentadas se realiza el siguiente cuadro:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°1 DEALGECIRAS				
Finca	Acceso	Planta	Sup. Construida	% Participaion
88760	Alfonso XI 27	2	388,25	
	Alfonso XI 27	3	388,25	
Notaria			776,50	33,94
88758	Plaza Alta 5	B	655,38	
	Plaza Alta 5	1	755,32	
Casino			1410,7	60,82
89150	Plaza Alta 5	B	119,94	
Bar			119,94	5,24
TOTAL			2307,14	100

1.5 Tramitación ambiental

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

[...]

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

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

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

[...]

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

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones: a) Los instrumentos de ordenación urbanística general. b) Los planes de ordenación urbana. c) Los planes parciales de ordenación. d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. [...]

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

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

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

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

El documento que ahora se presenta a EAE es el Avance de la Modificación, pero que, dada la escasa magnitud de la Modificación, este documento de Avance (LISTA) - Borrador (GICA), coincidirá con el documento de modificación.

1.6 Evaluación de Impacto en la Salud

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

[...]

Artículo 56. Ámbito de aplicación.

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

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

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

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

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

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

El citado apartado 3.b indica:

[...]

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

El artículo 59.5 indica:

[...]

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

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

1.7 Anexo Fotográfico



Vista del edificio desde la Plaza Alta



Vista esquina Plaza Alta con calle Alfonso XI

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

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

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

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

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

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

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

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 Delimitación de la modificación

El ámbito de la modificación se corresponde con la parcela calificada como Equipamiento Privado con uso pormenorizado Ocio (O) delimitada por:

- Al norte: referencias catastrales 9915805TF7091N y 9915806TF7091N.
- Al sur: Plaza Alta y C/ Pablo Mayayo.
- Al este: referencias catastrales 9915802TF7091N y 9915803TF7091N.
- Al oeste: C/ Alfonso XI.

Las referencias catastrales de la finca son: **9915804TF7091N/0002FU/003GI/004HO**

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la modificación en el marco de la estructura urbanística de la ciudad en el plano nº 1, PLANO DE SITUACION Y AMBITO DE ACTUACION.

3.2 Objetivos de la modificación

La presente modificación puntual del PGOU se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, **y tiene por objeto la ampliación del uso pormenorizado, a través de la incorporación de usos adicionales al previsto por el planeamiento**, de la parcela del antiguo Casino de Algeciras, Equipamiento Privado, Ocio (O).

Para **ello también se ha de compatibilizar la situación** en que puede admitirse el Casino, Grupo XII, Ocio (ver CUADRO I.8.6.), **modificándose muy ligeramente el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las Normas del PGOU.**

El objetivo de la modificación es el de ampliar el uso pormenorizado de la parcela estudiada sobre la que en parte se ubicaba la Sociedad Casino de Algeciras, con objeto de favorecer el mantenimiento en uso del edificio, que de hecho ya se está produciendo, pero con usos no recogidos por el planeamiento vigente.

Para ello, y basado en los **objetivos fundamentales de la Ordenanza 1, “Centro Histórico”** (ordenanza que rige la edificación de la zona), y que son la **protección de su traza urbana, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido**, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, **así como a la mejora de su calidad ambiental**, se hace necesario, sin que se vean alterados, pero si reforzados, los objetivos enumerados, la ampliación del uso pormenorizado, manteniéndose como Equipamiento Privado, pero con incorporación de nuevos usos.

Por tanto, se hace necesario incorporar al uso O, “Ocio”, que actualmente tiene asignado la parcela, otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- de tal forma que en la misma puedan realizarse de forma simultánea diversas actividades abiertas a todos los ciudadanos.

Dadas las circunstancias expuestas en los antecedentes, y para el mantenimiento de ese equipamiento privado para la ciudadanía, se hace es necesario ampliar el uso pormenorizado de la parcela que es D4.XII. Recreativo, Ocio, para introducir en la misma otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- como son: el B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicio Público, E. Educativo; que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

Así pues, la ampliación de usos que se pretende mediante la presente modificación puntual del PGOU, ampliará la posibilidad de realizar nuevas actividades, en la parcela de referencia, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con las actividades que se desarrollan en el centro de la ciudad para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los ciudadanos en general y 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.

3.3 Alternativas contempladas y Valoración de las mismas

Las alternativas presentadas y analizadas, dada la escasa entidad de la modificación, son dos:

ALTERNATIVA 0 (Alt. 0) o alternativa cero: no actuar, dejando la parcela del Casino de Algeciras en su actual situación urbanística, donde se están dando unos usos perfectamente compatibles, pero no permitidos por el planeamiento vigente.

ALTERNATIVA 1 (Alt. 1): incorporar a la parcela del Casino de Algeciras los usos enumerados con anterioridad como objetivos de la modificación.

En los casi veinticinco años de vigencia del Plan General han cambiado sustancialmente las circunstancias que pudieron motivar la regulación de usos establecida en las Normas Urbanísticas, especialmente en cuanto a la relación de las dotaciones de carácter público con las privadas.

En el momento actual es preciso adaptar dicha Normativa para posibilitar la implantación de determinados usos pormenorizados, en convivencia con un uso global diferente. La exigencia de un edificio exclusivo para estos usos impide su implantación en posiciones

habituales de edificios con otro uso, sin que ello suponga perjuicio del normal desarrollo del uso predominante.

Comparando la alternativa que propone, ALTERNATIVA 1, la modificación puntual que se promueve con la otra que representa la situación actual, ALTERNATIVA 0, no existen incidencias medioambientales.

Acaso una mejora para el desarrollo del Equipamiento Privado previsto en el PGOU cuya proyección queda determinada por usos más simplificados y objetivos y más acordes con las circunstancias actuales.

En definitiva, concluimos que la innovación propuesta no presenta impactos negativos sobre el medio ambiente y que la ampliación de usos, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con la actividad Ocio, y que ya se vienen desarrollando en la misma, atiende las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de todos los vecinos de la zona en particular y de la ciudad en general.

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

3.4 Justificación de la conveniencia e interés general

En los casi veinticinco años de vigencia del Plan General han cambiado sustancialmente las circunstancias que pudieron motivar la regulación de usos establecida en las Normas Urbanísticas, especialmente en cuanto a la relación de las dotaciones de carácter público con las privadas.

Entre los **objetivos de la ordenanza de aplicación** a la edificación, Ordenanza 1, “Centro Histórico”, **se encuentran como fundamentales la protección de su traza urbana, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido**, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.

Estos objetivos se ven reforzados con la presente modificación. En el momento actual es preciso adaptar medidas que posibiliten la implantación de determinados usos pormenorizados en convivencia con el actualmente recogido en el PGOU vigente.

La modificación que se pretende posibilitaría el desarrollo de determinados usos y actividades compatibles entre sí y con la Zona de Ordenanza 1, Centro Histórico, protegiendo a la traza urbana existente del deterioro que conllevaría el no uso de la edificación existente y recuperando la habitabilidad de su tejido.

La ampliación de usos en la parcela objeto de modificación conlleva, de manera implícita, mejoras para la población, al poder disponer de otros servicios en pleno centro histórico, evitando la caída en desuso del edificio, situación esta última que puede observarse en la esquina opuesta en la misma Plaza Alta.

Que en la parcela en cuestión puedan realizarse de forma simultánea distintos usos supone no solo una mejora para los habitantes, sino también para la ciudad en general ya que permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones y posibilidades edificatorias y con un solo destino actual, ayudando a la revitalización

económica de la zona de influencia, generando un flujo de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local y generando inversión y empleo.

El uso pormenorizado de ocio asignado en el PGOU no se ajusta a la realidad de los usos desarrollados en el inmueble, si bien los servicios que se prestan, a efectos de uso, se consideran equipamientos.

La ampliación de usos contribuye a mejorar la funcionalidad del edificio y a la revitalización de la zona donde se encuentra ubicado el mismo, ya que en la actualidad el inmueble contiene usos no contemplados en el PGOU por la falta de demanda de uso dotacional de ocio previsto. Con los nuevos usos se conseguirá, por tanto, además de regularizar la situación urbanística del inmueble, el mantenimiento del mismo.

Con esta ampliación de usos también se evita la decadencia del edificio por abandono, favoreciendo su rehabilitación, conservación y mantenimiento. Solo con el actual uso previsto de equipamiento privado (ocio) no cabe hoy en día ningún tipo de ocupación del inmueble, lo cual ocasionaría que las superficies desocupadas con el uso dotacional no tengan ningún tipo de funcionalidad.

Adicionalmente se evita desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

Con la creación de estas medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, se resolvería la incertidumbre actual en cuanto a la regulación del uso del equipamiento privado en cuestión.

De esta forma, esta Modificación Puntual del PGOU de Algeciras se inscribe dentro del espíritu de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, colaborando al uso, mantenimiento y no deterioro del inmueble, en cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, subordinando el uso del suelo y de las edificaciones al interés general.

Como resumen, que en la parcela puedan realizarse de forma simultánea distintos usos supone no solo una mejora para los habitantes, sino también para la ciudad en general ya que permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones y posibilidades edificatorias y con un solo destino, ayudando a la revitalización económica de la zona de influencia, generando un flujo de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local y generando inversión y empleo.

En relación con la documentación técnica.

El instrumento de planeamiento urbanístico se ajusta formalmente al contenido documental establecido por el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 85 de su Reglamento General (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

En relación con la incidencia supralocal, la planificación territorial y el modelo de ordenación general

La incidencia de la modificación propuesta, a la vista de su objeto y contenido, no trasciende del ámbito municipal. La actuación propuesta no contradice las determinaciones de la planificación territorial ni tiene un carácter estructurante y vertebrador del territorio de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 2.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La Modificación no incide sobre la ordenación urbanística general del municipio, no afectando al modelo general de ordenación establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente ni a la planificación estratégica de su evolución, limitándose a actuar sobre aspectos puntuales de la ordenación urbanística detallada del suelo urbano.

En relación con la adecuación de la propuesta a la normativa urbanística de aplicación.

La propuesta persigue hacer posible la combinación en parte de la parcela, de otros usos de equipamiento privado, con el de equipamiento privado ocio, para poder mantener la actividad del edificio, toda vez que la Sociedad Casino de Algeciras mantiene solo una parte del mismo.

A la vista de todo lo anterior, debe entenderse justificado el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, en aplicación del artículo 119 del Reglamento General de la LISTA, “Reglas particulares de ordenación en las innovaciones”.

3.5 Ordenación detallada del ámbito de la modificación

Parámetros básicos de la ordenación detallada

La presente Modificación no altera los parámetros urbanísticos edificatorios 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, manteniéndose como equipamiento privado, de nuevos usos, que serían los siguientes:

- B. Comercial y hostelero
- A. Asistencial
- M. Administrativo y servicios públicos
- E. Educacional

que se añaden al O. Ocio, ya recogido por el PGOU vigente.

Ver plano 3. ORDENACION: USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO.

También se vería modificado el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las normas del PGOU. El mismo establece las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, que se pueden ver en el CUADRO I.8.6.

Para el caso que nos ocupa, y concretamente para el Grupo XII, Ocio, quedaría, añadiendo Casino a las excepciones, como sigue:

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª, siempre que el uso global del edificio sea equipamiento privado

COMPARATIVO PARÁMETROS PGOU – MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANEAMIENTO VIGENTE	
Uso Global	Uso Pormenorizado
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	o. Ocio

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª.

...

PLANEAMIENTO MODIFICADO	
Uso Global	Usos Pormenorizados
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	B. Comercial y hostelero A. Asistencial M. Administrativo y servicios públicos O. Ocio E. Educativo

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª siempre que el uso global del edificio sea equipamiento privado.

...

3.6 Justificación de los criterios de sostenibilidad y de las reservas y estándares dotacionales

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

a) Criterios de sostenibilidad.

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

- Se trata de una modificación que no conlleva incremento de la edificabilidad asignada por el instrumento de planeamiento general vigente.
- Se mantienen el uso global y pormenorizado existente en la parcela y se introducen usos nuevos, lo que facilita la incorporación de equipamientos privados de uso público compatibles con el existente en la parcela y favoreciendo la integración de usos compatibles en el medio urbano.

b) Reservas dotacionales.

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

[...]

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

[...]

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

[...]

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan

de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.

[...]

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

[...]

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

[...]

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

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

3.7 Procedimiento de la Modificación.

El procedimiento será el establecido en el Título IV, la ordenación urbanística, Capítulo II, Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística, Sección 3.ª, Procedimiento, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y Título IV, la ordenación urbanística, Capítulo II, Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios, Sección 3.ª Procedimiento de aprobación, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

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

Como establece el anterior artículo 121.2 e) del RGLISTA, dado que esta modificación no tiene incidencia supralocal, la competencia para su aprobación corresponde al municipio, es decir, al Ayuntamiento de Algeciras.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

El objeto de este documento es la justificación de la viabilidad económica de la modificación del instrumento de planeamiento propuesta.

La modificación implica una actuación sobre el medio urbano, por lo que requiere “la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación” según establece el artículo 22.5 el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -TRLRU-, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La modificación no tiene por objeto una actuación de conservación, de rehabilitación edificatoria o de regeneración y renovación urbanas, por lo que no procede el análisis de la adecuación a los límites del deber de conservación.

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

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

[...]

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

[...]

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

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

[...]

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

[...]

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

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

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

derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

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

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

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

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

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

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

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

Respecto a las determinaciones del art. 85 RGLISTA debe señalarse lo siguiente:

a) No se propone la modificación de redes públicas, por lo que no existe impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas.

b) Tampoco sufre alteración alguna el suelo destinado a usos productivos.

c) No se plantea solicitar ayudas públicas, ni directas ni indirectas, ni requerirá satisfacer indemnizaciones.

d) No se propone actuación edificatoria alguna, por lo que no es necesario el análisis de la adecuación a los límites del deber de conservación, que solo procede en las actuaciones de conservación, de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas (art. 7 TRLSRU)

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

La presente Innovación del Plan General tiene por objeto la ampliación de usos en una parcela de Equipamiento Privado Ocio (O), no comportando por tanto la pérdida del equipamiento ni una calificación o zonificación distinta que pudiera suponer una variación del suelo productivo disponible.

Por otra parte, no implica la creación de nuevas infraestructuras que pudieran tener incidencia en la hacienda local.

Por lo tanto, al no existir una nueva implantación de Sistemas Generales, ni siquiera locales, ni de uso productivo, la nueva ordenación propuesta no tiene incidencia en la hacienda de la Administración.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

Parámetros básicos de la ordenación detallada

La presente Modificación no altera los parámetros urbanísticos edificatorios 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, manteniéndose como equipamiento privado, de nuevos usos, que serían los siguientes:

- B. Comercial y hostelero
- A. Asistencial
- M. Administrativo y servicios públicos
- E. Educacional

que se añaden al D4.XII. Recreativo, Ocio, ya recogido por el PGOU vigente.

Ver plano 4. ORDENACION: USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO.

Se vería afectado de forma muy leve el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las normas del PGOU. El mismo establece las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, que se pueden ver en el CUADRO I.8.6.

Para el caso que nos ocupa, y concretamente para el Grupo XII, Ocio, quedaría, añadiendo Casino a las excepciones, como sigue:

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª.

COMPARATIVO PARÁMETROS PGOU – MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANEAMIENTO VIGENTE

Uso Global	Uso Pormenorizado
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	o. Ocio

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª.

...

PLANEAMIENTO MODIFICADO

Uso Global	Usos Pormenorizados
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	B. Comercial y hostelero A. Asistencial M. Administrativo y servicios públicos O. Ocio E. Educativo

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª.

...

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La presente Modificación del Plan General no tiene incidencia en el Estudio Económico Financiero del Plan General, ni en el Programa de Actuación, al afectar exclusivamente a la Normativa.

Algeciras, 17 de febrero de 2025.



Antonio José Crespo Morales
Arquitecto

ANEXOS

Anexo I. Evaluación Ambiental Estratégica

Anexo II. Evaluación Impacto en la salud

Anexo III. Acreditación de la propiedad

Anexo IV. Consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales y coordenadas GML.

RESUMEN EJECUTIVO

PLANOS

Plano 1: SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Plano 2: INFORMACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU VIGENTE

Plano 3: ORDENACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO

ANEXOS

ANEXO I. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

INDICE

0. INTRODUCCION

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2. ALCANCE, CONTENIDO Y ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

4. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO

4.1. Geología local

4.2. Orografía

4.3. Hidrografía

4.4. Costa

4.5. Entorno natural

4.6. Clima

4.7. Urbanismo

4.8. Perfil socioeconómico

4.9. Características específicas de la zona de estudio

Aspectos geofísicos

Aspectos naturalísticos

Aspectos estéticos-culturales

Calidad del aire

Calidad sonora

Hábitat humano

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

7. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

o. INTRODUCCION

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tiene por objeto establecer las bases que han de regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan entrañar efectos significativos en el medio ambiente, garantizando en todo el territorio nacional un grado de protección ambiental elevado, en aras a promover un desarrollo sostenible. Transpone al ordenamiento normativo español la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, de evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la comunidad autónoma de Andalucía es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, cuyo objeto es el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental autonómica, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sujetas a la misma.

La tramitación ambiental que ha de seguir la presente modificación está dictada por la Ley autonómica 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los artículos 38 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

La Ley autonómica 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, determina en su art. 36:

Artículo 36. Ámbito de aplicación.

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria ...

...

También se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.

...

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

...

d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ...

...

El artículo 40 de la misma Ley establece:

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

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

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.**

...

5. ...

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta Ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. ...

8. ...

A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entenderán por **“modificaciones menores”** los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

En cuanto a la tramitación de la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se

realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Con este guion se elabora este anexo, suponiendo que el Informe Ambiental Estratégico que formulará el órgano ambiental competente determinará que la presente modificación no tiene efectos sobre el Medio Ambiente. En caso contrario, habría que continuar con la tramitación ordinaria de la Evaluación Ambiental Estratégica.

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objetivo de la modificación puntual del PGOU es el de ampliar la calificación urbanística de la parcela sobre la que se ubica el Casino de Algeciras, incorporando otros usos (B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicios Públicos y E. Educativo), que se añadirían como un uso adicional al uso Recreativo (Ocio) que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma puedan realizarse de forma simultánea actividades diversas siempre abiertas 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 Ocio, y que ya se vienen desarrollando en la misma, para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de todos los vecinos de la zona en particular y de la ciudad en general.

Constituye por tanto el objeto de la presente Modificación Puntual la **ampliación de usos de un Equipamiento Privado**. Con ello se elimina la posibilidad de interpretaciones, adaptando la calificación a la realidad actual de la edificación.

2. ALCANCE, CONTENIDO Y ALTERNATIVAS DE LA MODIFICACIÓN

La zona afectada por la Modificación es exclusivamente la finca con referencia catastral nº 9915804TF7091N.

Se procede, en todo caso, siendo respetuoso con las edificabilidades y las condiciones de edificación inicialmente previstas por el planeamiento, parámetros que no se modifican.

Dadas las circunstancias expuestas en los antecedentes del documento de modificación puntual, y para el mantenimiento de ese equipamiento privado para la ciudadanía, se hace necesario ampliar el uso pormenorizado de la parcela que es O. Ocio, para introducir en la misma otros usos (B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicios Públicos y E. Educativo), algunos de los cuales ya se están produciendo, que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

El Centro Histórico se trata de un área caracterizada por el significado histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.

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 las actividades que se desarrollan en el centro de la ciudad para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los ciudadanos en general y 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.

Las alternativas presentadas y analizadas son dos:

ALTERNATIVA 0 (Alt. 0) o alternativa cero: no actuar, dejando la parcela del Casino de Algeciras en su actual situación urbanística, donde se están dando unos usos perfectamente compatibles, pero no permitidos por el planeamiento vigente.

ALTERNATIVA 1 (Alt. 1) o alternativa uno: incorporar a la parcela del Casino de Algeciras los usos enumerados con anterioridad en este mismo apartado.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

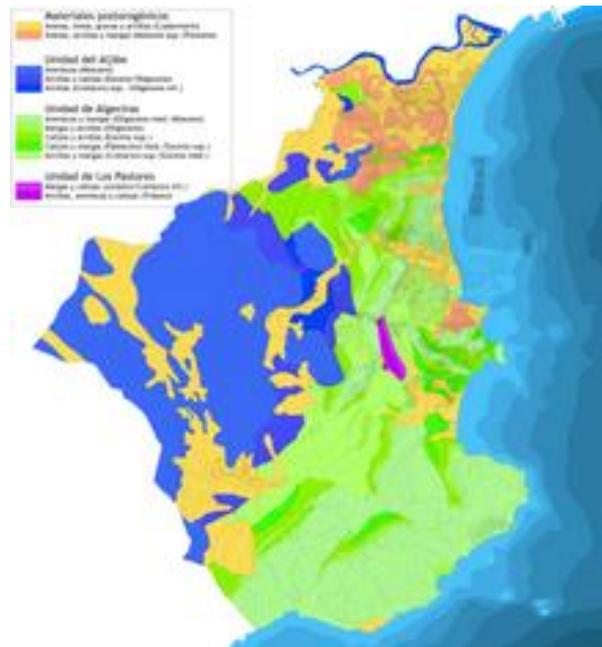
La implantación de esta Modificación Puntual, una vez aprobada, no tiene un programa de implantación por fases, sino que su desarrollo será consustancial a la aprobación de los diversos proyectos de adaptación, o en un futuro posible de nueva edificación, dentro del ámbito de cada ordenanza.

4. CARACTERIZACIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL TERRITORIO

Si bien la parcela afectada se corresponde con Suelo Urbano Consolidado, Centro Histórico, en tanto que son las zonas de éste sometidos a ordenanzas de aplicación directa, hacemos seguidamente una descripción de las características ambientales generales del Término Municipal donde se engloba.

4.1. Geología local

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. Las unidades de Algeciras-Los Nogales y Algibe son similares en cuanto a su composición, un estrato superior de areniscas miocénicas y secuencia inferior de margas y arcillas si bien en la unidad de Algeciras destacan especialmente las formaciones de flysch margo-areniscoso-micáceo con estratos superpuestos de materiales blandos y duros que dan lugar a típicas formaciones en zonas próximas a la costa.



Mapa de las unidades geológicas del término municipal de Algeciras

La unidad de Almarshal, muy poco representada, tiene una facies típica con margas esquistosas de color gris-amarillento.³¹ La unidad Gibraltar-Los Pastores es la más antigua de las presentes datada en el triásico y presenta un único afloramiento en Los Pastores y la cantera de Los Guijos con un fuerte contenido en fósiles de gran interés.³² 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.

4.2. Orografía



Plano de relieve



Plano hidrológico

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.³⁴ 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 con una exuberante vegetación caracterizada por bosques de alcornoque y bosques de ribera en los valles.

En la zona cercana al estrecho se encuentra el paisaje conocido como Cerros del Estrecho de escasa elevación, pero cercanos al mar con una muy acusada pendiente que llega en ocasiones a superar el 30% formando abruptos acantilados. Destacan especialmente los cerros del Centinela y de la Horca en los alrededores de Punta Carnero.

4.3. Hidrografía

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 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. El río Palmones o de las Cañas de 37 km de longitud delimita el término municipal por el norte y dos de sus afluentes, el Botafuegos y La Cava, discurren por su interior tras nacer en la sierra de Las Esclarecidas. La desembocadura del río se encuentra actualmente protegida bajo el nombre de paraje natural de las marismas del Río Palmones. En su desembocadura el río Palmones forma una extensa flecha dunar que conforma la actual playa de El Rinconcillo. El río Pícaro, de 7,7 km de longitud, nace en la zona denominada Altos del Guijo y confluye cerca de su desembocadura con el arroyo Marchenilla formando meandros hasta verter sus aguas en la ensenada de Getares.

4.4. Costa



Principales accidentes costeros del término municipal

En el frente litoral de Algeciras pueden diferenciarse dos zonas. El área del estrecho, desde los límites con el término municipal de Tarifa hasta la playa de Getares, posee zonas alternas de acantilados sin urbanizar y calas de pequeño tamaño, donde destacan los accidentes geográficos de punta Carnero, punta del Fraile o punta Acebuche. El resto del área, desde la playa de Getares hasta el río Palmones, posee zonas de costa baja salvo en zonas puntuales como punta de San García, La Cornisa o el propio frente de las Villas Vieja y Nueva donde el terreno asciende abruptamente. El litoral del término municipal tiene unos 7 km de playas, casi 6 km de acantilados, principalmente en punta Carnero, 6,5 km de costa baja sobre todo en las calas de la zona del estrecho y casi 3 km pertenecientes al frente de la ciudad.

La ciudad posee actualmente cinco playas de uso recreativo, El Rinconcillo, La Concha, El Chinarral, San García y Getares. La playa de El Rinconcillo se encuentra al norte de la ciudad y se extiende desde el Puente de Acceso Norte del puerto hasta la desembocadura del río Palmones con una longitud total de 2,8 km. Posee dos tramos, uno totalmente urbanizado junto a la barriada de El Rinconcillo y otro más cercano a la desembocadura del río que está completamente rodeado por las marismas del río Palmones y por las dunas del antiguo cordón litoral. Al sur de la ciudad se encuentra la playa de Getares de 1500 m de longitud. Todo el norte de la playa se encuentra rodeado por urbanizaciones y posee un paseo marítimo mientras que el sur posee un interesante sistema dunar junto a la desembocadura del río Pícaro. Por último la playa de El Chinarral es una pequeña cala de 250 m situada entre las puntas de San García y de El Rodeo, es una zona poco visitada debido a su pequeño tamaño y a su difícil acceso al estar totalmente rodeada por casas privadas que apenas dejan un pequeño paso.

4.5. Entorno natural



Series de vegetación presentes en el término

Más del 80 % del término municipal es superficie forestal y natural, gran parte bajo alguna figura de protección oficial. De ese modo, un 21 % del término, unas 1872 hectáreas, pertenece al parque natural de Los Alcornocales; un 27 %, unas 2316 hectáreas, al parque natural del Estrecho, y unas 58 hectáreas protegidas entre los términos de Algeciras y Los Barrios pertenecen al Paraje natural de las marismas del Río Palmones.

Entre su flora encontramos biotopos muy singulares como los bosques de galería llamados localmente canutos o los bosques de niebla; estos valles conservaron durante las glaciaciones parte de la flora tropical europea de la era terciaria. Esta flora típica de la región macaronésica se encuentra hoy día en peligro de extinción debido a la pérdida de sus hábitats y a la antropización del medio. El bosque en el que se conserva es principalmente del tipo laurisilva y está compuesto por árboles y arbustos como el ojaranzo (*Rhododendron ponticum*) o el avellanillo (*Frangula alnus*), y por varios tipos de helechos como *Psilotum nudum*, *Davalia canariensis* o *Cheilanthes guanchica*. En los valles también es posible encontrar plantas endémicas como el quejigo andaluz (*Quercus canariensis*).

El bosque mediterráneo de alcornoques (*Quercus suber*) con matorral bajo xerófito ocupa las más amplias extensiones dentro de las áreas naturales del municipio. Entre las zonas que ocupa es posible advertir todas las diferentes etapas de regresión de esta serie de vegetación, desde el bosque cerrado de las zonas altas de la sierra hasta los pastizales de gramíneas cercanos a la ciudad.

Entre su fauna destaca el paso masivo de aves por el estrecho de Gibraltar durante la migraciones. En las sierras es posible observar varios tipos de mamíferos como corzos (*Capreolus capreolus*), jabalíes (*Sus scrofa*), ginetas (*Genetta genetta*) y meloncillos (*Herpestes ichneumon*) entre otros, y en su costa es usual la presencia de diversas especies de cetáceos como rorcuales (*Balaenoptera physalus*), delfines mulares (*Tursiops truncatus*), orcas (*Orcinus orca*) y cachalotes (*Physeter macrocephalus*).

4.6. Clima

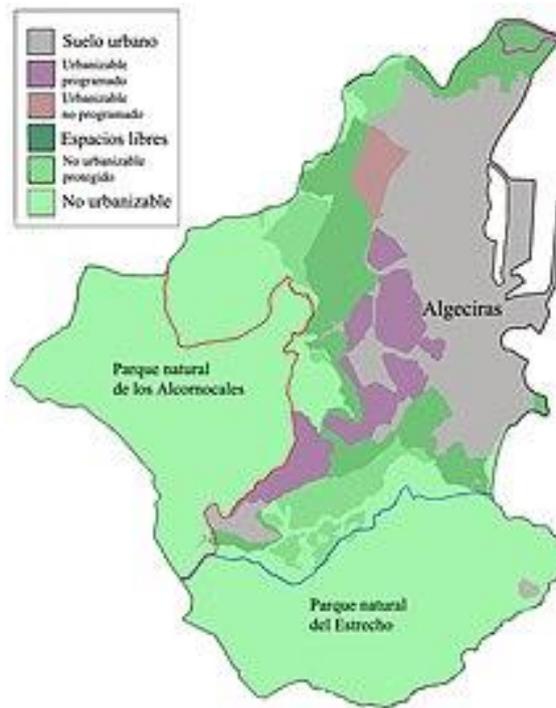
Parámetros climáticos promedio de Algeciras, España

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. media (°C)	16.1	16.7	17.8	18.9	21.7	24.4	27.2	27.8	26.1	21.7	18.9	16.7	21.2
Temp. mín. media (°C)	11.1	11.1	12.2	13.3	15.6	17.8	20.0	20.6	20.0	16.7	13.9	12.2	15.4
Precipitación total (mm)	121.9	106.7	106.7	66.0	38.1	10.2	0.0	2.5	25.4	76.2	149.9	132.1	835.7

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.50

4.7. Urbanismo

Algeciras quedó despoblada tras la destrucción de la ciudad a mano de los granadinos de Muhammad V en 1369 hasta la pérdida de Gibraltar. En mapas del siglo XVII Algeciras aparece designada como «Vieja Gibraltar» y aparecen varios caserones en la antigua Villa Norte perteneciente con muy posiblemente a ciudadanos gibraltareños que mantenían cultivos en las riberas del río de la Miel, no en vano los términos de Algeciras fueron concedidos a la ciudad de Gibraltar en 1462. En 1704 parte de los refugiados huidos tras la toma británica de Gibraltar se asentaron en torno a la ermita de San Bernardo, que desde entonces empezó a llamarse de Nuestra Señora de Europa, en el cortijo de los Gálvez, comenzando el resurgir de la ciudad.



Plano de los usos del suelo contemplados en el PGOU

Las primeras descripciones de la naciente Algeciras las hace el ingeniero Jorge Próspero de Verboom a partir de 1721, quien, al mando de un Cuerpo de Ingenieros, comienza a levantar planos de la ciudad, donde destacan los restos de la fortificación árabe y el castillo al tiempo que levanta un plano con una propuesta de urbanización de la ciudad a base de calles rectas con manzanas en cuadrícula. Estos proyectos nunca llegan a cumplirse y en mapas posteriores la ciudad sigue apareciendo con trazado urbano desordenado.

Durante el siglo XIX el crecimiento de la ciudad en extensión no fue notable, de este modo en un plano levantado en 1857 puede apreciarse que aún no se había rebasado el perímetro de la ciudad medieval y que la Villa Vieja apenas se encuentra ocupada.

En estos años la población británica en la ciudad es especialmente influyente contribuyendo en gran medida a la economía local, de este modo en 1892 son inversores británicos los que construyen la línea de ferrocarril Bobadilla-Algeciras y poco después el Hotel Cristina.

En el siglo XX el aumento de población y de extensión de la ciudad se produce de forma desmedida. En los años cincuenta se rebasa el límite norte de la ciudad medieval y se urbaniza la cuesta del Rayo y la barriada de La Bajadilla mientras que se esboza el barrio de El Saladillo, La Piñera y la barriada de Los Toreros. Los barrios del norte de la ciudad aparecen a partir de 1970, de este modo Las Colinas y El Rinconcillo y más tarde San José Artesano y La Granja ocupan ya gran extensión en los años ochenta, cuando comienzan a aparecer nuevas barriadas como Los Pinos, Huerta de la Pilas, San García o Getares.



Barrios del núcleo principal de Algeciras

La expansión de la ciudad durante los primeros años del siglo XXI se viene centrando en la zona oeste de la circunvalación, de este modo las zonas de Sotorebolo, Los Alamillos o San Bernabé están hoy día en pleno proceso urbanizador. Según el Plan General de Ordenación Urbana de Algeciras (PGOU) la expansión en esta zona de la ciudad está planeada hasta la carretera de Botafuegos por encontrarse próximo el parque natural de Los Alcornocales.

La tradicional división en barrios de Algeciras se mantiene hoy día por motivos urbanísticos y de ordenación del territorio, encontrándose el origen de éstos en las sucesivas etapas de expansión de la ciudad. Desde su publicación en 2003, Algeciras podrá acogerse a la Ley de Grandes Ciudades y entre otras cosas habrá de dividir su término en distritos. Éstos serán delimitados tanto por razones geográficas como históricas, manteniendo muchos de los actuales barrios como distritos propios o englobando otros por proximidad. Actualmente se han sentado las bases de esta división con la creación del reglamento que regulará las Juntas municipales de distrito que poseerán la función de realizar informes sobre los problemas o necesidades de cada una de las zonas a las que representen.

4.8. Perfil socioeconómico

El principal motor económico de la ciudad es su puerto, el principal de España en tráfico total de mercancías con un movimiento de 74,8 millones de toneladas durante 2008. De ese tráfico corresponde a contenedores 3,3 millones de TEU, a graneles líquidos a 20,5 millones de toneladas y a graneles sólidos 1,6 millones de toneladas.

Entre los sectores económicos la agricultura es puramente residual con unas 15 hectáreas de cultivos de cereales destinados al forraje y unas 4 hectáreas dedicadas al cultivo de árboles frutales. 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 de 2358 trabajadores empleados en 1985 a 874 en 1999. Hoy día destaca en lonja la recepción de productos congelados importados desde otras partes del mundo. En 2001 la venta total en lonja de derivados del mar, tanto frescos como congelados ascendió a 6947 toneladas.

En el entorno de la comarca campogibraltareña la localidad de San Roque es la que mantiene mayor número de industrias en base sobre todo al polo químico establecido en la zona en la década de 1970, tras el cierre de la verja gibraltareña, mientras que Algeciras es la segunda ciudad con mayor número de industrias de la comarca y dentro de las grandes ciudades andaluzas es la cuarta población con mayor cuota de actividades

industriales correspondiendo la mayor parte con el sector manufacturero y de transformación de metales. Existen en la ciudad cuatro grandes polígonos industriales que concentran la mayor parte de las actividades de este sector, son los polígonos de Los Guijos, Las Pilas, el Cortijo Real y el polígono industrial de La Menacha. El más antiguo de estos polígonos, el de Cortijo Real fue creado en 1960 y actualmente tiene una superficie de 599 299 m², mientras que en el polígono industrial de La Menacha, con 361 013 m², se sitúa el parque empresarial Bahía de Algeciras que coordina desde su edificio central, el Almanzor, las actividades del resto de los polígonos industriales locales y comarcales. Está pendiente la construcción de un nuevo polígono industrial en Los Pastores tras la firma de un acuerdo con la Zona Franca de Cádiz.

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, Algeciras 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. Con la función de promover esta actividad la Fundación municipal de Turismo (FMU), dependiente del Ayuntamiento de la ciudad, coordina la concesión de ayudas a cuantos proyectos e iniciativas puedan surgir dentro del sector turístico. Actualmente la FMU cuenta con un gran número de proyectos encaminados a aumentar la oferta turística entre los que destaca la restauración de las murallas medievales de la ciudad o del Teatro Municipal Florida junto a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía entre otras instituciones.

4.9. Características específicas de la zona de estudio

Aspectos geofísicos

Se conforma según una orografía existente totalmente urbana. Suelo Urbano colmatado por edificaciones residenciales con bajos terciarios.

Aspectos naturalísticos

El elemento vegetal de la zona afectada viene representado por árboles urbanos en viales y alguna zona ajardinada

Aspectos estéticos-culturales

La presente modificación no produce afección alguna a áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

Calidad del aire

Del índice de calidad del aire existen datos de las estaciones cercanas, que indican que es buena.

Calidad sonora

En lo que respecta al ruido se mantienen inalterados los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior.

Hábitat humano

Sin alteración, siendo inocua la actuación.

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Los efectos ambientales previsibles de estas modificaciones son inapreciables, al no afectar a incremento de población, ni ocupación, alturas, edificabilidades, ni cambios de uso como tal, siendo únicamente ampliación de los usos de un Equipamiento Privado. Ni que los usos ampliados están permitidos en la zona de ordenanza que le corresponde a la parcela objeto de modificación, no alterándose ni sus parámetros ni tampoco sus objetivos y sin alteración de sus características esenciales.

Por lo que desde el punto de vista ambiental la Modificación Puntual propuesta se considera totalmente compatible.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

El objeto de la Ley 7/2007, tal y como se define en su artículo 1, Objeto, modificado 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 (BOJA nº 6 de 12 de enero de 2016), 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 la toma de decisiones sobre planes, programas y proyectos, la prevención de los impactos ambientales concretos que pueda generar y el establecimiento de mecanismos eficaces de corrección o compensación de sus efectos adversos, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.

En el artículo 40.4.a) de la Ley 7/2007 se indica que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística, 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.

Igualmente, en el apartado 6 del mismo artículo se indica que el órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico, justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entenderán por **“modificaciones menores”** los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La modificación del PGOU que se pretende no constituye variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología ni producen diferencias en los efectos previstos o en la posible zona de influencia.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, artículo 40.4.a), Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, esta Modificación Puntual se encuentra sometido al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

7. VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Las alternativas analizadas son dos: la **ALTERNATIVA 0**, mantener la situación actual, donde se dan en la edificación unos usos perfectamente compatibles, pero no permitidos por el planeamiento vigente y la **ALTERNATIVA 1**, que sería la que se plantea de ampliación de usos.

En los casi veinticinco años de vigencia del Plan General han cambiado sustancialmente las circunstancias que pudieron motivar la regulación de usos establecida en las Normas Urbanísticas, especialmente en cuanto a la relación de las dotaciones de carácter público con las privadas.

En el momento actual es preciso adaptar dicha Normativa para posibilitar la implantación de determinados usos pormenorizados, en convivencia con un uso global diferente. La exigencia de un edificio exclusivo para estos usos impide su implantación en posiciones habituales de edificios con otro uso, sin que ello suponga perjuicio del normal desarrollo del uso predominante.

Comparando la alternativa que propone, ALTERNATIVA 1, la modificación puntual que se promueve con la otra que representa la situación actual, ALTERNATIVA 0, no existen incidencias medioambientales.

Acaso una mejora para el desarrollo del Equipamiento Privado previsto en el PGOU cuya proyección queda determinada por usos más simplificados y objetivos y más acordes con las circunstancias actuales.

En definitiva, concluimos que la innovación propuesta no presenta impactos negativos sobre el medio ambiente y que la ampliación de usos, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con la actividad Ocio, y que ya se vienen desarrollando en la misma, atiende las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de todos los vecinos de la zona en particular y de la ciudad en general.

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

8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Dado que no se prevé ningún efecto medioambiental asociado a esta Modificación Puntual, no es necesario prever ninguna medida correctora específica.

En cuanto a las posibles medidas que puedan afectar a la Ley General de Cambio Climático, La definición de criterios de adaptación y mitigación al cambio climático desde el planeamiento municipal se basa en el análisis de los modelos de evolución futura del clima en Algeciras y sus posibles efectos en el territorio, teniendo en cuenta sus impactos básicos.

Las actividades de planificación relativas a las áreas estratégicas prioritarias para la adaptación al cambio climático tendrán la consideración de Planes con Incidencia en el Cambio Climático.

Los Planes con Incidencia en el Cambio Climático, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán como mínimo, según establece el Anteproyecto de Ley Andaluza de Cambio Climático aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el pasado 23 de septiembre de 2014:

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.

La Modificación Puntual planteada no implica, en absoluto, vulnerabilidad al cambio climático.

b. Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de carbono y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

Las medidas para baja emisión del carbono no son necesarias con esta Modificación, en tanto que deja **inalterado el índice de población y la superficie susceptible de ser construida.**

c. La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

Esta modificación **no tiene incidencia** sobre dichos contenidos.

9. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Sólo cabe tener en cuenta las mismas que hasta ahora en cuanto al cumplimiento de protección del medio ambiente a la hora de concesión de las diversas licencias.

Algeciras, 17 de febrero de 2025



Antonio José Crespo Morales
Arquitecto

INDICE

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

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

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

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

- 3.1. Metodología
- 3.2. Impacto sobre factores ambientales
- 3.3. Impacto sobre acceso a infraestructura
- 3.4. Impacto sobre acceso a servicios
- 3.5. Impacto sobre redes de apoyo

4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

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

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.1. Antecedentes

Se redacta la presente Evaluación de Impacto en la Salud para valorar las consecuencias de la Modificación Puntual del PGOU de Algeciras en lo relativo a **ampliar el uso pormenorizado de la parcela de Equipamiento Privado que actualmente es O, “Ocio”, para introducir en la misma otros usos (B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicios Públicos y E. Educacional), algunos de los cuales ya se están produciendo**, que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

El ámbito de la actuación se centra en la finca antes ocupada por el Casino de Algeciras, finca de referencia catastral 9915804TF7091N.

1.2. Necesidad de la valoración de impacto en la salud

El presente documento se realiza al amparo de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tal y como se establece en el art. 56.1.b de la Ley 16/2011, así como en el art. 3 del Decreto 169/2014, se encuentran sometidos al procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud:

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

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

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

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

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

La actuación que ampara este documento consiste en la Modificación Puntual del PGOU de Algeciras, a fin de **ampliar el uso pormenorizado** de la parcela de Equipamiento Privado que actualmente es O, “Ocio”, para introducir en la misma otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- como son: Hostelería sin espectáculos, Oficinas, Bancos, Agencias, Comercio al por menor, Servicios Administración Central y Local, Clínicas, que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

No se modifica ningún otro parámetro urbanístico de la parcela ocupada por el Equipamiento Privado.

Por tanto, se trata de una Innovación de Plan susceptible de contar con Estudio de Impacto en la Salud, según hemos podido comprobar.

1.3. Contenido

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

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

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

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

d) Conclusiones de la valoración.

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

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

1.4. Objetivos de la planificación

Como ya se ha indicado, constituye el objeto de la Modificación Puntual la **ampliación de usos de un Equipamiento Privado ampliando**, para la ciudadanía, **la calificación del uso pormenorizado de la parcela** que actualmente es O, “Ocio”, para introducir en la misma otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- como son: B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicios Públicos y E. Educacional, que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

Con ello se elimina la posibilidad de interpretaciones, adaptando la calificación a la realidad actual de la edificación.

1.5. Alcance, contenidos y alternativas del Plan

La zona afectada por la Modificación es exclusivamente la finca con referencia catastral nº 9915804TF7091N.

Se procede, en todo caso, siendo respetuoso con las edificabilidades y las condiciones de edificación inicialmente previstas por el planeamiento, parámetros que no se modifican.

Dadas las circunstancias expuestas en los antecedentes, y para el mantenimiento de ese equipamiento privado para la ciudadanía, se hace necesario ampliar el uso pormenorizado de la parcela que es O. Ocio, para introducir en la misma otros usos - algunos de los cuales ya se están produciendo- como son: B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicios Públicos y E. Educativo, que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

El Centro Histórico se trata de un área caracterizada por el significado histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.

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 las actividades que se desarrollan en el centro de la ciudad para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los ciudadanos en general y 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.

Las alternativas analizadas son dos: la **ALTERNATIVA 0**, mantener la situación actual, donde se dan en la edificación unos usos perfectamente compatibles, pero no permitidos por el planeamiento vigente y la **ALTERNATIVA 1**, que sería la que se plantea de ampliación de usos.

En los casi veinticinco años de vigencia del Plan General han cambiado sustancialmente las circunstancias que pudieron motivar la regulación de usos establecida en las Normas Urbanísticas, especialmente en cuanto a la relación de las dotaciones de carácter público con las privadas.

En el momento actual es preciso adaptar dicha Normativa para posibilitar la implantación de determinados usos pormenorizados, en convivencia con un uso global diferente. La exigencia de un edificio exclusivo para estos usos impide su implantación en posiciones habituales de edificios con otro uso, sin que ello suponga perjuicio del normal desarrollo del uso predominante.

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

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

2.1. Encuadre territorial

Algeciras es un municipio de la provincia de Cádiz, situado en el Campo de Gibraltar.

Sus coordenadas geográficas son 36° 07'39" N y 5° 27'14" O.

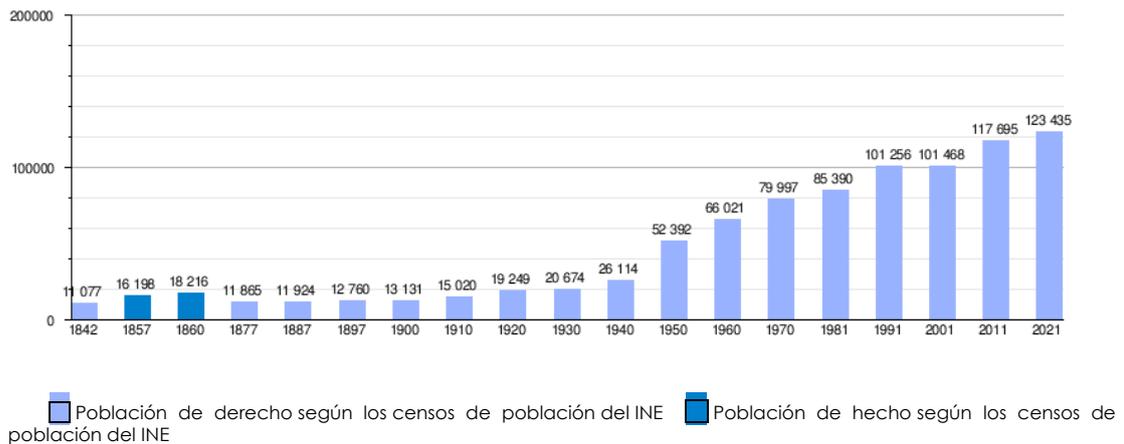
Limita con los municipios de Tarifa y Los Barrios.

El ámbito que afecta a la presente innovación es exclusivamente la finca de Suelo Urbano Consolidado con número de referencia catastral 9915804TF7091N, sita en Plaza Alta 5 y calle Alfonso XI nº 27.

2.2. Perfil demográfico

Algeciras cuenta con una población de 124 978 habitantes (INE 2024).

Gráfica de evolución demográfica de Algeciras¹¹⁴ entre 1842 y 2021



Después de haber sido destruida en 1379 se considera que la ciudad estuvo en completo abandono hasta su repoblación por parte de exiliados gibraltareños en 1704. Incluso considerando esto los refugiados asentados en la ciudad no debieron representar un incremento notable en la población ya que la mayor parte de ellos se establecieron en la vecina ciudad de San Roque. Aun así, este resurgir de la ciudad atrajo cada vez a más personas que buscaban oportunidades en una ciudad nueva.

El estudio de la demografía en esta época es muy difícil. A partir de los datos procedentes de las parroquias se sabe que el número de nacidos en 1724 fue de 120 y en 1736 de unos 200, en apenas doce años casi se había doblado su número. El censo de Floridablanca de 1786 da una población de 6346 habitantes y en el censo de 1857 constan 16 198. Desde mediados del siglo XX la tasa de crecimiento ha sido prácticamente constante hasta la actualidad, llegando a superar los 100 000 habitantes a lo largo de los años 1990.

2.3. Perfil ambiental

Clima y régimen anual de precipitaciones y vientos

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.

Régimen anual de vientos

Con carácter general para la comarca, los vientos predominantes de la zona son los provenientes del Este (levante) y del Oeste (poniente), seguidos por los provenientes del Suroeste y Noroeste, siendo éstos últimos de carácter frío en la época invernal y presentando carácter de viento cálido terral en el verano.

Parámetros climáticos promedio de Algeciras, España

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. media (°C)	16.1	16.7	17.8	18.9	21.7	24.4	27.2	27.8	26.1	21.7	18.9	16.7	21.2
Temp. mín. media (°C)	11.1	11.1	12.2	13.3	15.6	17.8	20.0	20.6	20.0	16.7	13.9	12.2	15.4
Precipitación total (mm)	121.9	106.7	106.7	66.0	38.1	10.2	0.0	2.5	25.4	76.2	149.9	132.1	835.7
Vientos (Km/h y dirección)	118 NE	178 E	89 W	84 SW	86 Sw	73 NE	69 W	73 W	85 SW	73 W	122 NW	95 NW	

Otros elementos climáticos

La zona aparece libre de heladas durante la totalidad del año, en función de su benignidad climática y su localización geográfica que hace posible la influencia marítima.

El régimen de niebla aparece concentrado en los meses de octubre y noviembre, con alguna de menor intensidad en los meses de enero a marzo, presentándose generalmente densas y en función del régimen de vientos y humedad reinantes en toda el área del Estrecho.

Geología local

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. Las unidades de Algeciras-Los Nogales y Aljibe son similares en cuanto a su composición, un estrato superior de areniscas miocénicas y secuencia inferior de margas y arcillas si bien en la unidad de Algeciras destacan especialmente las formaciones de flysch margoareniscoso-micáceo con estratos superpuestos de materiales blandos y duros que dan lugar a típicas formaciones en zonas próximas a la costa.

La unidad de Almarchal, muy poco representada, tiene una facies típica con margas esquistosas de color gris-amarillento. La unidad Gibraltar-Los Pastores es la más antigua de las presentes datada en el triásico y presenta un único afloramiento en Los Pastores y la cantera de Los Guijos con un fuerte contenido en fósiles de gran interés.

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.

Hidrografía

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 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.

El río Palmones o de las Cañas de 37 km de longitud delimita el término municipal por el norte y dos de sus afluentes, el Botafuegos y La Cava, discurren por su interior tras nacer en la sierra de Las Esclarecidas. La desembocadura del río se encuentra actualmente protegida bajo el nombre de paraje natural de las marismas del Río Palmones. En su desembocadura el río Palmones forma una extensa flecha dunar que conforma la actual playa de El Rinconcillo.

El río Pícaro, de 7,7 km de longitud, nace en la zona denominada Altos del Guijo y confluye cerca de su desembocadura con el arroyo Marchenilla formando meandros hasta verter sus aguas en la ensenada de Getares.

Entorno Natural

Más del 80 % del término municipal es superficie forestal y natural, gran parte bajo alguna figura de protección oficial. De ese modo, un 21 % del término, unas 1872 hectáreas, pertenece al parque natural de Los Alcornocales; un 27 %, unas 2316 hectáreas, al parque natural del Estrecho, y unas 58 hectáreas protegidas entre los términos de Algeciras y Los Barrios pertenecen al Paraje natural de las marismas del Río Palmones.

Entre su flora encontramos biotopos muy singulares como los bosques de galería llamados localmente canutos o los bosques de niebla; estos valles conservaron durante las glaciaciones parte de la flora tropical europea de la era terciaria. Esta flora típica de la región macaronésica se encuentra hoy día en peligro de extinción debido a la pérdida de sus hábitats y a la antropización del medio. El bosque en el que se conserva es principalmente del tipo laurisilva y está compuesto por árboles y arbustos como el ojaranzo (*Rhododendron ponticum*) o el avellanillo (*Frangula alnus*), y por varios tipos de helechos como *Psilotum nudum*, *Davalia canariensis* o *Cheilanthes guanchica*. En los valles también es posible encontrar plantas endémicas como el quejigo andaluz (*Quercus canariensis*).

El bosque mediterráneo de alcornoques (*Quercus suber*) con matorral bajo xerófito ocupa las más amplias extensiones dentro de las áreas naturales del municipio. Entre las zonas que ocupa es posible advertir todas las diferentes etapas de regresión de esta serie de vegetación, desde el bosque cerrado de las zonas altas de la sierra hasta los pastizales de gramíneas cercanos a la ciudad.

Entre su fauna destaca el paso masivo de aves por el estrecho de Gibraltar durante la migraciones. En las sierras es posible observar varios tipos de mamíferos como corzos (*Capreolus capreolus*), jabalíes (*Sus scrofa*), ginetas (*Genetta genetta*) y meloncillos (*Herpestes ichneumon*) entre otros, y en su costa es usual la presencia de diversas especies de cetáceos como rorcuales (*Balaenoptera physalus*), delfines mulares (*Tursiops truncatus*), orcas (*Orcinus orca*) y cachalotes (*Physeter macrocephalus*).

Características específicas de la zona de estudio

Aspectos geofísicos

Se conforma según una orografía existente totalmente urbana.

Aspectos naturalísticos

El elemento vegetal de la zona afectada viene representado por árboles urbanos en viales y alguna zona ajardinada

Aspectos estéticos-culturales

La presente modificación no produce afección alguna a áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

Calidad del aire

Del índice de calidad del aire existen datos de estaciones cercanas que indican que es buena.

Calidad sonora

En lo que respecta al ruido se mantienen inalterados los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior.

Hábitat humano

Sin alteración, siendo inocua la actuación.

2.4. Perfil socioeconómico

El principal motor económico de la ciudad es su puerto, el principal de España en tráfico total de mercancías con un movimiento de 74,8 millones de toneladas durante 2008. De ese tráfico corresponde a contenedores 3,3 millones de TEU, a graneles líquidos a 20,5 millones de toneladas y a graneles sólidos 1,6 millones de toneladas.

Entre los sectores económicos la agricultura es puramente residual con unas 15 hectáreas de cultivos de cereales destinados al forraje y unas 4 hectáreas dedicadas al cultivo de árboles frutales. 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 de 2358 trabajadores empleados en 1985 a 874 en 1999. Hoy día destaca en lonja la recepción de productos congelados importados desde otras partes del mundo. En 2001 la venta total en lonja de derivados del mar, tanto frescos como congelados ascendió a 6947 toneladas.

En el entorno de la comarca campogibraltareña la localidad de San Roque es la que mantiene mayor número de industrias en base sobre todo al polo químico establecido en la zona en la década de 1970, tras el cierre de la verja gibraltareña, mientras que Algeciras es la segunda ciudad con mayor número de industrias de la comarca y dentro de las grandes ciudades andaluzas es la cuarta población con mayor cuota de actividades industriales correspondiendo la mayor parte con el sector manufacturero y de transformación de metales. Existen en la ciudad cuatro grandes polígonos industriales que concentran la mayor parte de las actividades de este sector, son los polígonos de Los Guijos, Las Pilas, el Cortijo Real y el polígono industrial de La Menacha. El más antiguo de estos polígonos, el de Cortijo Real fue creado en 1960 y actualmente tiene una superficie de 599 299 m², mientras que en el polígono industrial de La Menacha, con 361 013 m², se sitúa el parque empresarial Bahía de Algeciras que coordina desde su edificio central, el Almanzor, las actividades del resto de los polígonos industriales locales y comarcales. Está pendiente la construcción de un nuevo polígono industrial en Los Pastores tras la firma de un acuerdo con la Zona Franca de Cádiz.

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, Algeciras 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. Con la función de promover esta actividad la Fundación municipal de Turismo (FMU), dependiente del Ayuntamiento de la ciudad, coordina la concesión de ayudas a cuantos proyectos e iniciativas puedan surgir dentro del sector turístico. Actualmente la FMU cuenta con un gran número de proyectos encaminados a aumentar la oferta turística entre los que destaca la restauración de las murallas medievales de la ciudad o del Teatro Municipal Florida junto a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía entre otras instituciones.

3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS

3.1. Metodología

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

Se consideran determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habrá que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

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

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

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO SÍ se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la innovación se debe analizar si se pueden producir impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico. En concreto:

- Impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas.
- Impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas.
- Impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social.

- Impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables.

3.2. Impacto sobre factores ambientales

En este apartado se evalúa la incidencia de esta Modificación Puntual en los aspectos relacionados con el medio ambiente que se relacionan a continuación:

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

No se aprecian posibles impactos en ninguno de los apartados, puesto que la innovación no altera las edificabilidades previstas, por lo que no existe aumento de población, se incide sobre un entorno urbano, sin que exista incidencia posible sobre medios hídricos o sobre el suelo, diferentes de la que plantea la situación actual.

En los demás aspectos tampoco se considera incidencia por las mismas razones de fondo anteriormente expuestas.

3.3. Impacto sobre acceso a infraestructura

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la accesibilidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos:

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

No existe afección alguna del acceso de la población a los servicios e infraestructuras que se detallan, dado que no se alteran ni las edificabilidades, ni ocupación, ni número de viviendas, y por tanto, ni el nivel de población.

3.4. Impacto sobre acceso a servicios

En el presente apartado se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la accesibilidad a bienes y servicios básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, educativos, culturales, etc.

Al igual que el apartado anterior, se tendrán en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

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

En principio no se aprecia incidencia de la modificación prevista sobre ninguno de los aspectos contemplados, salvo quizás positivo en Servicios Sanitarios y Servicios Públicos, dependiendo del uso final que se implante, en tanto que la innovación supone una clarificación de usos sin modificar el resto de los parámetros urbanísticos a considerar en su diseño, si bien el impacto, en todo caso, se debe calificar de muy menor.

3.5. Impacto sobre redes de apoyo

En este apartado se evalúa si se produce variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la disponibilidad y nivel de actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social, que se mencionan a continuación:

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

No se aprecia incidencia en estas áreas.

4. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

Comparando la alternativa que propone la modificación puntual que se promueve con la otra que representa la situación actual, existen pocas incidencias en cuanto al Impacto en la Salud.

Acaso una mejora en el uso del equipamiento determinada por parámetros más simplificados y objetivos.

En definitiva, concluimos que la innovación propuesta **no presenta impactos negativos sobre la salud.**

5. DOCUMENTO DE SÍNTESIS

5.1. Descripción de la actuación

Es objeto de este documento la Modificación Puntual del PGOU de Algeciras a fin de ampliar los usos permitidos en el Equipamiento Privado sito en Plaza Alta 5 y calle Alfonso XI nº 27.

En ningún caso se produce aumento de edificabilidad, ocupación, altura, ni se modifica otro parámetro urbanístico que no sea la ampliación de usos del equipamiento en desuso.

Por tanto, se trata de una Innovación de Plan susceptible de contar con Estudio de Impacto en la Salud según hemos podido comprobar.

El ámbito afectado por la Innovación se corresponde exclusivamente con la finca catastral 9915804TF7091N

5.2. Principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico

Algeciras es el primer municipio en importancia del Campo de Gibraltar por población. En la ciudad, desde el punto de vista socioeconómico predomina el sector servicios y su economía es totalmente dependiente tanto de Gibraltar como de las grandes industrias de la comarca.

La Modificación afecta al Suelo Urbano de la ciudad y, por tanto, no existe afección alguna al medio.

5.3. Identificación y valoración de impactos

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación en el presente documento, se ha analizado si se pueden producir impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico.

En concreto se analizan los siguientes posibles impactos:

- Impacto sobre factores ambientales.
- Impacto sobre acceso a infraestructuras.
- Impacto sobre acceso a servicios.
- Impacto sobre redes de apoyo.
- Impacto sobre hábitos saludables.

5.4. Conclusiones de la valoración

Una vez analizados los posibles impactos sobre la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico, podemos concluir que **la modificación propuesta no presenta influencia negativa alguna sobre la salud.**

Algeciras, 17 de febrero de 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'J' intertwined, with a vertical line through the center and a horizontal line at the bottom.

Antonio José Crespo Morales
Arquitecto

ANEXO III. ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

**ANEXO IV. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE LOS DATOS
CATASTRALES Y COORDENADAS GML**



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9915804TF7091N0002FU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ ALTA 5 Es:1 PI:00 Pt:01
11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 1.386 m2

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

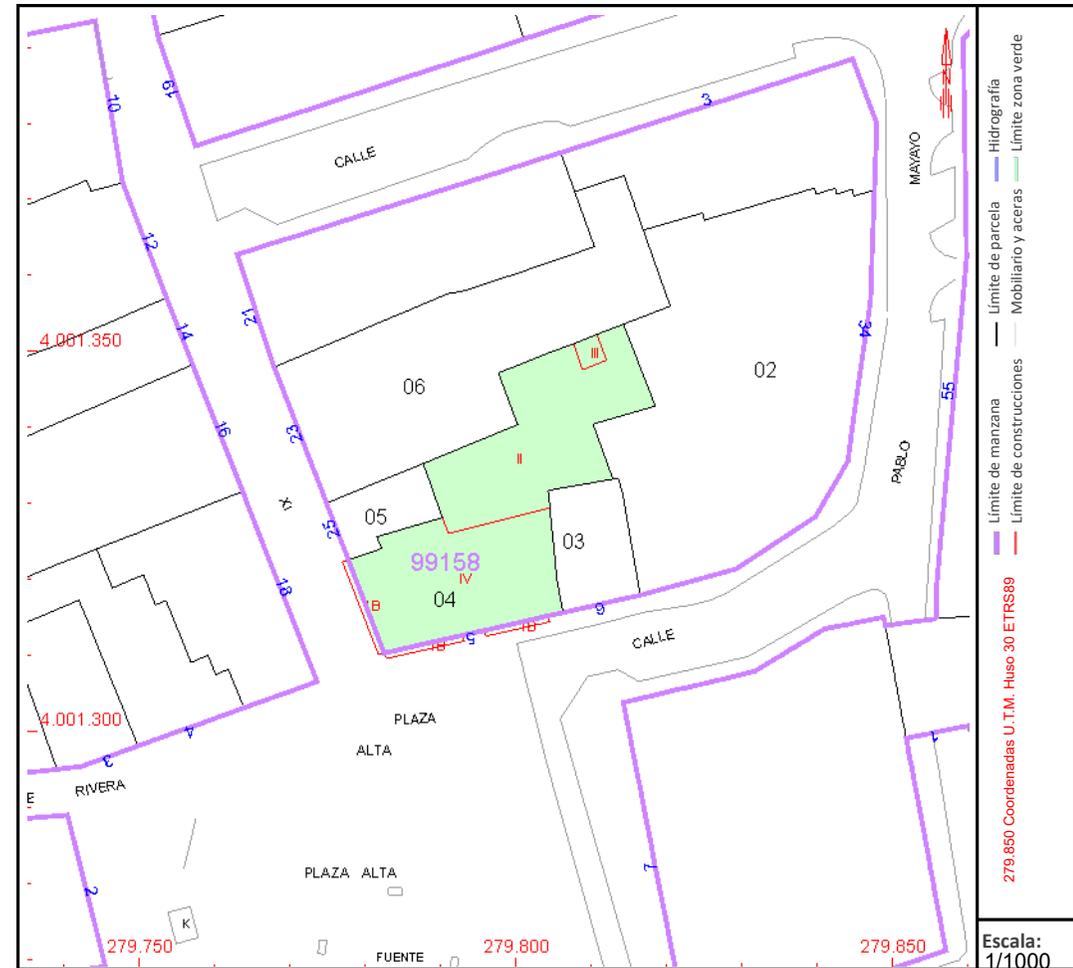
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
RECREATIVO	1/00/01	618
RECREATIVO	1/01/01	756
RECREATIVO	1/02/01	12

PARCELA

Superficie gráfica: 773 m2

Participación del inmueble: 60,8200 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9915804TF7091N0003GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ ALTA 5 Es:1 PI:00 Pt:02
11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 798 m2

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

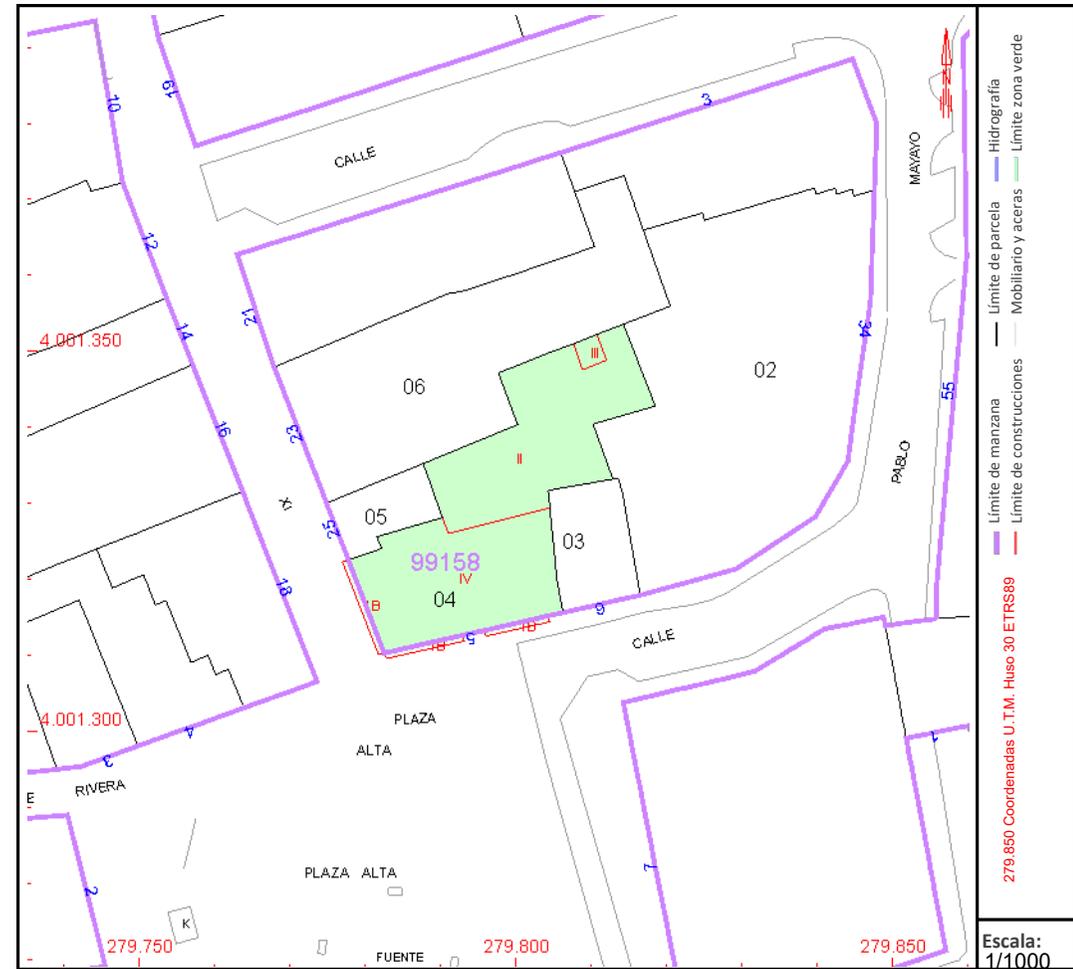
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1/00/02	35
OFICINA	1/01/02	29
OFICINA	1/02/02	367
OFICINA	1/03/02	367

PARCELA

Superficie gráfica: 773 m2

Participación del inmueble: 33,9400 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9915804TF7091N0004HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ ALTA 5 Es:1 PI:00 Pt:01
11201 ALGECIRAS [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 120 m2

Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

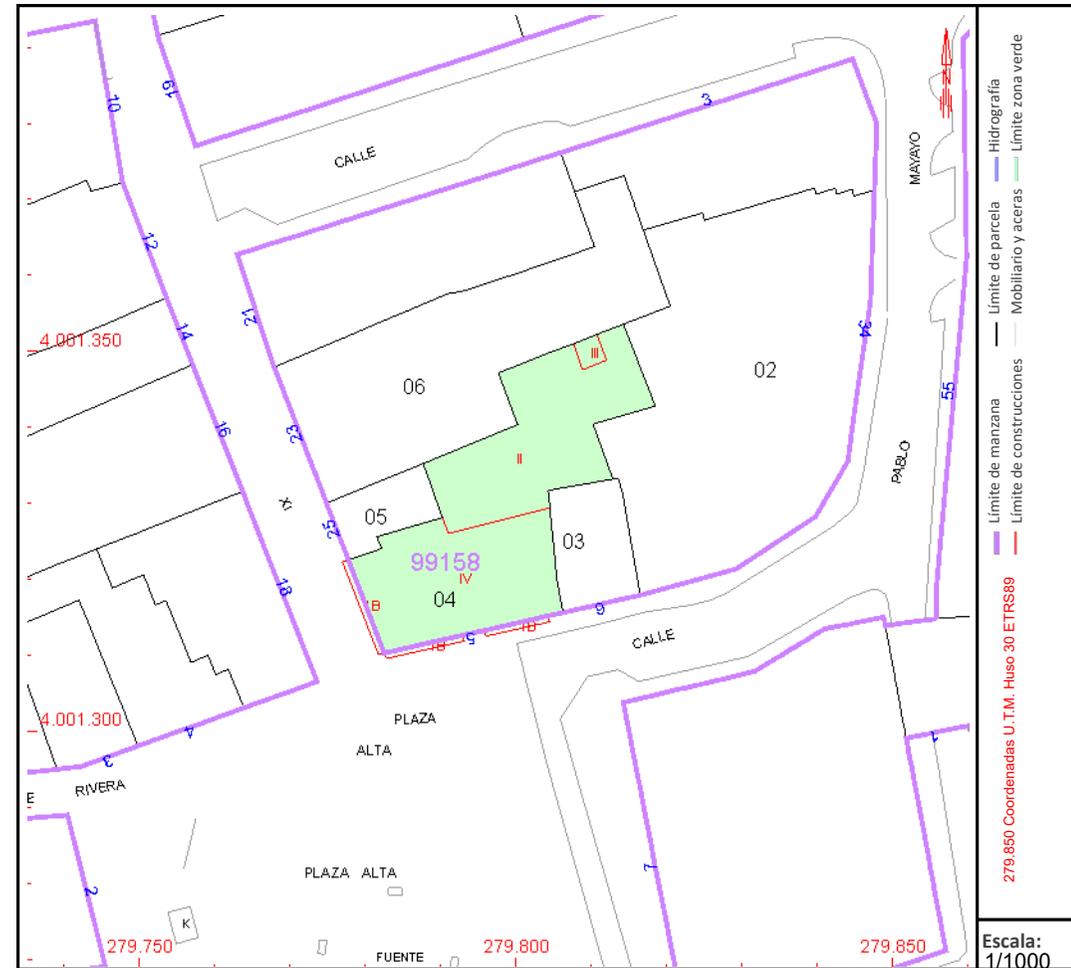
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL.	1/00/03	120

PARCELA

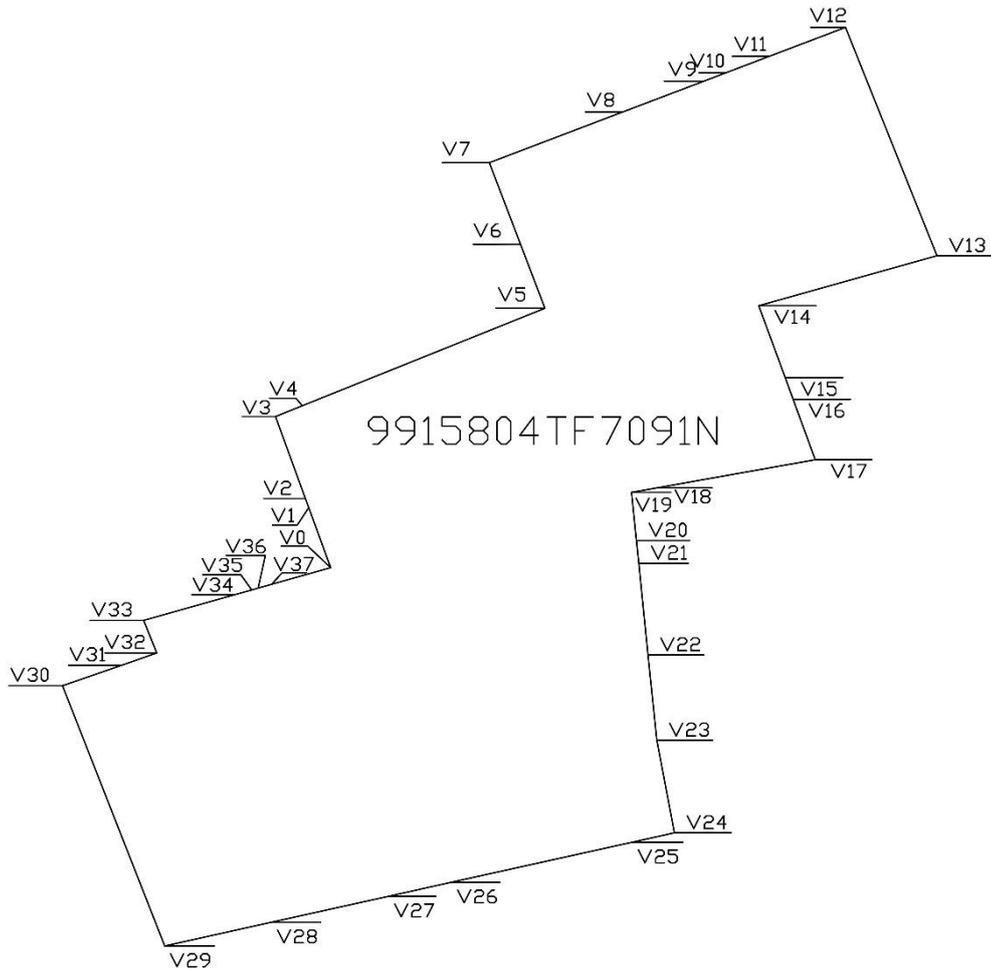
Superficie gráfica: 773 m2

Participación del inmueble: 5,2400 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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



LISTADO DE COORDENADAS CATASTRO

Identificador: 9915804TF7091N

Zona: UTM 30 ETRS89

Vértic e	Coordenada X	Coordenada Y	Vértic e	Coordenada X	Coordenada Y
0	279790.10	4001328.03	19	279804.11	4001331.57
1	279789.08	4001330.85	20	279804.34	4001329.31
2	279788.92	4001331.28	21	279804.45	4001328.24
3	279787.53	4001335.13	22	279804.88	4001323.93
4	279788.78	4001335.64	23	279805.29	4001319.92
5	279800.08	4001340.22	24	279806.11	4001315.57
6	279798.94	4001343.23	25	279804.16	4001315.13
7	279797.49	4001347.06	26	279795.74	4001313.25
8	279803.69	4001349.44	27	279792.81	4001312.59
9	279807.48	4001350.89	28	279787.35	4001311.37
10	279808.49	4001351.28	29	279782.37	4001310.25
11	279810.55	4001352.07	30	279777.61	4001322.48
12	279814.08	4001353.42	31	279780.36	4001323.44
13	279818.34	4001342.69	32	279782.00	4001324.02
14	279810.04	4001340.34	33	279781.39	4001325.55
15	279811.27	4001336.96	34	279785.63	4001326.76
16	279811.64	4001335.94	35	279786.42	4001326.98
17	279812.67	4001333.10	36	279786.72	4001327.07
18	279805.29	4001331.78	37	279787.35	4001327.25

INDICE

MEMORIA

- 0. INTRODUCCIÓN**
- 1. ÁMBITO. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**
- 2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR**
- 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
- 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**
- 5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

PLANOS

- Plano 1: SITUACIÓN Y AMBITO DE ACTUACIÓN
- Plano 2: DELIMITACIÓN DEL AREA HOMOGÉNEA
- Plano 3: INFORMACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU VIGENTE
- Plano 4: ORDENACIÓN- USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO

o. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25, Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, apartado 3, establece:

...

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

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

...

Igualmente, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Artículo 62, Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, indica que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

...

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

...

De la misma forma, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Artículo 85, Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, indica:

...

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

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

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

Y en su Artículo 104, Información pública y audiencia, señala:

...

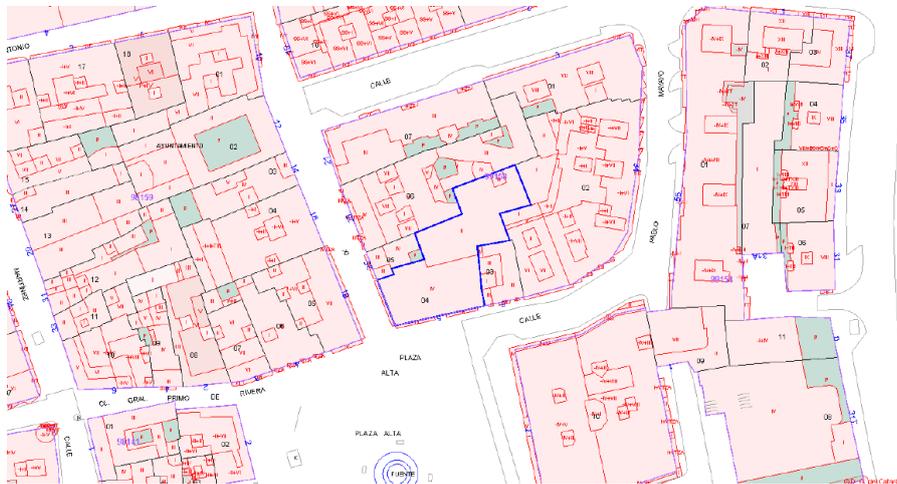
3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).

...

En cumplimiento de estos artículos se incluye el presente Anexo en calidad de RESUMEN EJECUTIVO de la innovación por modificación puntual del PGOU de Algeciras.

1. ÁMBITO. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

El ámbito de actuación se centra en la finca ocupada por el Casino de Algeciras, finca de referencia catastral 9915804TF7091N.



La parcela se ubica en el centro de la ciudad de Algeciras, en Plaza Alta esquina calle Alfonso XI, en Suelo Urbano Consolidado según el PGOU vigente, Suelo Urbano según LISTA, rodeado de un entorno de edificios residenciales que responden a la tipología de Residencial Plurifamiliar.

Este Centro Histórico engloba las parcelas localizadas en el área comprendida entre Villa Vieja y Villa Nueva, que se extiende desde la Avenida Virgen del Carmen hasta la antigua Carretera Nacional y la avenida de Blas Infante, y hasta el embovedado del ferrocarril en su acceso al Puerto.

Se trata de un área caracterizado por el significado histórico de su trama, siendo el **objetivo fundamental de la ordenación la protección de sus trazas urbanas, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, así como a la mejora de su calidad ambiental.** El uso global es residencial.

La parcela se encuentra situada dentro de la Zona de Ordenanza I, Centro Histórico, Subzona 1.4. "Villa Nueva".

Actualmente conviven en la misma una serie de usos distintos al establecido en el PGOU vigente.



Vista aérea con situación del ámbito

El referido plan clasifica la parcela objeto de la presente modificación puntual del PGOU como Suelo Urbano Consolidado y le atribuye a la misma la calificación de Equipamientos y Servicios Públicos, Equipamiento Privado, con uso pormenorizado Recreativo (Ocio).

Según el plano de ordenación se asigna a la parcela una altura máxima de 3 plantas.

El edificio no tiene ningún grado de protección.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Promotores:

Razón social: Sociedad Casino de Algeciras

C.I.F.: G-11022407

Domicilio social: Plaza Alta, nº 5

Población / Código postal: Algeciras- 11201

Razón social: Dña. María del Pilar Bermúdez de Castro Fernández

D. Víctor Manuel Arrabal Montero

N.I.F./ C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio social: Calle Alfonso XI, nº27, 3ª Planta

Población / Código postal: Algeciras- 11201

Redactor del proyecto:

Nombre del técnico: Antonio José Crespo Morales

Nº 240 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz

N.I.F. / C.I.F.: [REDACTED]

Domicilio social: Cabo Espartel, nº 1

Población / Código postal: Algeciras/11205

Teléfonos / fax / correo electrónico: [REDACTED]

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del PGOU de Algeciras, se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, , y **tiene por objeto y finalidad definir los objetivos y parámetros fundamentales para la ampliación del uso pormenorizado, a través de la incorporación de usos adicionales al previsto por el planeamiento** , de la parcela ocupada en parte por la Sociedad Casino de Algeciras, Equipamiento Privado, Ocio (O), motivando y justificando su procedencia.

Para **ello también se ha de compatibilizar la situación** en que puede admitirse el Casino, Grupo XII, Ocio (ver CUADRO I.8.6.), **modificándose muy ligeramente el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las Normas del PGOU.**

El objetivo de la modificación es por tanto la ampliación del uso pormenorizado de la parcela estudiada sobre la que en parte se ubicaba la Sociedad Casino de Algeciras, con objeto de favorecer el mantenimiento en uso del edificio, que de hecho ya se está produciendo, pero con usos no recogidos por el planeamiento vigente.

Para ello, y basado en los **objetivos fundamentales de la Ordenanza 1, “Centro Histórico”** (ordenanza que rige la edificación de la zona), y que son la **protección de su traza urbana, así como la recuperación de la habitabilidad de su tejido**, mediante su proyección en la cultura y sociedad de nuestro tiempo, sensible a las nuevas condiciones de vida y requerimiento habitacionales, **así como a la mejora de su calidad ambiental**, se hace necesario, sin que se vean alterados, pero si reforzados, los objetivos enumerados, la ampliación de la calificación, manteniéndose como Equipamiento Privado, pero con incorporación de nuevos usos.

Por tanto se hace necesario incorporar al uso O, “Ocio”, que actualmente tiene asignado la parcela, otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- de tal forma que en la misma puedan realizarse de forma simultánea diversas actividades abiertas a todos los ciudadanos.

Dadas las circunstancias expuestas en los antecedentes, y para el mantenimiento de ese equipamiento privado para la ciudadanía, se hace es necesario ampliar el uso pormenorizado de la parcela que es D4.XII. Recreativo, Ocio, para introducir en la misma otros usos -algunos de los cuales ya se están produciendo- como son: el B. Comercial y Hostelero, A. Asistencial, M. Administrativo y Servicio Público, E. Educacional; que se añaden al ya recogido por el PGOU vigente.

Así pues, la ampliación de usos que se pretende mediante la presente modificación puntual del PGOU, ampliará la posibilidad de realizar nuevas actividades, en la parcela de referencia, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con las actividades que se desarrollan en el centro de la ciudad para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los ciudadanos en general y 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.

El documento contiene por tanto las determinaciones necesarias para la ampliación de la calificación como equipamiento privado para la finca, situada en el ámbito de la Zona de Ordenanza 1, Centro Histórico, del Plan General de Algeciras.

4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Parámetros básicos de la ordenación detallada

La presente Modificación no altera los parámetros urbanísticos edificatorios 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, manteniéndose como equipamiento privado, de nuevos usos, que serían los siguientes:

- B. Comercial y hostelero
- A. Asistencial
- M. Administrativo y servicios públicos
- E. Educacional

que se añaden al O. Ocio, ya recogido por el PGOU vigente.

Ver plano 3. ORDENACION: USOS PORMENORIZADOS PGOU MODIFICADO.

Se vería afectado de forma muy leve el artículo 165, Situaciones admisibles y compatibles, de las normas del PGOU. El mismo establece las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, que se pueden ver en el CUADRO I.8.6.

Para el caso que nos ocupa, y concretamente para el Grupo XII, Ocio, quedaría, añadiendo Casino a las excepciones, como sigue:

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª, siempre que el uso global del edificio sea equipamiento privado

COMPARATIVO PARÁMETROS PGOU – MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLANEAMIENTO VIGENTE

Uso Global	Uso Pormenorizado
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	o. Ocio

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª.

...

PLANEAMIENTO MODIFICADO

Uso Global	Usos Pormenorizados
Equipamientos y Servicios Públicos (Privado)	B. Comercial y hostelero A. Asistencial M. Administrativo y servicios públicos O. Ocio E. Educativo

Artículo 165. Situaciones admisibles y compatibles

1. Las situaciones en que pueden admitirse los grupos indicados de equipamientos y servicios públicos, son los siguientes (ver CUADRO I.8.6.):

...

- Grupo XII. Ocio: Como Grupos V, VIII y IX, excepto Casino, salas de juego y bingos, en posición c) y d) en situaciones 2ª y 4ª, siempre que el uso global del edificio sea equipamiento privado.

...

5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Artículo 78, Procedimiento, apartado 2, establece:

...

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.

...

En consecuencia con los objetivos y determinaciones contenidas en el documento de innovación del Plan General por modificación puntual del mismo, la suspensión de licencias afecta a todos los usos y actividades que no se ajusten a las determinaciones del PGOU vigente.

Algeciras, 17 de febrero de 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and 'J' intertwined, followed by 'C' and 'M'.

Antonio José Crespo Morales
Arquitecto

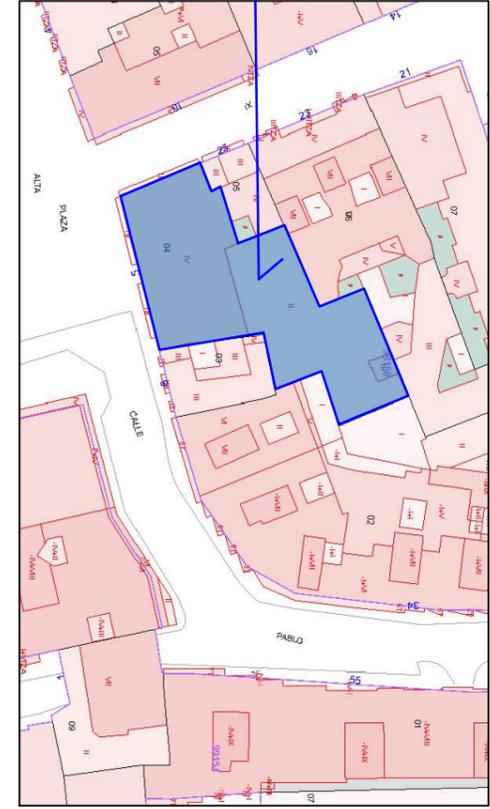


SITUACIÓN



ÁMBITO ACTUACIÓN

PARCELA CATASTRAL
9915804TF7091N



ARQUITECTO:
ANTONIO JOSÉ CRESPO MORALES
Colegiado nº 240 del C.O. Arquitectos de Cádiz
Centro de negocios Sotavilla I Planta 1ª Ofic.110
C.P. 11205 Algeciras (Cádiz)
ark@gmx.es Tel. Mòv. 617356494

PROMOTORES:
SOCIEDAD CASINO DE ALGECIRAS
Mº PILAR BERMÚDEZ DE CASTRO
VÍCTOR M. ARRABAL MONTERO

MODIFICACIÓN PUNTUAL:
PGOU DE ALGECIRAS.
REORDENACIÓN USOS DE PARCELA
PLAZA ALTA, Nº5/ALFONSO XI, Nº27

LOCALIZACIÓN:
Plaza Alta, nº 5 esquina a / Alfonso XI, nº 27
11201 Algeciras (Cádiz)

EXPEDIENTE:
U001/2025

PLANO:
SITUACIÓN Y ÁMBITO DE
ACTUACIÓN

ESCALA: S/0 **FECHA:** 10/02/2025

