

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO RELATIVO A LA “INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 Y PARCELA SITA EN PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3” EN EL T.M. DE ALGECIRAS, CÁDIZ.

N.º Expediente: EAEs/CA/006/24

0. PREÁMBULO

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.

En los artículos 39 y 40 se regula la evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que ha de ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El artículo 9 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, así como el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, determinan que corresponde las competencias que hasta ese momento tenía atribuida la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, correspondientes a las materias de medio ambiente y desarrollo sostenible, así como las relativas al uso, gestión y conservación sostenible de los recursos marinos. Por su parte, el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establecen que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el ejercicio de la provincia de Cádiz el ejercicio de las competencias previstas en el artículo 19 del presente decreto, así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

Por esto, y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, se determina que corresponde a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz el ejercicio en la provincia de Cádiz de las competencias en materia de medio ambiente.

Se indica a los promotores en el sentido de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que generalmente son Ayuntamientos, que pueden proceder a las aprobaciones oportunas tanto inicial o provisional incluso a falta de informes que no han sido evacuados en tiempo.

Hay que poner de manifiesto el informe interno del gabinete jurídico de la de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativo a la vigencia de las declaraciones ambientales y su incidencia en la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que concluye indicando:

**Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 1/13	

La excesiva dilación en la aprobación de un plan o programa desde su evaluación ambiental pudiera privar al informe ambiental estratégico de la posibilidad de alcanzar su finalidad protectora del medio ambiente.

Dejar constancia de la prevalencia de los valores constitucionales de preservación y protección del medio ambiente sobre aquellos otros valores a los que sirve la planificación urbanística.

1. OBJETO.

El objeto de la Innovación pretende la permuta de la calificación de usos entre dos parcelas del Suelo Urbano Consolidado del municipio de Algeciras. La primera estaría situada en la calle San Nicolás nº1 actualmente calificada como Residencial pasaría a calificarse como Dotacional, la segunda sita en el Paseo de la Conferencia nº3 que teniendo la calificación de Dotacional pasaría a calificarse como Residencial. La motivación de la permuta es la inviabilidad técnica y económica que su supone el desarrollar la actividad urbanística-edificatoria sobre la parcela situada en calle San Nicolás nº1 base a las condiciones arqueológicas existentes. La innovación también aprovecha para redefinir Edificabilidades y Altura de plantas en las parcelas objeto de la modificación.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.- La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante 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, que ratificó el contenido del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, adaptando así la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a dicha normativa básica estatal.

Segundo.- De este modo, quedó regulada la EAE como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública en la Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Los artículos 39 y 40 de la misma, regulan el procedimiento de EAE Simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

Tercero.- El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en artículo 10.10 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

OSCAR CURTIDO NARANJO

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmAFED5MTUNWHUFBXUUWKPEZXGT

PÁG. 2/13



- Cuarto.-** De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; teniendo en cuenta asimismo lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías; así como el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía; y la Disposición Adicional Octava del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo; es competente para resolver el presente procedimiento la persona titular de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
- Quinto.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el Título III de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, y según el procedimiento establecido en su Sección 4ª, previa Resolución de 27 de noviembre de 2024 de admisión a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico relativo a la “INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 Y PARCELA SITA EN PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3” en el término municipal de Algeciras.

3. TRAMITACIÓN.

En fecha de 25 de abril de 2023 tiene entrada en la entonces Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del “INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 Y PARCELA SITA EN PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3” formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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

Con fecha 14 de mayo de 2023, se emite Resolución de esta Delegación Territorial, por la que se acuerda la Admisión a Trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Tras la Admisión a Trámite de la solicitud de inicio se somete el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador del Plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos, personas interesadas y Servicios consultados y se señalan los que han emitido informe, los cuales se adjuntan en el Anexo del presente Informe Ambiental:

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 3/13	

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento, Infr. y Ord. del Territorio (Urbanismo)		15/05/2024	-
Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras		15/05/2024	-
Ecologistas en Acción (Cádiz)		15/05/2024	-
Verdemar		15/05/2024	-
D.T. de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz	Departamento de Costas	15/05/2024	20/06/2024

4. OBJETO DEL PLAN Y VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS (extracto de la documentación recibida).

4.1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En el contexto de este documento, las parcelas sujetas al mismo (PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 y PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3) en el Término Municipal de Algeciras, ambas en suelo urbano y con condiciones de solar, actualmente carecen de edificación.

En el caso de la primera parcela, existen condicionantes arqueológicos que impiden su desarrollo edificatorio de manera eficiente y sostenible desde una perspectiva técnica y económica.

Esta parcela se sitúa en el epicentro de la zona identificada en el Catálogo del Plan General por la traza de la Muralla Medieval, con nivel de protección GRADO 0. Además, colindante con el PARQUE DE LAS ACACIAS, un sistema de Espacios Libres con grado de protección 5 y un elemento de protección 3 de interés arquitectónico, conformando así un área con relevancia dotacional local en la estructura general.

A pesar de que han transcurrido más de veinte años desde la entrada en vigor del actual Plan General, que otorgaba el derecho y deber de edificación a la Propiedad de esta parcela, ha permanecido como un solar sin posibilidad de ejecución debido a la inviabilidad técnica y económica resultante de los condicionantes mencionados anteriormente.

En vista de la problemática que afecta a la regeneración y habitabilidad urbana de la zona, se propone el cambio de uso entre ambas parcelas, estableciendo así las bases para un futuro acuerdo de permuta entre los titulares que permita, por un lado, a la Administración poner en valor el patrimonio, y, por otro lado, al particular ejercer su derecho de manera viable y eficiente.

Por tanto, la inviabilidad técnica y económica encontrada en la ejecución del Plan General en la parcela, debido a las afecciones patrimoniales - arqueológicas presentes, representa un reto significativo. No obstante, con un enfoque colaborativo, una planificación cuidadosa y el compromiso por preservar el patrimonio de la ciudad, es posible encontrar soluciones que permitan conciliar el desarrollo urbanístico con la conservación de nuestro legado histórico-cultural.

Como conclusión, el objetivo final de la planificación sería la PROPUESTA PARA EL CAMBIO DE USO DE LA PARCELA DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 actualmente con uso residencial pasando a ser DOTACIONAL - ESPACIO LIBRE y, por otro lado, la PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3 (ALGECIRAS) pasaría a tener un uso RESIDENCIAL a través de la Innovación-Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras.

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 4/13	



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBXUWKPEZXGT	PÁG. 5/13	

4.2. VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

El documento recoge tres propuestas alternativas de ordenación para su evaluación ambiental, tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones.

Las 3 alternativas son:

- ALTERNATIVA 0: Estado actual.
- ALTERNATIVA 1: Se propone un cambio de usos/calificación adaptando la edificabilidad origen a las nuevas parcelas.
- ALTERNATIVA 2: Se propone un cambio de usos/calificación manteniendo la edificabilidad origen.

ALTERNATIVA 0

La alternativa 0 es mantener la realidad existente, descartando la formulación de un nuevo planteamiento, sin llevar a cabo ningún tipo de actuación urbanística. Se trata pues de conservar el ámbito tal y como funciona en la actualidad, es decir manteniendo un gran vacío urbano, en un entorno urbano desarrollado.

Una opción conservadora que mantendría el carácter residual y no solventaría su integración en el contexto urbano, provocando una falta de adaptación a las necesidades cambiantes de la ciudad o la pérdida de oportunidades de desarrollo económico.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 6/13	

ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 propone un cambio de uso (calificación) entre las dos parcelas adaptando la edificabilidad residencial a la nueva parcela propuesta.

En esta alternativa propone en la nueva parcela calificada como Residencial (nº2) adaptar la edificabilidad a las condiciones de parcela en base a la ordenanza particular de la zona 1.1 CENTRO HISTÓRICO-CRISTINA, por tanto, en un solar con una superficie de suelo de 648 m²s, se le aplica los parámetros de ocupación y altura y se obtendría una superficie edificable total de 4.436,96 m² distribuidos en 8 plantas y un ático con un 30% de la superficie de planta anterior.



Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 7/13	

En paralelo, la parcela nº1 se calificaría como dotacional. Ello implica el poder contar con un espacio dotacional -equipamiento- de carácter público con casi tres veces la superficie de la parcela original destinada a este uso. Además, el que la nueva parcela dotacional sea colindante con un gran espacio verde aporta calidad en el desarrollo de esta.

Esta alternativa permitiría el cambiar la estrategia inicial que propone el Plan General en su origen, y que no ha tenido éxito en los casi 15 años de vigencia, con el objetivo de ser capaz de promover un desarrollo edificatorio distinto en ambas parcelas y así evitar el constante vacío urbano en desuso.

Un objetivo claro de esta alternativa es la regeneración del espacio urbano mediante una integración de usos viables, que conlleva una mejora en el paisaje, generar nuevas oportunidades y en la puesta en valor del legado arqueológico de toda la zona.

ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 se basa en la anterior alternativa (1) pero manteniendo la edificabilidad residencial origen. Ello supone un incremento en la altura de la edificación hasta 10 plantas + ático asumiendo un total de 5.559,20 m2.



JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Si analizamos y comparamos las tres alternativas contempladas podemos identificar que en el caso de la alternativa 0, donde se opta por mantener el estado actual bajo las directrices del Plan General, se ha

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

OSCAR CURTIDO NARANJO

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT

PÁG. 8/13



comprobado con el paso del tiempo (casi 15 años desde que se aprobó el Plan) que el planteamiento inicial no favorece el que se desarrollen edificatoriamente, y por tanto genere una incoherencia en la ordenación urbana global de la zona, manteniendo unos vacíos que actualmente no están destinados a ningún uso o actividad, de manera obsoleta en el diseño de la ciudad.

La presencia de solares vacíos en un entorno urbano puede contribuir a focos conflictivos que disminuyen la calidad de vida del entorno, generando problemas de inseguridad e incluso de salud pública. Además, conllevan un impacto estético negativo que desencadena en una posible pérdida de oportunidades de desarrollo valiosas entre las que se incluiría la promoción de viviendas asequibles, espacios terciarios, dotacionales. En paralelo esta degradación del entorno contribuye a la devaluación de las propiedades circundantes y por tanto la generación de tensiones.

Por tanto, es evidente que la zona exige una actuación para poder adaptarse al contexto urbano y territorial actual, lo que supondría que la alternativa 0 no debe ser una opción factible pues no cumpliría con los objetivos marcados en la innovación.

Si atendemos a las otras dos alternativas, donde se opta por un cambio de calificación entre ambas parcelas, con el objeto de generar nuevas oportunidades de desarrollo, que resuelvan las condiciones actuales de constantes vacíos, podemos identificar una serie de cuestiones que pueden ser positivas en el desarrollo de la ciudad.

En primer lugar, estas dos opciones favorecen la mejora y consolidación de la ciudad existente, en base a los principios y paradigmas del nuevo urbanismo que se establece en el marco internacional actual, donde se ha puesto en el centro del debate la necesidad de un desarrollo urbano sostenible, que concentre sus esfuerzos en la ciudad consolidada y su recuperación. Son alternativas que apuestan por la integración urbana puesto que facilita el desarrollo urbanístico priorizando la puesta en carga de las parcelas existente sin uso dentro de la trama urbana consolidada.

En el caso de la nueva parcela dotacional, esta estrategia de cambio de uso con el objeto final de una permuta posibilitaría la puesta en valor del patrimonio favoreciendo su recuperación por parte de la Administración y su integración en espacios públicos de la ciudad. La parcela de equipamiento se localizaría en colindancia con la que ocupa el conocido Parque de las Acacias (Villa Vieja), dando lugar a una mayor superficie destinada a dotacional-equipamiento que permitiría la incorporación funcional de este espacio dotacional en el área de espacio libre. Esta opción facilitaría el vincular los posibles hallazgos patrimoniales a un entorno con unas importantes componentes paisajísticas y naturales, que supondría una mejora en su puesta en valor.

En paralelo, en el caso de la parcela residencial se facilitaría una mayor viabilidad al desarrollo edificatorio de la promoción residencial, dada las restricciones que suponían el desarrollo de este tipo de uso en una parcela con una componente arqueológica importante. Sobre esta nueva parcela residencial se proyectaría un nuevo elemento arquitectónico con mayor componente paisajística que se acomodará a las características del entorno permitiendo una edificación en altura similar a las existentes en el Paseo de la Conferencia.

Otro factor relevante en el entorno es la topografía y la incidencia que tendría en el desarrollo

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 9/13	

edificatorio para casa uso. Existe una diferencia de cota entre calles de entorno a 10 metros. El que la parcela residencial se localice a pie del Paseo de la Conferencia posibilita el encajar determinadas plantas en esa diferencia de altura, lo que reduciría la altura del edificio respecto de la calle trasera de Emilio Burgo.

Dado que entendemos que estas dos últimas alternativas, muy similares entre ellas, favorecen los objetivos marcados y que tienen posibilidades de ser la alternativa seleccionada, entre ambas opciones, es la opción 1, la que prioriza la mejora paisajística del entorno urbano, pues se adapta a las alturas del entorno alcanzando una altura de cornisa similar al entorno inmediato frente a la alternativa 2 que se elevaría aún más.

Por todo ello se concluye que mediante la alternativa 1 se mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redonda en una mejora de la actividad pública urbanística. Siendo la nueva ordenación propuesta la que atiende de mejor forma a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETOS

PARCELA Nº1

Superficie de Parcela Neta	1748 m2
Número de plantas	PB+3
Calificación	RESIDENCIAL
Edificabilidad	En base a parámetros urbanísticos
Edificabilidad total (m2)	5.559,20 m2

PARCELA Nº2

Superficie de Parcela Neta	648 m2
Número de plantas	No definido
Calificación	Dotacional- Equipamiento
Edificabilidad	No definido
Edificabilidad total (m2)	No definido

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBXUWKPZXGT	PÁG. 10/13	

CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS EN LA PRESENTE INNOVACIÓN

PARCELA N.º1

Superficie de Parcela Neta	1748 m2
Número de plantas	No definido
Calificación	Dotacional- Equipamiento
Edificabilidad	No definido
Edificabilidad total (m2)	No definido

PARCELA N.º2

Superficie de Parcela Neta	648 m2
Número de plantas	PB+7+AT
Calificación	RESIDENCIAL
Edificabilidad	En base a parámetros urbanísticos
Edificabilidad total (m2)	4.436,96 m2

5. CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se exponen en este punto las condiciones ambientales que deberán ser convenientemente integradas en la aprobación definitiva del “INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 Y PARCELA SITA EN PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3”.

5.1. EN MATERIA DE COSTAS

Con fecha 20 de junio de 2024 se emite informe del Departamento de Calidad Hídrica de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Cádiz, sobre los aspectos de su competencia, en respuesta al requerimiento en el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

A continuación se recogen las determinaciones de dicho informe, el cual se adjunta como parte del Anexo I del presente informe ambiental estratégico:

1. La actuación no afectaría al dominio público marítimo terrestre y ni a su zona de servidumbre de protección.
2. No obstante lo anterior las parcelas objeto de la modificación se encuentran en la zona de influencia, por lo que será de aplicación lo establecido en el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 11/13	

octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

6. PRONUNCIAMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, analizada la información presentada y por todo cuanto antecede, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, **sólo a efectos ambientales**, determina formular el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que el “INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS. CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 Y PARCELA SITA EN PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3” en el término municipal de Algeciras no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el documento ambiental estratégico. No obstante lo anterior, el plan deberá cumplir con el condicionado relacionado en el apartado 5 así como al contenido de los restantes informes sectoriales que tengan carácter vinculante. Se recogen parcialmente los informes de carácter medioambiental en el anexo de la presente informe sin perjuicio de aquellos que deben ser solicitados por otra vía administrativa.

Esta Delegación Territorial remitirá el presente Informe Ambiental Estratégico al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, el presente Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la Modificación en el plazo máximo e improrrogable de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

Cádiz, firmado y sellado digitalmente

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo.-**OSCAR CURTIDO NARANJO**

Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBUUWKPEZXGT	PÁG. 12/13



ANEXO

N.º Expediente: EAEs/CA/006/24

- **Departamento de Calidad Hídrica (Costas).**

**Plaza Asdrúbal, 6. 3ª planta. Edificio Junta de Andalucía.
11008 Cádiz
Teléf. 956 00 87 00**

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	OSCAR CURTIDO NARANJO	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmAFED5MTUNWHUFBXUUWKPEZXGT	PÁG. 13/13	

COMUNICACIÓN INTERIOR

N/REF: CI-24-CA-0021

Fecha: firma digitalmente

S/REF: EAES/CA/006/24

Asunto: CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SLC-2

Remitente: DEPARTAMENTO DE COSTAS JAGF

Destinatario: DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

En relación a su solicitud de informe sobre la posible incidencia en materia de este Departamento, relativa a MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALGECIRAS CAMBIO DE USO DE LAS PARCELAS DE C/ SAN NICOLÁS N.º 1 EN LA PARCELA DE PASEO DE LA CONFERENCIA N.º 3 (ALGECIRAS), se le informa lo siguiente:

1. La actuación no afectaría al dominio público marítimo terrestre y ni a su zona de servidumbre de protección.
2. No obstante lo anterior las parcelas objeto de la modificación se encuentran en la zona de influencia, por lo que será de aplicación lo establecido en el artículo 59 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costa.

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CALIDAD HÍDRICA

Fdo.- José Antonio García Fuentes



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	JOSE ANTONIO GARCIA FUENTES	FECHA	20/06/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmLGJ94P57ZAX7B6N3LPCS764T8	PÁGINA	1/1	