

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

15 JUN. 2014

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JOSÉ MARÍA DE ANDRUECHA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber conocido que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN. 2014 al Punto 2.
EL SECRETARIO GENERAL

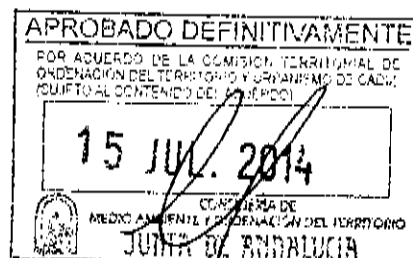
MEMORIA GENERAL DE INFORMACION

5. GRADO DE CONSOLIDACION Y CLASES DE SUELOS.

5. GRADO DE CONSOLIDACION Y CLASES DE SUELOS.

La clasificación de los diferentes suelos y su correspondiente categoría se establecen en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA:

Area	clasificación	categoría
08PEI	urbano	no consolidado
09PEI	urbano	no consolidado
11PEI	urbano	consolidado
12PEI	urbano	consolidado
16PEI	urbano	no consolidado
17PEI	urbano	consolidado
18PEI	urbano	no consolidado
19PEI	urbano	consolidado
20PEI	urbano	consolidado
22PEI	urbano	consolidado
P5	no urbanizable	natural o rural
P6	no urbanizable	natural o rural



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

Todas las Areas correspondientes al suelo urbano consolidado tienen su superficie completamente colmatada por diferentes instalaciones industriales o edificaciones al servicio de las mismas, sin que sea posible ampliación alguna por falta de espacio.

Tan sólo el 22PEI, sobre el que se ha construido recientemente el Parque Contraincendios, tiene parte de su suelo disponible, si bien sus características y posición no permiten instalaciones industriales, quedando para servicios internos y usos terciarios asociados a la actividad principal.

De las demás Areas, la 16 PEI, 18A PEI (Abengoa) y 09 PEI (la parte de CLH) reúnen las características de suelo urbano consolidado, tal como se expone en la Memoria Justificativa.

Las Areas 08PEI y 09 PEI no han sido desarrolladas, aunque presentan características muy diferentes:

08PEI es colindante con el arroyo Madrevieja y es el único Area separada del resto del C.P. por un elemento físico como es la carretera de Guadarranque. Su posición y condiciones no posibilitan en principio considerar este suelo apto para el desarrollo industrial.

Sin embargo 09 PEI (la parte perteneciente a GRUPO CEPSA) se encuentra integrado totalmente en el Complejo Petroquímico hasta el punto de que por este Area discurren tuberías, canalizaciones y tendidos aéreos pertenecientes al sistema de producción.

El conjunto de los terrenos conformados por la parcela 5 y el Area 09 PEI, en la parte de CEPSA, constituye el único espacio sobre el que poder desarrollar nuevos procesos productivos o la ampliación de los existentes.

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO
DILIGENCIA: Para poder asegurar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el

El presente documento se ha elaborado en el mismo formato que el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para poder constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** al Punto **2.º**

EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA GENERAL DE INFORMACION

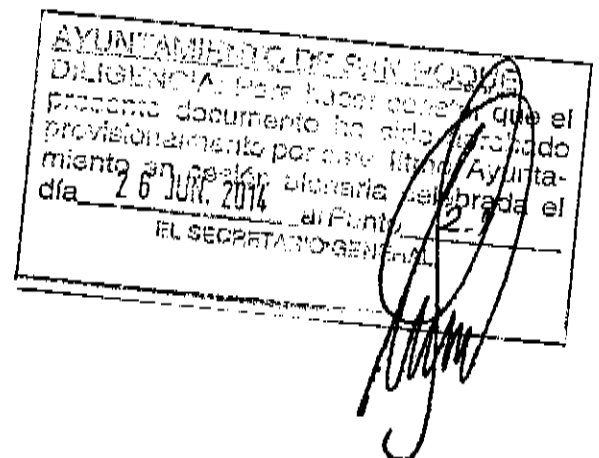
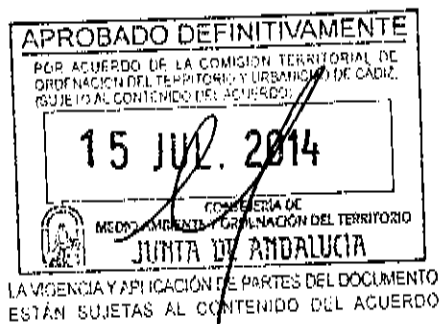
6. DESARROLLOS URBANISTICOS DENTRO DEL AMBITO DE ACTUACION.

6. DESARROLLOS URBANISTICOS DENTRO DEL AMBITO DE ACTUACION.

En el ámbito del Complejo Petroquímico se han tramitado los siguientes expedientes:

INSTRUMENTO	Nº EXPTE	TITULO	ESTADO
PLAN GENERAL	06/001	Modificación Puntual del PGOU sobre el Area 18PEI del PEYSI	Aprobación Provisional
PROYECTO DELIMITACION	97/002	Proyecto de delimitación de unidades de ejecución 18-PEI	—
PLAN ESPECIAL	07/001	Modificación Puntual del Plan Especial de las Areas 21PEI y 27PEI	Aprobación Inicial
PLAN ESPECIAL	02/002	Modificación Puntual del Plan Especial del Área 04-PEI del PEYSI	Aprob. Provisional
PLAN ESPECIAL	98/003	Modificación Areas 16-18PEI del PEYSI. Petroquímica	Aprobación Provisional
ESTUDIO DETALLE	02/012	Estudio de Detalle del Area 09PEI del PEYSI	—
ESTUDIO DETALLE	03/008	Estudio de Detalle del Area 09PEI del PEYSI	Aprobación Inicial
ESTUDIO DETALLE	03/007	Estudio de Detalle del Area 22PEI del PEYSI	—
ESTUDIO DETALLE	04/003	Estudio de Detalle del Area 16PEI del PEYSI	—
ESTUDIO DETALLE	09/002	Modificación Estudio de Detalle del Area 22PEI del PEYSI	Aprobación Inicial
ESTUDIO DETALLE	95/002	Estudio de Detalle del Area 22PEI del PEYSI	Aprobación Definitiva

Tal como se puede comprobar, el único instrumento aprobado definitivamente es el Estudio de Detalle del Area 22 PEI, que se encuentra además ejecutado al haberse construido el Parque del Servicio Contraincendios. Se integra en el nuevo Area CP1 PEI.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CARIZ,
(SUJETO AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO)
15 JUL 2014
CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA
LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por este Ilustre Ayunta-
miento en su sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** al Punto **5.1**
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA GENERAL DE INFORMACION
7. DIAGNOSTICO SITUACION ACTUAL.

7. DIAGNOSTICO SITUACION ACTUAL.

7.1.- Análisis.

El Plan General de Ordenación urbana vigente estableció el régimen urbanístico de los terrenos del Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, en función del desarrollo industrial alcanzado hasta ese momento, régimen que ha quedado obsoleto, sin que las condiciones de ordenación y gestión en previsión de posibles necesidades futuras para la ampliación de las instalaciones industriales y la puesta en valor de los suelos disponibles sean las adecuadas.

Esto se pone de manifiesto en el momento actual, en el que se puede constatar que no existe suelo disponible y apto para la implantación de nuevas instalaciones industriales. Es cierto que existen terrenos clasificados como urbanos (Areas 08 PEI, 09 PEI, 16 PEI, 18 PEI) pero la compleja gestión que se deriva de las determinaciones del PEYSI y, sobre todo, su fragmentación y discontinuidad, los hacen complejos para satisfacer un crecimiento industrial necesario para el Grupo CEPSA.

En cuanto al suelo No Urbanizable, en el caso de la parcela 5 se constata que la categoría del suelo no urbanizable otorgada a cada zona es diferente: el Plan no incluye la parcela 5 en la categoría 2, suelo no urbanizable de protección general, como hubiera sido lógico de pretender agregar los terrenos a Carteya por su posible valor ecológico. Por el contrario los incluye en la categoría 1, SNU común, al igual que otros terrenos sin valor especial, como por ejemplo la parcela 6.

Fragmentación urbanística del Complejo Petroquímico.

La ordenación vigente para el ámbito, establece la gestión urbanística mediante la subdivisión del terreno en Areas de planeamiento remitidas a Estudio de Detalles urbanísticos como suelo urbano no consolidado) y a Ordenanza Directa (el resto).

En el primer caso la delimitación de Areas se efectúa por simple criterio de separación espacial de terrenos libres de instalaciones industriales, aunque sean colindantes con otros totalmente consolidados. En el segundo, agrupando unidades de producción del mismo grupo, complementarias a la refinería.

Esta falta de reconocimiento de que el Complejo Petroquímico es una industria integrada por diferentes unidades de producción ha provocado que se le otorgue un tratamiento más propio de polígonos industriales, dificultando una flexibilidad esencial para abordar inversiones provisionales por otras líneas. Aprobación en sesión plenaria celebrada el día 26 Jun. 2014 en el Pleno.

Discontinuidad del suelo industrial.

Las diferentes instalaciones que componen el Complejo están comunicadas entre si mediante la adición de los viales perimetrales de cada una. Presentan un trazado reticular en la zona de cota más baja, adaptándose en mayor medida a los desniveles en las cotas altas.

Debido al carácter aditivo de las sucesivas instalaciones y ampliaciones, la comunicación entre zonas se produce mediante la yuxtaposición de los anillos viarios colindantes. Existe una estructura viaria que articula todo el Complejo, siendo utilizado para los movimientos internos

COMISION TERRITORIAL DE SUJETO AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

15 JUL 2014

LA VICENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

EL SECRETARIO GENERAL

el sistema más lógico de los existentes en cuanto a facilidad de movimientos, dimensión transversal de la red y accesibilidad a las diferentes zonas.

La discontinuidad del Complejo provocada por la posición del yacimiento arqueológico se resuelve en cuanto a la accesibilidad mediante un viario situado al norte del mismo, apoyado sobre las zonas con mayor diferencia de cota. El desnivel que salva el vial es de unos cincuenta metros, entre la torre Cartagena y el Área 11 PEI, lo que supone una pendiente media algo superior al 7%. Si bien la funcionalidad del vial es adecuada en cuanto a capacidad y trazado, condicionado éste por el fuerte desnivel, su construcción en trinchera limita sustancialmente la accesibilidad a las parcelas colindantes so pena de considerables movimientos de tierra. Esto con independencia de la clasificación como no urbanizable de los terrenos adyacentes (parcela 5).

El sistema viario utilizado en el Complejo para resolver la comunicación este - oeste permite conectar los dos accesos existentes desde la red de transporte exterior: La intersección con la carretera San Roque - La línea (CA-34) y el acceso desde el nuevo vial estructurante del polígono Guadarranque (CA-2322).

No se puede considerar como tal el acceso desde la carretera costera entre Guadarranque - Puente Mayorga (CA-2322), tanto debido a las deficiencias de trazado y sección como a su carácter.

Normativa no adecuada para el C.P.

El Plan General no establece la Normativa Particular sobre cada Area, por lo que hay que acudir a la contenida en el Plan Especial y de Seguridad Industrial (PEYSI).

El PEYSI remite a la Normativa del Plan General en cuanto a la regulación del tipo edificatorio, correspondiendo al tipo 4 "edificación temática" en las cuatro áreas.

"Edificación en edificio único en el que por ser susceptibles de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio, no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiéndose simplemente las derivadas de la composición de la parcela dominante".

En definitiva sería preciso disponer de una Normativa que atienda al concepto unitario del Complejo Petroquímico, simplificando las determinaciones que resulten de aplicación.

Ordenación pomenorizada compleja.

De igual forma, el Plan General no contiene la ordenación pomenorizada del Complejo Petroquímico, debiéndose acudir a la establecida por el PEYSI).

El PEYSI establece determinaciones para cada una de las Areas sujetas a Estudio de Detalle en la que se representan el viario estructurante, la disposición de espacios libres y los retranqueos y áreas de movimiento de cada parcela edificable.

Pero el problema fundamental de partida es que se considera que el Complejo Petroquímico está compuesto de parcelas edificables separadas por viarios públicos, como si se tratara de un polígono industrial tradicional. Con este criterio se pretende organizar el espacio mediante

MODIFICACIÓN PLAN GENERAL DEL COMPLEJO PETROQUÍMICO GRUPO AREA...
PROVISIÓN...
El Punto...
EL SECRETARIO DEL PLAN...

APROBADO DEFINITIVAMENTE
ORDENACIÓ DE LA COMISIÓ TERRITORIAL DE
ORDENACIÓ DEL TERRITORIO Y PLANIFICACIÓ DE CADIZ
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO
15 JUL 2014
COMISIÓ TERRITORIAL DE
ORDENACIÓ DEL TERRITORIO
Y PLANIFICACIÓ DE CADIZ
JUNTA DE ANDALUCÍA
LA VIGENCIA Y APLICACIÓ DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

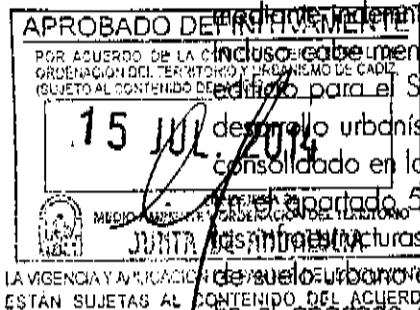
la distribución de Areas Libres (recordemos, con aprovechamiento industrial complementario) y la limitación de la ocupación para la implantación de instalaciones (áreas de movimiento).

En consecuencia es preciso disponer de una ordenación de carácter unitario amparada en la normativa correspondiente y que optimice la disgregación urbanística actual. Esta unificación debe suponer en todo caso mantener las actuales condiciones de riesgo industrial.

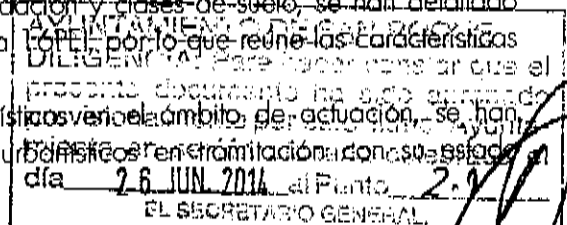
No reconocimiento de circunstancias de suelo urbano consolidado.

El Documento de Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA, aprobado recientemente, incluye como suelo urbano no consolidado determinados terrenos que como se ha justificado anteriormente tienen la consideración de suelo urbano consolidado, como son:

- El Area 16 PEI, en el que existen determinadas instalaciones en pleno funcionamiento que forman parte de la actividad principal del Complejo Petroquímico.
- Una parte del Area 18B PEI, próxima a la carretera de acceso, sobre la que el Ayuntamiento ha concedido licencia de obras para instalaciones de Planta de Biodiesel y otras Instalaciones Industriales, que ya se encuentran construidas. Así como otra parte de la citada Area 18B PEI situada en la zona superior, junto al dominio público ferroviario, en la que así mismo existen instalaciones propias del Complejo Petroquímico.
- El Grupo CEPSA ya ha cedido el 10% del A.T. de parte del Area 18BPEI



mediante indemnización económica sustitutoria. Incluso cabe mencionar la parcela del Area 22 PEI en la que se ha construido el edificio para el Servicio Contraincendios del Complejo, lo que junto al grado de desarrollo urbanístico del Area ha supuesto su consideración como suelo urbano consolidado en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA. En el apartado 5, Grado de Consolidación y clases de suelo, se han detallado las infraestructuras existentes en el Area 16PEI por lo que reúne las características de suelo urbano consolidado. En el apartado 6, Desarrollos Urbanísticos, se han señalado los diferentes instrumentos urbanísticos en tramitación con su estado administrativo.



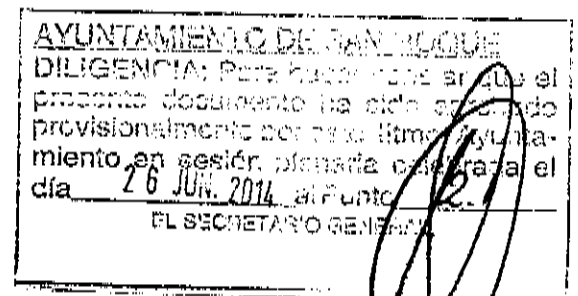
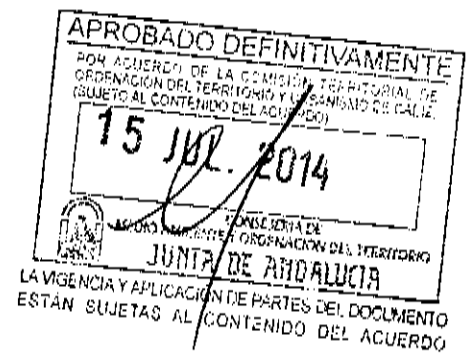
No obstante lo expresado, podemos considerar que de las tres Areas pertenecientes al SUNC, 08PEI, 09PEI, 16PEI, 18PEI, tan sólo 16PEI y la parte del 18PEI correspondiente a la planta de biodiesel reúnen las circunstancias expresadas en el art. 45 de la LOUA, áreas de no concurrir las establecidas en el apartado B) del punto 2, tal como se ha justificado en el mencionado apartado 5.

En las mismas circunstancias se encuentran los terrenos de CIH, que ocupan la parte del Area 09 PEI ajena al Grupo Cepsa. Dichos terrenos se encuentran ocupados prácticamente en su totalidad por instalaciones industriales en plena explotación contando, lógicamente, con todos los servicios urbanísticos en condiciones suficientes para atender su demanda.

En relación a los suelos anteriormente descritos, se estará a las obligaciones establecidas en el artículo 51 "Contenido urbanístico legal del Derecho de propiedad de

suelo: Deberes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, a las cuales, se deberán dar efectivo cumplimiento.

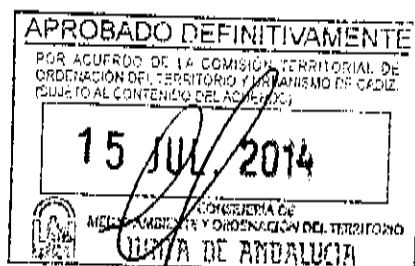
Mediante el presente documento se ha pretendido dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, en relación al Parque Fluvial del río Guadarranque - Carteia. A este respecto se garantiza la preservación del conjunto arqueológico y Torre Cartagena así como su conexión con el río Guadarranque a través del corredor verde del arroyo Madre Vieja, que se propone como nexo entre ambos espacios libres.



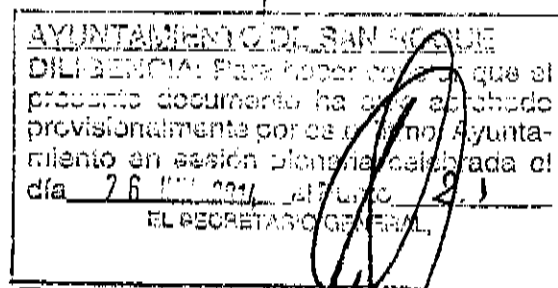
7.2.- Conclusiones.

De lo expuesto anteriormente cabe deducir que un Complejo industrial con una actividad específica como es la que desarrolla el Grupo CEPSA, que abarca una extensión superficial de 249 ha, tiene condicionada su capacidad de crecimiento y desarrollo por unas determinaciones urbanísticas no adecuadas y que se pueden resumir en:

- El Plan General de San Roque no ha reconocido que el Complejo Petroquímico no es un polígono industrial, sino una industria integrada por diferentes unidades de producción que requiere un tratamiento específico diferenciado.
- La ordenación pormenorizada establecida limita la disponibilidad de suelo apto y coarta una flexibilidad necesaria e imprescindible para programar inversiones a corto y medio plazo.
- La fragmentación del suelo en ámbitos de gestión diferenciados impide una gestión ágil de los terrenos y añade complejidad a la concreción de las demás determinaciones urbanísticas.
- De dicha fragmentación, que se ha puesto de manifiesto en los apartados precedentes, se infiere la necesidad de abordar una actuación estructurante que dote de cohesión y unidad al Complejo Petroquímico.
- El Plan General no ha reconocido las circunstancias de determinados suelos, manteniendo su clasificación como urbano no consolidado a pesar de haber sido transformados mediante licencias concedidas por el propio Ayuntamiento. Tal es el caso de la parte del 18PEI donde se ha construido la planta de biodiesel de ABENGOA. En el caso del 16PEI no se han tenido en consideración las infraestructuras existentes y su grado de consolidación, tal como se ha justificado en el apartado 5.



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y PLANISMO DE CAJIZ
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL 2014
CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DEL SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber acordado que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Ayuntamiento
en sesión plenaria celebrada el
día 26 Jun 2014 en el Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CANO.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL 2014
COMISION DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA
LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por parte del Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 Jun 2014 al Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE ORDENACION

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION

1. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION

En los apartados precedentes se han expuesto las características principales de la instalación petroquímica del Grupo CEPSA en lo que se refiere a su implantación territorial, y las de los terrenos aún vacantes, así como las determinaciones que el planeamiento vigente (PGOU y PEYSI) establecen para su desarrollo. De su consideración conjunta se pone de manifiesto las limitaciones sobrevenidas para un desarrollo industrial de la importancia y magnitud que el grupo CEPSA desea llevar a cabo. Estas limitaciones, se pueden concretar en:

- Fragmentación del suelo disponible en Areas independientes a efectos de planeamiento y gestión, lo que conlleva una gran indeterminación en cuanto a la puesta en valor de los terrenos.

- las Áreas Libres Industriales del planeamiento vigente, que es posible adaptarlas para futuros desarrollos en función de criterios actuales de seguridad.

- Así mismo, ruptura de la continuidad del suelo industrial al no poder incorporar las parcelas 5 y 6 (sobre todo la primera), en virtud de su clasificación como suelo no urbanizable.

- Falta de puesta en valor de los terrenos clasificados como suelo urbano y delimitados como Areas remitidas a planeamiento de desarrollo, que han dado lugar a una ordenación urbanística aplicable que no resuelve las necesidades de la industria y su inserción en el territorio.

- Incertidumbre temporal, tanto en el conocimiento del momento en que los terrenos son susceptibles de incorporarse a la trama industrial como, en consecuencia, de la programación de las inversiones necesarias.

- Normativa urbanística más propia de polígonos industriales, en lo que respecta a fragmentación en áreas, que de un Complejo Petroquímico.

Por lo tanto se desea modificar las determinaciones urbanísticas que el planeamiento establece sobre los terrenos de su propiedad a fin de posibilitar la implantación de futuras instalaciones industriales. Para ello es necesario reducir las limitaciones que el planeamiento vigente impone al proceso de desarrollo y gestión urbanística de los nuevos proyectos de Inversión.

Asegurar la posibilidad de crecimiento y consolidación y por ende, de inversión, es de vital importancia para mantener e incrementar el empleo.

La cohesión de todos los terrenos comprendidos en el complejo petroquímico del Grupo

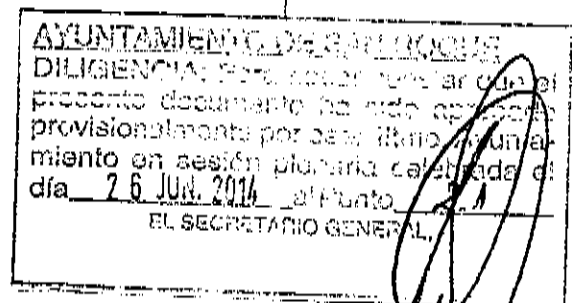
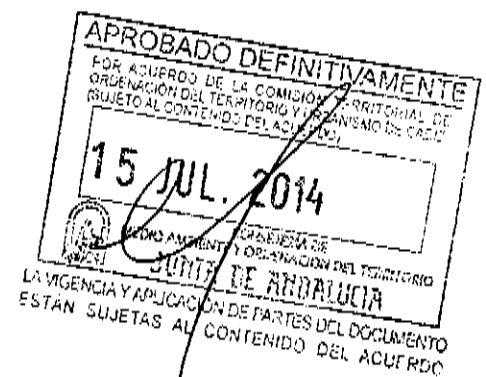
<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE VINCULACIÓN TERRITORIAL DEL GOBIERNO LOCAL. 15 JUL 2014 COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</p>	<p>CEPSA, S.A. y sus filiales, para asegurar la implantación de la industria complementaria a la instalación petroquímica del Grupo CEPSA en el terreno de su propiedad, en el polígono industrial de San Roque, en el municipio de San Roque, provincia de Cádiz, para el desarrollo de la actividad industrial de refinación de petróleo y productos derivados del mismo. DILIGENCIA: Para todo el contenido del presente documento ha sido otorgado provisionamente por el Sr. [Firma] el día [Firma] al Punto [Firma]</p>
--	---

En consecuencia se propone en el presente Documento una modificación de las determinaciones del planeamiento vigente en el siguiente sentido:

- En primer lugar clasificar como suelo urbano no consolidado las denominadas parcelas 5 y 6 del complejo petroquímico del Grupo CEPSA, a fin de incorporarlas al conjunto.
- A continuación y teniendo en cuenta que la Adaptación Parcial a la LOUA integra determinaciones del Plan Especial y de Seguridad Industrial, modificar el Plan General con el objeto de unificar las Áreas de Planeamiento, incluidas las parcelas 5 y 6, y ajustar las ordenanzas para el uso industrial de aplicación al Complejo Petroquímico a la gran industria del refino.


Por lo tanto todas las modificaciones expuestas en los dos puntos anteriores se formulan como innovación del Plan General vigente. Para mayor coherencia documental se traslada al Plan Especial y de Seguridad Industrial su desarrollo pormenorizado, no obstante y vista la importancia y magnitud de algunos aspectos en relación, sobre todo, con la seguridad y riesgos industriales, aspectos como las categorías de los usos industriales, así como las Áreas Libres Industriales, se plantearán y determinarán desde esta Modificación del vigente PGOU, manteniendo los criterios establecidos en el PEYSI.

Las expresadas circunstancias, que aúnan la necesidad empresarial de contar con un suelo ordenado apto para una implantación industrial, vital para la actividad actual, junto con una ordenación urbanística que satisfaga en mayor medida las intereses públicos (protección enclaves arqueológicos y cauces públicos, cesión al Ayuntamiento de suelos para garantizar dicha protección, etc.), justifican sobradamente la necesidad de formular la presente Modificación del vigente Plan General de San Roque.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

15 JUL. 2014

 **COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ**
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DEL SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para fecho, constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN. 2014 en el Punto 1.º
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACIÓN

2. ENCUADRE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

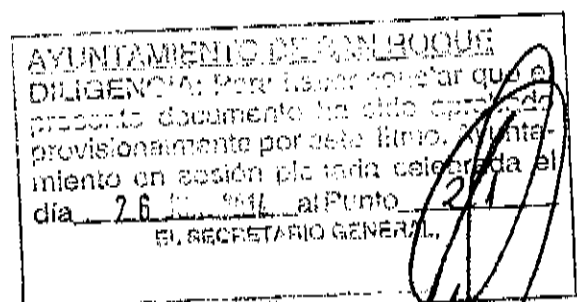
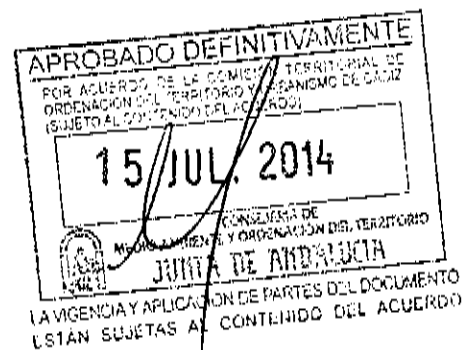
2. ENCUADRE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE.

En lo relativo a las parcelas 5 y 6 y tal como ya se ha expresado con anterioridad, el Plan General de San Roque clasifica los terrenos como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, incluyéndolos mayoritariamente en la subcategoría 1 (común) y una pequeña porción en la subcategoría 2 (protección general).

La consideración de las características actuales del suelo en cuanto a las circunstancias expresadas en el art. 45 de la LOUA, que justificarían su adscripción al suelo urbano no consolidado, junto con la necesidad imperiosa de alcanzar una cohesión estructural del ámbito que posibilite la adecuada implantación industrial, requiere la modificación de la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente en el municipio.

Teniendo en cuenta que dicha modificación afecta a la ordenación estructural y que San Roque cuenta con Documento de Adaptación Parcial aprobado, se ha considerado conveniente y posible la formulación de la presente innovación del Plan General de San Roque.

Por otra parte, la misma Adaptación Parcial incluye la subdivisión del Complejo Petroquímico en Areas, recogiendo en este sentido el contenido del PEYSI. En consecuencia, dicha delimitación de Areas es así mismo modificada en el presente Documento.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día **28 JUL. 2014** al punto **11**
EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE ORDENACIÓN

3. REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACION DEL PGOU.

3. REGIMEN APLICABLE PARA LA INNOVACION DEL PGOU.

A tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado primero, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, LOUA), "... todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta". A cuyos efectos, y por aplicación de la disposición transitoria primera, sólo las determinaciones de los Planes que fueran contrarias a la regulación de la ley consideradas de directa e inmediata aplicación (Título II, III, VI y VII) se considerarán inaplicables, todas las restantes han de interpretarse de conformidad con la Ley.

Por su parte, el apartado segundo de la mencionada disposición transitoria nos dice; "... No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuren la ordenación estructural. Transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, o dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial...".

En el caso de San Roque y tal como ya se ha expresado, se ha aprobado la Adaptación Parcial del Plan General vigente a la LOUA con fecha 6 de mayo de 2009 por lo que bajo este supuesto es posible tramitar la presente Innovación del mismo.

La Instrucción 1/2.003 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la LOUA, establece en su apartado 2.1.3," De las Modificaciones de Planeamiento General", lo siguiente;

"Las instrucciones contenidas en ese apartado serán tenidas en cuenta para la aplicación de la Ley a las Modificaciones del planeamiento general vigente y, de forma general, a las que se produzcan con anterioridad a la adaptación del planeamiento general.

Cabe hacer las siguientes observaciones de carácter particular respecto de las Modificaciones sobre las que aun no ha estado en vigor la adaptación inicial.

1.- Deberán adecuarse a la Ley de Ordenación Urbanística en cuanto a su justificación, contenido, competencia y procedimiento.

Por tanto, y entre otros requisitos, estas Modificaciones deben atender a las reglas señaladas en el art. 36.2 de la Ley respecto a su justificación, medidas compensatorias e informes en su caso. Asimismo, será aplicable todo el régimen de reservas establecidas en la Ley, de conformidad con las características del Municipio de que se trate y del alcance de la Modificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL 2014

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA
LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

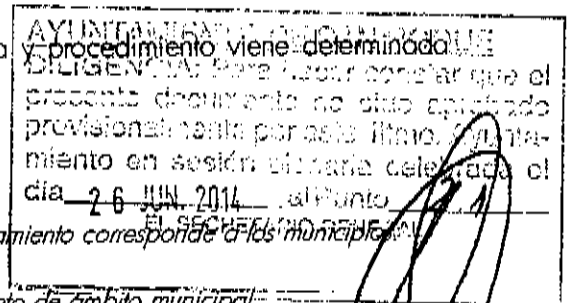
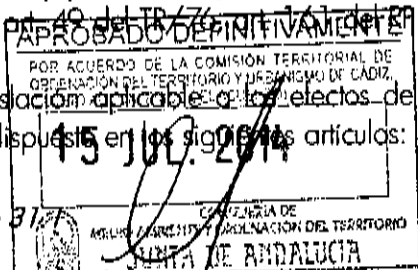
AVISO: Este documento ha sido suscrito provisionalmente por parte del Ayuntamiento de San Roque, en virtud de lo establecido en el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cuanto a la tramitación, son de aplicación las reglas señaladas en el art. 36.2 sobre competencia, alcance y difusión e información pública. De forma general la aprobación definitiva corresponderá al Municipio, salvo en los casos en que afecte a la ordenación estructural que corresponderá a la Comunidad Autónoma.

2.- Partiendo de la inmediata interpretación que a la vista del art. 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se debe operar sobre las determinaciones de los Planes Generales vigentes identificando las que deben ser consideradas de carácter estructural, estas modificaciones deberán expresamente contener la distinción entre sus determinaciones estructurales y pormenorizadas”.

En este contexto, el art. 36.1 de la LOUA sigue el principio aceptado comúnmente en derecho urbanístico, del “acto contrario”, según el cual, “cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos (art. 36.1 de la LOUA; art. 128 del TR/92; art. 49 del TR/77 (definitivamente)).

La legislación aplicable a los efectos de competencia y procedimiento viene determinada por lo dispuesto en los siguientes artículos:



Artículo 31.

1. A los efectos de ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:
 - A. Esta formulación de proyectos de:
 - a. Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal;
 - b. Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.
 2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:
 - [...]
- A. La aprobación definitiva de:
 - a. los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:
 1. Iniciación:
 - a. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.
 - [...]
 2. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades

administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

[...]

3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente o determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4. Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2 y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

[...]

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la aprobación de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

Artículo 30. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

JUNTA DE ANDALUCÍA

SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL DOCUMENTO

AYUNTAMIENTO DEL ANILLO DE CÁDIZ

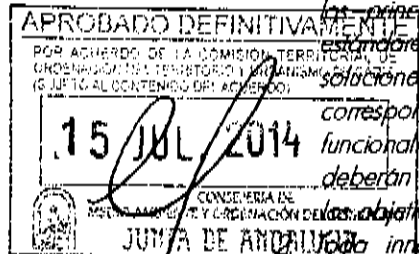
Los instrumentos de planeamiento se podrán aprobar definitivamente por silencio administrativo en sesión plenaria celebrada el

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos [...]

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a. De ordenación:

1. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL INSTRUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desvirtuando el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a de esta Ley.

[...] Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

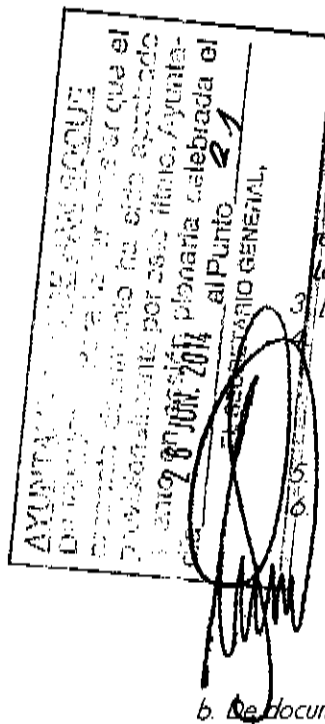
[...] En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b. De documentación:

o El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

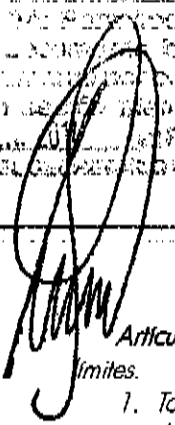
c. De procedimiento:

o La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
 15 JUL 2014
 JUNTA DE ANDALUCÍA

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Dada en el Ayuntamiento de San Roque a los 15 días del mes de Julio de 2014, en virtud de la deliberación del Pleno de dicho Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2014, se acuerda lo siguiente:



similares corresponde a los municipios que informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 31.2 de esta Ley. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

2. [...]

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.
3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.
4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.
 Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le compete, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

• **COMPETENCIA.**

El art. 10 de la LOUA siguiendo los criterios de las leyes anteriores y los de la jurisprudencia recoge como elementos de la ordenación estructural, las disposiciones relativas al uso del suelo (clasificación, usos, densidades y edificabilidades globales y usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado), al régimen del suelo (viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto), de los sistemas generales (de espacios libres y equipamiento comunitario) y disposiciones determinantes de medidas de protección. Y en determinados municipios, reservas de terrenos para régimen de protección pública, sistema de comunicaciones y aparcamientos y de la estructura de la red de transportes públicos y, por último, sistemas generales de interés regional o singular requeridos por las características del municipio.

El Decreto 525/2008 de 16 de diciembre de la Consejería de Vivienda y ordenación del Territorio, 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, establece en su art. 13:

“Corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Urbanismo, resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en aplicación del art. 31.2.B).a) de la Ley 7/2002 de 177 de diciembre.”

En el presente caso y en lo que afecta al cambio de clasificación de suelo, la competencia para la aprobación definitiva recae en la Comisión Provincial de Urbanismo.

- PUBLICIDAD.

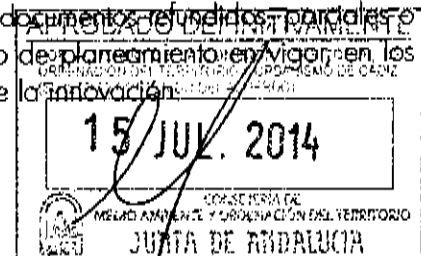
El art. 40 de la LOUA responde al principio general de transparencia y participación del art. 3.5 de la Ley 30/92.

- PUBLICACIÓN.

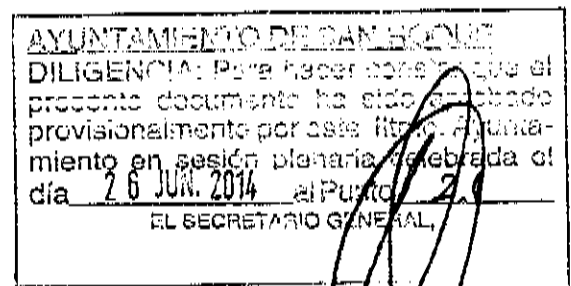
La aprobación definitiva de la Modificación, en atención a lo prescrito en el art. 41 de la LOUA, debe publicarse, en anuencia, a su vez, con lo señalado en el art. 70 de la LRRL, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz. Publicación que requiere previamente el depósito del instrumento de planeamiento en el Registro correspondiente.

- DOCUMENTACIÓN.

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA los documentos serán los adecuados e idóneos para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos referidos parciales e íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor en los que se contengan determinaciones aplicables resultantes de la innovación.



LA VICENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (BANISMO DE CÁDIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL 2014

CONSEJO DE
MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por el último ayun-
tamiento en sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** el Punto **1**
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

La situación actual del Complejo Petroquímico, descrita suficientemente en los apartados precedentes requiere plantear los siguientes objetivos a fin de asegurar un desarrollo industrial acorde con las necesidades actuales, que permita programar en el tiempo nuevas instalaciones y por lo tanto asegurando con garantías la inversión correspondiente:

- Unificar en un solo ámbito (aún cuando puedan definirse unidades de gestión o Subáreas) todos los terrenos del Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA.
- Optimizar y rediseñar las determinaciones urbanísticas vigentes para poder facilitar la implantación de futuras inversiones en el suelo industrial del Complejo. Entre dichas determinaciones se encuentra la morfología de las Areas Libres Industriales.


Para alcanzar dichos objetivos, la innovación contenida en el presente Documento se formula bajo los siguientes criterios:

- Incorporar el suelo no urbanizable a los terrenos susceptibles de acoger ampliaciones de la industria existente u otra complementaria, mediante su adscripción al suelo urbano no consolidado.
- Modificar la delimitación de las Areas (unidades de ejecución), definidas en la Adaptación Parcial del Plan General, mediante su agrupación, conforme a los objetivos anteriormente expuestos.
- Como consecuencia de dicha agrupación de Areas, es preciso unificar la categoría industrial asignada, de acuerdo con la predominante en el Area CP1-PEI o ARI CP2-PEI resultante, sin que técnicamente ello suponga una modificación de dichas categorías. De esta forma los ámbitos territoriales de las Areas O9PEI (integrada en ARI CP2-PEI); 16PEI y 21PEI (integradas en Area CP1-PEI), con categoría 3; 3 y 1 respectivamente (según PEYSI) pasan a encuadrarse en la 2; 1 y 2. de estos cambios tan solo la del 21 PEI corresponde al PEYSI. Las demás al PGOU.
- Ubicar las dotaciones, compatibles con el desarrollo industrial, en los emplazamientos más adecuados para satisfacer el interés público y de valor ambiental, coincidente fundamentalmente con los terrenos adyacentes al arroyo Madrevieja y a la barriada de Carteia junto con aquellas otras determinaciones establecidas en el artículo 51 "Contenido urbanístico legal del Derecho de propiedad de suelo: Deberes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, a las cuales, se deberán dar efectivo cumplimiento.
- Actualizar la definición de las categorías Industriales del PGOU en función de la Normativa vigente de Seguridad Industrial.

<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p>POB. ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAJIZ. (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)</p> <p>15 JUL. 2014</p> <p>COPIA DE</p>	<p>AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE CASABLANCA</p> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión plenaria celebrada el</p>
<p>LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO</p>	

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAJIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO

15 JUL. 2014

 **COMISION DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA**

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DEL SAN BLAS DE
DILIGENCIA Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Pleno de Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** al punto **2.º**
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

- 5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.**
- 5.1. MODIFICACION NORMATIVA DEL PGOU**

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
5.1. MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU

5.1.1. Nueva definición de las categorías del uso industrial.

El art. 14 de la sección 3ª del capítulo 2 – calificación del suelo – del PGOU vigente establece la definición de las categorías de uso industrial.

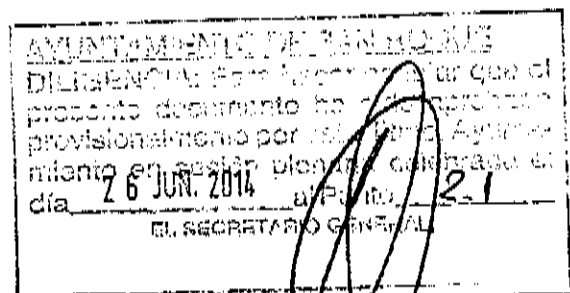
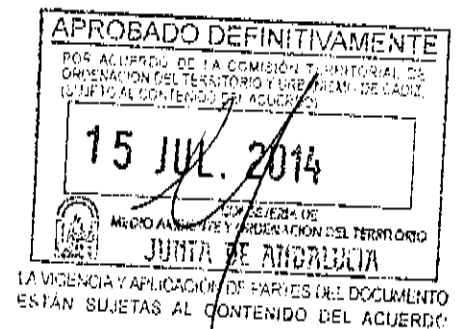
Sin embargo dicha definición ha quedado obsoleta y está superada por la normativa vigente relativa a las actividades industriales que están afectadas por el art. 2 del RD 1254/1999 de accidentes graves, que presentan un riesgo para las personas, el medio ambiente y los bienes, según se desarrolla en la Directriz básica de protección civil para el control y la planificación de accidentes graves RD 1196/2003.

Por lo tanto, en la Normativa de la presente Modificación se efectúa una nueva definición de dichas categorías industriales, que sustituye a la establecida en las Ordenanzas del Texto Refundido del Plan General vigente de San Roque.

Alcance de la modificación:

Al tratarse de una modificación puntual del referido artículo de la Normativa Urbanística del PGOU vigente, no afecta exclusivamente al ámbito de la Modificación, sino al de todo el PGOU.

Esta modificación afecta a la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL 2014

GOBIERNO DE
MAYOR ANDEMENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUZIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Pleno del Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUL 2014 al Punto 2.1
El SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.
5.2. MODIFICACIONES SOBRE EL COMPLEJO PETROQUIMICO

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

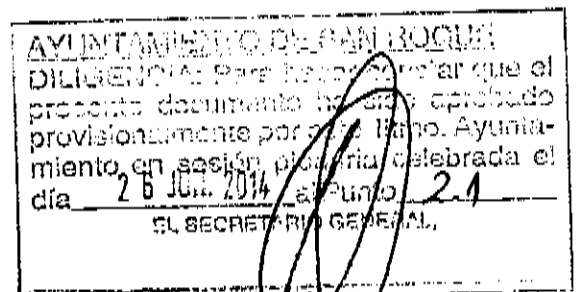
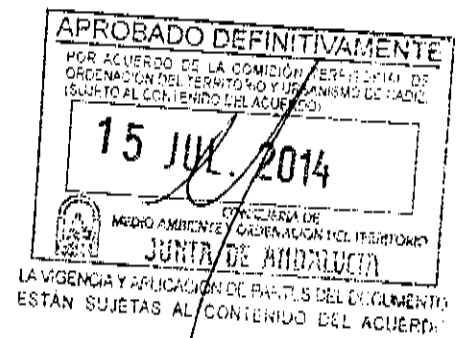
5.2. MODIFICACIONES SOBRE EL COMPLEJO PETROQUÍMICO

De acuerdo con los antecedentes y objetivos expuestos anteriormente, las modificaciones del Plan General incluidas en el presente Documento son las siguientes:

5.2.1. Cambio de clasificación del suelo no urbanizable.

Las parcelas 5 y 6 dentro del ámbito del Complejo Petroquímico (que pasara a ser denominado CP PEI), clasificadas actualmente como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, pasan a estar clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado.

Esta modificación afecta a la Ordenación Estructural del PGOU.



5.2.2. Cambio de categoría en la clasificación de las Areas 16 PEI y 18A PEI.

Las Areas 16 PEI y 18A PEI, actualmente clasificadas como suelo urbano no consolidado, pasan estar como suelo urbano consolidado.

Esta modificación afecta a la Ordenación Estructural del PGOU

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL. 2014
COMISIÓN DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGILANCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AMPLIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO
DILIGENCIAL PARA HABILITAR que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento
en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN. 2014 al punto 2.º
EL SECRETARIO GENERAL,

5.2.3. Nueva delimitación de las Areas incluidas en el complejo petroquímico (CP-PEI).

Tal como se ha expuesto, una gestión eficaz de la industria existente, que es unitaria en su concepto, requiere así mismo una unidad urbanística a fin de facilitar y agilizar la implantación de nuevas instalaciones y su financiación.

Ello requiere modificar la delimitación de las siguientes Areas:

- Suelo urbano consolidado:
11 PEI; 12 PEI; 16 PEI; 17 PEI; 18 PEI B; 19 PEI; 20 PEI; 22 PEI
- Suelo urbano no consolidado:
08 PEI; 09 PEI; 18A PEI

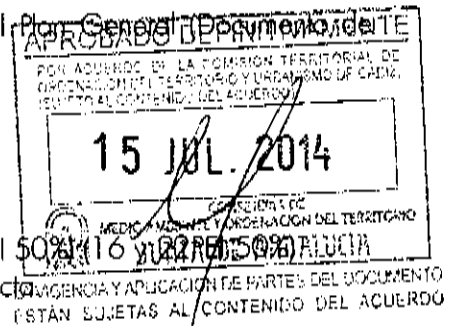
É incorporar al suelo urbano no consolidado las parcelas P5 y P6, procedentes del cambio de clasificación, efectuando las siguientes agrupaciones:

Respecto del Suelo Urbano Consolidado:

- Agrupar 11 PEI, 12 PEI, 17 PEI, 16 PEI, 18 PEI B, 19 PEI, 20 PEI y 22PEI en una sola Area, denominada CP1-PEI.
- Asignar a dicha Area los mismos parámetros del Plan General (Documento de

Adaptación parcial:

- Regulación: temática
- uso global: industrial
- edificabilidad media: 0,6 m²/m²
- tipo: I4. Edificación temática.
- uso compatible: terciario (10%) (18PEI 50% (16 y 22 PEI) 50%) ALUCIA
- sistema de actuación: ordenanza directa

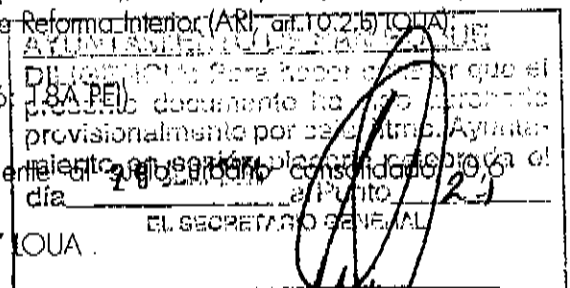


Respecto del Suelo Urbano No Consolidado:

- Rectificar la delimitación de 09 PEI, excluyendo los terrenos de RENFE, ajenos al Grupo CEPSA, y configurando los de CLH como un Area independiente (manteniendo denominación 09 PEI). Este Area tendrá como sistema de actuación el de ordenanza directa, al quedar clasificada como suelo urbano consolidado (ver justificación en apartado 7.3, justificación cambio de clasificación urbanística).
- Agrupar en una solo sector de Suelo Urbano No Consolidado, discontinuo, 08 PEI; 09 PEI (la parte propiedad de Grupo CEPSA); 18A PEI; y las parcelas 5 y 6. Quedando delimitado una sola Area de Reforma Interior (ARI, art.10.2.5) TOUA.

- CP2 PEI (08 PEI; 09 PEI; P5; P6; 18A PEI)

- Asignar la edificabilidad correspondiente en el suelo urbano consolidado (0,6 m²/m²).
- Reservas para dotaciones según art. 17 TOUA.



En consecuencia el Complejo Petroquímico se configura como un único ámbito territorial diferenciado denominado CP-PEI, que está compuesta a su vez por:

- Area CP1-PEI. Suelo Urbano Consolidado.
- A.R.I. CP2-PEI. Suelo Urbano no Consolidado.

Esta modificación afecta a la ordenación pormenorizada preceptiva

DELIMITACION MODIFICADA

El ámbito unitario CP-PEI, que coincide con el Complejo Petroquímico, incluye las siguientes Áreas y Areas de Reforma Interior:

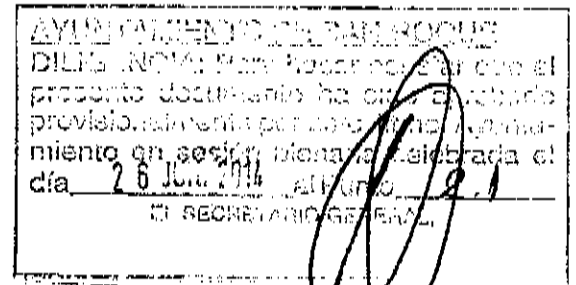
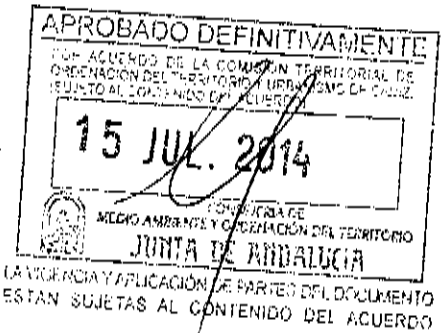
CP-PEI

	AREAS QUE INCLUYE	USO GLOBAL	CLAS. SUELO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	EDIFICABILIDAD M2 T	DET. SEGÚN LOUA
CP1-PEI	11 PEI. 12 PEI. 17 PEI. 18 PEI. B. 19 PEI. 20 PEI. 16 PEI y 22 PEI	In	SUC	1.873.072	0,6	1.123.843	-
CP2-PEI	P5 PEI, P6 PEI, 08 PEI. 09 PEI. 18A PEI	In	SUNC	588.220	0,66	388.225,20	An.17
TOTAL				2.461.292		1.512.068,20	

AJENO AL COMPLEJO PETROQUIMICO

09 PEI	09 PEI	In	SUC	71.804	0,81	58.161	
--------	--------	----	-----	--------	------	--------	--

P5	283.787 M2	0,58 M2/M2	164.455,94 M2/T
P6	38.373	0,58	22.226,26
08PEI	73.251 0,81		59.333
09PEI	126.263 0,81		102.273
18APEI	66.5460,60		39.927
TOTAL	588.220 M2		388.225,20 M2/T
EDIFICABILIDAD BRUTA		0,66 M2/M2	



5.2.4. Areas de Reparto y cálculo del Aprovechamiento Medio.

El Area de Reparto de cargas y beneficios constituye un ámbito espacial de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado (y en el urbanizable). La LOUA regula las figuras de las Areas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el régimen urbanístico del suelo).

En el art. 48 de la LOUA se regula de forma específica las Areas de Reparto. Así dispone el art. 58.1 y 2:

1. El Plan General de Ordenación Urbana y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias Areas de Reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

La Ley 7/2002 establece en su art. 10.2.A.b), que en suelo urbano no consolidado se delimitarán las Areas de Reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios. Esta determinación corresponde a la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o en varias Areas de Reparto. En estas Areas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación o bien que queden adscritos a la misma.

El Plan General de San Roque establece, para el suelo urbanizable, dos Areas de Reparto con su aprovechamiento medio. Cada una corresponde a un cuatrienio. No ocurre así en los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.

Esta circunstancia, añadida a la unidad territorial del Complejo Petroquímico y la localización de los suelos dotacionales, aconseja delimitar una única Area de Reparto, cuya delimitación coincide con el ámbito de suelo urbano no consolidado.

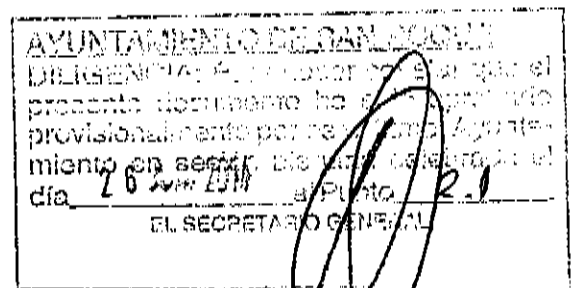
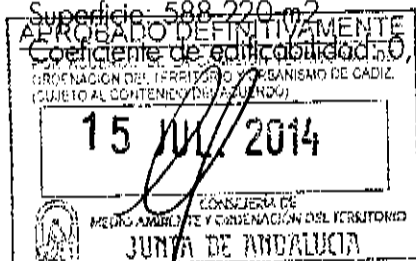
Por lo tanto la delimitación del Area de Reparto coincide con la del ARI CP2-PEI

Area de Reforma Interior

En el suelo urbano no consolidado se delimita un área de reforma interior:

ARI: CP2-PEI

Superficie: 588.220 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0,66 m²/m²



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO

Cálculo del Aprovechamiento Medio

Para el cálculo del Aprovechamiento Medio del Area de Reparto se consideran los mismos coeficientes de homogeneización tipo que establece el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA para el suelo urbanizable. Estos son:

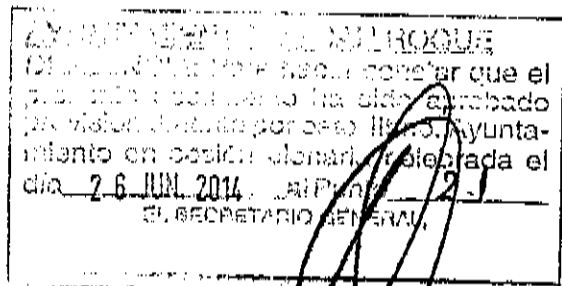
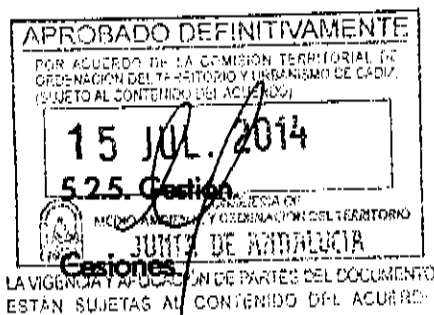
- a) Coeficiente de uso 0,40
- b) Coeficiente de lugar
 - CRA. Coeficiente de Area 0,80
 - CNA. Coeficiente de Núcleo 1,00

AREA DE REPARTO	AMBITO QUE LO INTEGRA	EDIFICABILIDAD TOTAL m2t	C. Uso	CRA	CNA	CH	APROVECHAMIENTO UAs
CP2-PEI	CP2-PEI	388.225,20	0,40	0,80	1,00	0,32	124.232,06

Aprovechamiento Medio: 0,2112 UA/m2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CEUP (SUJETO AL CONTENIDO DE LOS PUNTS 2)
15 JUL 2014
 JUNTA DE ARDELUCHA
 LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para la inscripción en el presente documento de adaptación provisional emitido por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 28 Jun. 2014
 EL SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



Mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación sobre el ámbito de suelo urbano no consolidado CP2 PEI, se dará debido cumplimiento a las determinaciones que se establecen en el artículo 51, d), e), f) " *Ordenación urbanística legal del Derecho de propiedad de suelo: Deberes*" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA:

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.
- b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido

al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

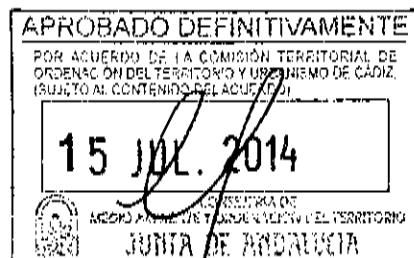
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Estas cesiones incluyen:

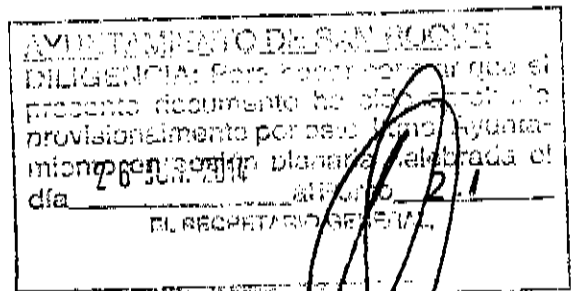
- El suelo dotacional.
Parcelas EL1 y SIPS descritas en el apartado 6.1 de la Memoria de Ordenación
- Los Sistemas Generales.
Descritos en el apartado 6.1 de la Memoria de Ordenación y en el Programa de Actuación.
- El 10% del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado y el procedente de las Areas que pasan a SUC. (apartado 5.2.2. Memoria Ordenación).

Unidades de Ejecución.

Cada actuación en el sector de suelo urbano no consolidado, que no abarque la parcela completa, será objeto de un expediente de delimitación de unidad de ejecución en función de la necesidad de implantación de las instalaciones industriales. Dicha delimitación se efectuará mediante el procedimiento regulado en el art. 106 de la LOUA.



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
DEBIDO AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

15 JUL 2014

COMISION DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN JOAQUE
DILIGENTE para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por de e l r e o. A un e-
m i e n t o e l p o s i c i o n p l e n a r i a r e l e b r a d a e l
d í a 2 6 J u n i o 2 0 1 4 e l P o n t o 2
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

6. DESCRIPCION DETALLADA DE LA ORDENACION PROPUESTA.

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.







La ordenación que se refleja en los planos de ordenación responde a los objetivos y criterios expuestos, en cuanto a la unificación espacial y urbanística del Complejo Petroquímico.

De esta manera se formalizan dos grandes ámbitos (CP1-PEI y CP2-PEI), plano ORD-01 (sectores urbanos), con uso industrial que disponen de acceso rodado a través de los viales existentes, así como posibilidad de acometida a las redes de infraestructura colindantes.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO
15 JUL. 2014
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE SAN PABLO

A VISIÓN Y NOTIFICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO
-  SUELO URBANIZABLE NO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE ACTIVIDADES LOGISTICAS (SUPRAMUNICIPAL)
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE

SECRETARÍA DE URBANISMO
DECLARANDO QUE el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de San Pedro de San Pablo, en sesión plenario celebrada el día **26 JUN. 2014** al punto **2.1**
EL SECRETARIO GENERAL,

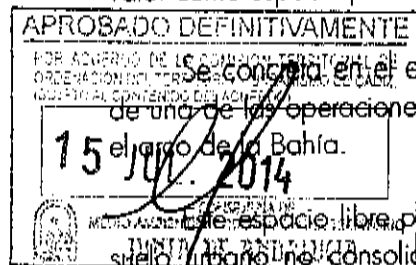
PGOU MODIFICADO. SECTORES URBANOS

Con frente al vial de acceso al Complejo Petroquímico desde la CA-34, la parcela 6 de suelo no urbanizable forma parte del nuevo ARI CP2 PEI. Los terrenos situados entre el arroyo existente y el nuevo vial V2 tienen uso terciario, tal como se refleja en el plano ORD-4. A los terrenos situados entre el arroyo y el vial de acceso se les asigna uso industrial, en continuidad con el anterior Area 22 PEI

Se dispone un nuevo vial, V2, entre la parcela de uso terciario y la carretera CA-34, que posibilita la comunicación desde el acceso principal a los terrenos del Grupo CEPSA con los terrenos aledaños al arroyo Gallegos.

Así mismo dentro del ARI CP2-PEI se vincula la anterior parcela 5 con los terrenos procedentes del Area 09-PEI para conformar una nueva parcela de uso industrial delimitada al sur por vial V1, reajustado en su trazado. Este reajuste permite liberar terrenos contiguos a la Torre Cartagena y mejorar su funcionalidad.

En cuanto al Sistema de Espacios Libres (EL), que cumple con holgura los estándares de los suelos clasificados como urbano no consolidado, se sitúa en el perímetro de la instalación, sobre zonas de menor valor industrial pero en las que coincide un importante valor como espacio público.



LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

Se concita en el espacio libre EL1, situado junto al río Madre Vieja, que forma parte de una de las operaciones estructurantes de mayor importancia para el TM de San Roque en el largo de la Bahía.

Este espacio libre público, derivado de la aplicación del art. 17 de la LOUA sobre el suelo urbano no consolidado, está vinculado al ARI CP2-PEI. Su cesión se produce de acuerdo con lo expuesto en el Programa de Actuación de la presente Innovación. A unte- miento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 en el Pto. 21 EL SECRETARIO GENERAL

6.1.- Zonificación

De acuerdo con los criterios de ordenación expuestos en los apartados precedentes, la zonificación, reflejada en los planos de ordenación, supone la consideración de diferentes conceptos acordes con el desarrollo industrial, las reservas para equipamientos y los condicionantes del entorno, estructurado junto con el sistema viario para conformar un espacio industrial cohesionado.

ZONA INDUSTRIAL

El uso global industrial se corresponde con todo el ámbito del Complejo Petroquímico, tanto el que ya se encuentra consolidado por instalaciones existentes como el que posibilita la implantación de nuevas instalaciones. Únicamente se excluye de dicha zona la parcela situada entre el arroyo Gallegos y la carretera CA-34.

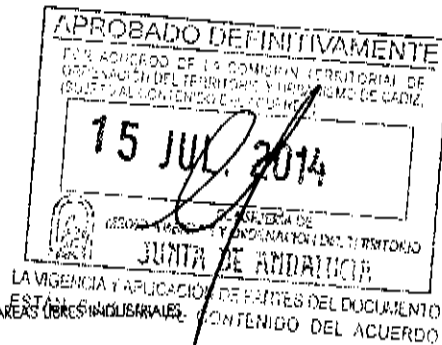
En el primer caso se conforma mediante una única Area dentro del C.P. separada espacialmente por el recinto arqueológico de Carteya. Incluye tanto los terrenos ocupados por instalaciones como los viales perimetrales a las mismas, que en todo caso tendrán carácter privativo.

En el caso de los terrenos aún vacantes, se configuran dos grandes parcelas que forman parte del mismo ARI CP2 PEI que podrán ser objeto de actuación integral o parcial. La definición de los viales interiores que fuesen necesarios, de carácter privativo, queda supeditada al desarrollo de cada parcela, mediante los instrumentos definidos en la Normas Urbanísticas del presente Documento.

Ambas parcelas están separadas de la vía del ferrocarril mediante una banda calificada como Area Libre Industrial privado, cuyo ancho se representa en el plano ORD-05 y está comprendido entre 50 y 100 metros.

Las parcelas resultantes de la ordenación propuesta y su superficie correspondiente, son las siguientes:

parcela	ambito	superficie
1.1	CP1 PEI	223.241
1.2	CP1 PEI	1.649.831
2.1	CP2 PEI	314.625
2.2	CP2 PEI	60.931
Total		2.248.628



NOTA: LAS SUPERFICIES REFLEJADAS INCLUYEN LA PP DE AREAS LIBRES INDUSTRIALES.

La implantación de instalaciones industriales o edificaciones sobre dichas parcelas estará sujeta a las condiciones de desarrollo establecidas por las Normas Urbanísticas de la Modificación y la ficha de Condiciones Generales de cada una de los ámbitos CP1-PEI y CP2-PEI

ZONA TERCIARIA

La zona situada entre la CA-34 y el arroyo Los Gallegos, en el borde este del Complejo tiene unas características diferentes en virtud de su posición con frente a dicha carretera y la proximidad al núcleo urbano de Puente Mayorga.

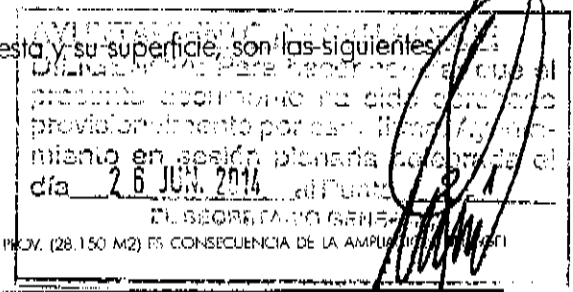
Esta posición exige que el terreno se configure como articulación entre la zona industrial del Complejo Petroquímico y su entorno próximo, mediante la implantación de usos de carácter terciario, complementarios de la actividad principal y los que se deriven de su mencionada posición.

Los usos pormenorizados autorizados son todos los contemplados en el PGOU para este uso global que estén vinculados o relacionados con la Instrucción MHP 01. En todo caso deben estar al servicio del Complejo Petroquímico y por tanto supeditados a su vinculación con la actividad principal del Complejo Petroquímico.

La parcela resultante de la ordenación propuesta y su superficie, son las siguientes:

parcela	ambito	Superficie
2.3	CP2 PEI	23.723
Total		23.723

NOTA: LA DISMINUCION DE SUPERFICIE RESPECTO DEL DOC. APROBADO POR OV. (28.150 M2) ES CONSECUENCIA DE LA AMPUSION DE LA ZONA INUNDABLE



La implantación de edificaciones sobre dichas parcelas estará sujeta a las condiciones de desarrollo establecidas por las Normas Urbanísticas de la Modificación y la ficha de Condiciones Generales del ARI CP2-PEI.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y PRIVADOS.

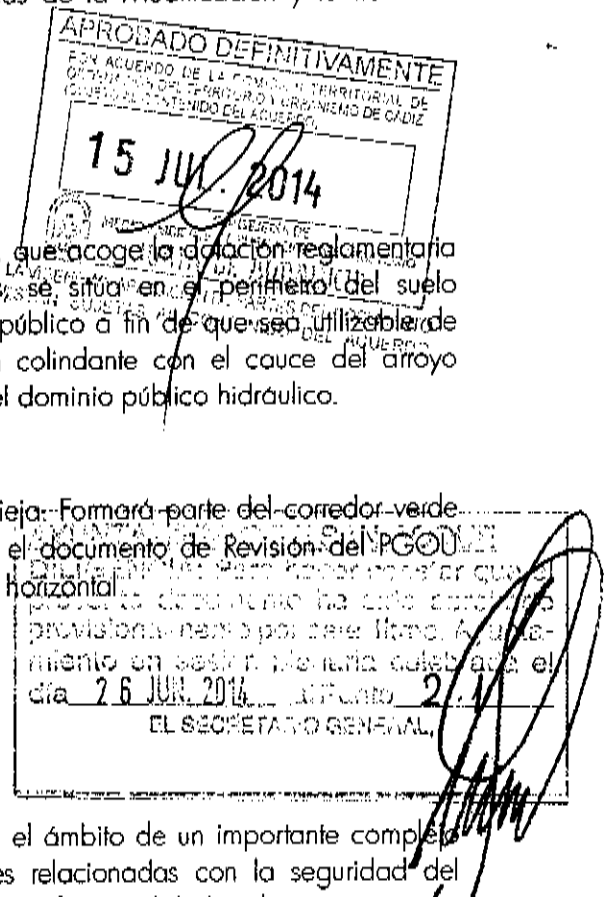
- Espacios libres públicos

Ya se ha expresado que el Espacio Libre Público, que ~~acoge la dotación reglamentaria~~ ~~correspondiente al estándar mínimo para dotaciones~~ ~~se sitúa en el perímetro del suelo~~ ~~privativo y colindante con otros espacios de dominio público a fin de que sea utilizable de~~ ~~acuerdo con su carácter. Concretamente en posición colindante con el cauce del arroyo~~ ~~Madre Vieja, sobre el anterior área O8 PEI. Linda con el dominio público hidráulico.~~

EL1.

Situado junto al cauce del arroyo de la Madre Vieja. ~~Formará parte del corredor verde~~ ~~paralelo al cauce del arroyo, que estaba previsto en el documento de Revisión del PGOU~~ ~~aprobado inicialmente. Su topografía es prácticamente horizontal.~~

Espacio	ambito	Superficie
EL1	CP2 PEI	63.050
Total		63.050



La localización de un espacio libre público en el ámbito de un importante complejo industrial, caracterizado por una serie de limitaciones relacionadas con la seguridad del conjunto, debe responder a la necesidad de garantizar su funcionalidad real y conexión con el entorno. Por ello el cauce del arroyo Madre Vieja, a su paso por el complejo petroquímico, no sólo responde a estas exigencias sino que se pone al servicio de la integración requerida por la planificación territorial entre los ámbitos de Carteya y el río Guadarranque. De esta forma propiciamos la continuidad física de un proyecto con clara vocación territorial, que trasciende a la escala local y en el que CEPESA lleva trabajando varios años, como es la creación de un corredor verde en torno al cauce del arroyo Madre Vieja.

Como ya se ha recogido en puntos anteriores del presente documento los suelos del área O8 PEI no son objeto de reclasificación alguna, se mantienen como Suelo Urbano No Consolidado. Mediante la presente innovación pasan de tener una vocación de albergar usos industriales, al menos en parte de los mismos, a ser consagrados a un uso público compatible con las limitaciones propias de su grado de inundabilidad potencial y las directrices de la autoridad competente en materia de aguas.

- Espacios libres privados.

Se incluyen en esta zona los terrenos calificados como tal en el plano de Zonificación, adscribiéndose al dominio privativo y con las posibilidades de uso establecidas en el apartado correspondiente del punto 4 de las Normas Urbanísticas (Normas Particulares de cada Zona).

Corresponden a esta zona los siguientes terrenos:

- Los incluidos en la zona de protección del recinto arqueológico de Carteia.
- Los situados en la zona de protección del BIC Torre Cartagena.

Como se ha expuesto en anteriores puntos del presente documento la conciliación necesaria entre la seguridad y mantenimiento de la actividad industrial, tal y como se expone en el POT, y la preservación del recinto arqueológico de Carteia y Torre Cartagena aconsejan el establecimiento de una bolsa de suelo entre estos bienes y el complejo petroquímico. Las peculiares necesidades de seguridad y control en el acceso resultan determinantes en la configuración de estos suelos como Espacios Libres Privados. De esta forma conseguimos articular una pieza que sirve como colchón entre ambos elementos, el industrial y el arqueológico, garantizando simultáneamente la conservación de los bienes patrimoniales y la seguridad del complejo industrial.

De esta forma respondemos a una de las indicaciones del POT en lo que respecta al conjunto Guadarranque-Carteia. Mediante la presente ordenación y a través de la incorporación del corredor verde del arroyo Madre Vieja se garantiza la conexión efectiva entre estos espacios.

El suelo de espacio libre privado y su adscripción a las diferentes subáreas queda de la forma siguiente:

Espacio	ambito	superficie
ELP1	CP2 PEI	29.477 m ²
ELP2	CP2 PEI	42.965 m ²
Total		72.442 m²

15 JUL 2014

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA

SECRETARÍA GENERAL

AREAS LIBRES INDUSTRIALES

Siguiendo el criterio del PEYSI vigente, se localizan en el borde norte del C.P. en todo el frente hacia el FF.CC., tres áreas libres industriales continuas y de anchura variable entre 50 y 100 metros. Así mismo se ubican dos ALI más en el borde del C.P. como separación de la barriada Cepsa. En todos los casos se mantiene el mismo criterio establecido en el PEYSI para su localización, si bien se reajustan ligeramente en el caso del suelo urbano no consolidado.

ALI1, ALI2, ALI3

Situadas al norte del Complejo Petroquímico, junto al dominio público ferroviario. ALI1 (SUNC), se reajusta ligeramente; ALI2 (SUC) coincide sensiblemente con PGOU; ALI3 (SUC y SUNC), se reajusta manteniendo el mismo criterio del PGOU.

ALI4, ALI5

Situadas junto a la barriada CEPESA, al este del Complejo Petroquímico. Coincide con el PGOU, a excepción de la zona situada en DPH.

espacio	ambito	Superficie
ALI1	CP2 PEI	42.347
ALI2	CP2 PEI	31.925
ALI3	CP1 PEI	73.793
ALI4	CP1 PEI	4.850
ALI5	CP1 PEI	5.385
Total		158.300

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber de estar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este órgano. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 15 de Julio de 2014 al Fuinto

EL SECRETARIO GENERAL,

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

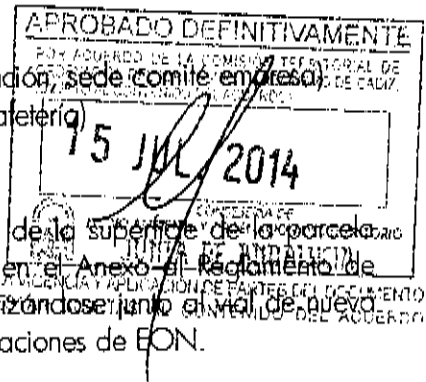
El art. 17.2 de la LOUA establece que podrá eximirse parcialmente del cumplimiento de los estándares, en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando dicho incumplimiento resulte incompatible con una ordenación coherente.

Tal como se ha puesto de manifiesto en los apartados precedentes, el Complejo Petroquímico es un recinto unitario con una actividad industrial específica, que por su propio carácter y reglamentación tiene que ser de uso y dominio privativo en toda su extensión.

Este hecho, incuestionable, imposibilitaría la existencia en su interior de dotaciones o equipamientos de carácter público, pues al margen del dominio no podrían cumplir su función por elementales normas de seguridad.

Por otra parte el Complejo Petroquímico ya cuenta con dotaciones suficientes para atender la demanda de las instalaciones existentes y futuras:

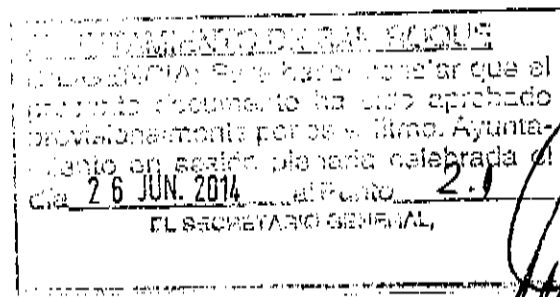
Equipamiento sanitario	472 m2
Equipamiento social	760 m2 (escuela formación sede comité empresa)
Equipamiento social	934 m2 (comedor - cafetería)
Sede agrupación cultural	15 m2



No obstante y a costa de una disminución importante de la superficie de la parcela terciaria, se ha dispuesto la dotación reglamentaria prevista en el Anexo al Reclamamiento de Planeamiento para Servicios de Interés Público y Social, localizándose junto al vial de nueva apertura que conecta el acceso principal al C.P. con las instalaciones de EON.

Este vial y el sistema general de espacios libres previsto, separan este equipamiento de la barriada CEPESA.

espacio	ambito	Superficie
SIPS	CP2 PEI	19.580
Total		19.580



RED VIARIA

De acuerdo con el concepto asumido para el Complejo Petroquímico, la red viaria existente y la prevista en las subáreas de nuevo desarrollo será de carácter privativo.

En el caso del suelo urbano consolidado se mantiene la red viaria existente cuyo trazado, sensiblemente reticular, conforma grandes manzanas en las que se desarrolla la actividad industrial.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, se prevé en el presente Documento mantener el trazado del vial este - oeste (V1), entre las dos zonas del Area CP1 PEI, sin menoscabo que el desarrollo de la parcela exija su rectificación o nuevos viales .

SISTEMA GENERAL ASOCIADO

El art. 10 de la LOUA establece que los Planes Generales incluirán en su ordenación estructural la reserva precisa para sistemas generales (constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo). Como mínimo deberá cumplir los estándares expresados en el art. 10.c)

El art. 36.1a) establece que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno (la nueva clasificación urbanística de las parcelas 5 y 6) deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establece los siguientes parámetros:

	1er. Cuat.	2º Cuat.
Superficie sector	11.661.557 m ²	2.115.169 m ²
S.G. asociado	680.800 m ²	48.772 m ²

De lo que resulta un ratio de 0,058 m² y 0,070 m² respectivamente de Sistema General por cada m² de suelo de Suelo Urbanizable.

En consecuencia la superficie mínima de Sistema General que debe contemplar la presente modificación para mantener la proporción ya alcanzada, es la siguiente:

Superficie de Suelo No Urbanizable que pasa a Urbano No Consolidado: 349.716 m².

Sistema General asociado: 349.716 m² x 0,070 m²/m² = 24.480 m²

Sin embargo mediante el presente instrumento urbanístico se alcanza una superficie total de Sistemas Generales de 46.680 m², Espacios Libres, asociado a las parcelas (o a parte de ellas) 2.1 y/o 2.3. Con esto casi duplicamos la reserva mínima necesaria.

Además y a partir de compromisos y convenios anteriores, mediante la presente modificación se ponen a disposición del Ayuntamiento un área de SGEL de 22.320 m² (Convenio 18PEI.2, asociado a la parcela de la planta de Biodiesel) y otro área de SGEL de 21.320 m² (Convenio 18PEI.1, asociado a la parcela 2.2).

Por todo ello el total de Sistema General de Espacios Libres asociados a la presente modificación asciende a 90.320 m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y ORDENAMIENTO DE CALIZ
DEBIDO A SU NATURALEZA ACUÍFICA
15 JUN 2014
COMISIÓN TERRITORIAL DE
PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO
Y ORDENAMIENTO DE CALIZ
DEBIDO A SU NATURALEZA ACUÍFICA
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA AGENCIA Y APLICACIÓN DEL PARRIS DEL DOCUMENTO
COMUNICACIÓN DE LA AGENCIA Y APLICACIÓN DEL PARRIS DEL DOCUMENTO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 16 JUN 2014 en el Punto 2
EL SECRETARIO GENERAL



SISTEMA GENERAL ASOCIADO

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CALI.
(CITESE AL CONTENIDO DEL CONVENIO)

15 JUL 2014



COMISIÓN DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE RADRENCA

LA AGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DURANTE LA QUE

DILIGENCIA: Para haber por parte de este ayuntamiento
presto documento ha sido aprobado provisionalmente por parte de este ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día **26 Jul 2014** al Punto **2**

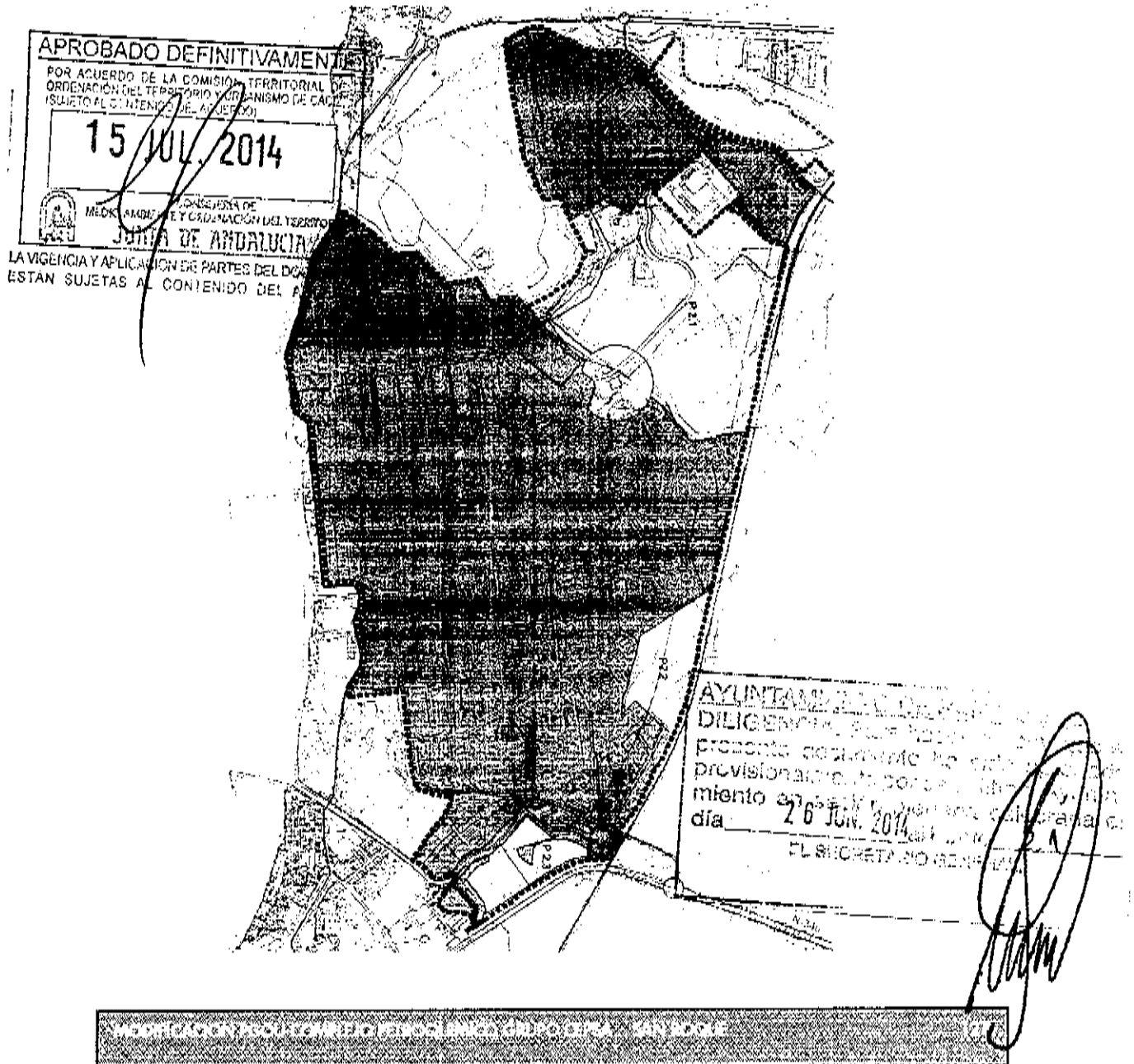
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

6.2. Parcelación y distribución del Aprovechamiento.

PARCELA	SUPERFICIE (M2)	TECHO EDIFICABLE (M2)	COEF. EDIFICABIL NETO (M2/M2)	AMBITO
USO INDUSTRIAL				
1.1	223.241	133.944	0,6	CP1 PEI
1.2	1.649.831	989.899	0,6	CP1 PEI
2.1	314.625	302.040	0,96	CP2 PEI
2.2	60.931	58.035,20	0,96	CP2 PEI
TOTAL	2.248.628	1.483.918,20		
USO TERCIARIO				
2.3	23.723	28.150,00	1,18	CP1 PEI, CP2 PEI
TOTAL	2.272.351	1.512.068,20		
P3	71.804	58.161	0,81	09PEI

LAS SUPERFICIES DE USO INDUSTRIAL INCLUYEN LA PP DE AREA LIBRE INDUSTRIAL
 LA PARCELA 2.3 REDUCE SU SUPERFICIE EN FUNCION DE LA AMPLIACION DEL SGEI - ZONA INUNDABLE



6.3. Síntesis de la ordenación y cuadros de características

6.3.1. Determinaciones generales

- Superficie total del ámbito:
(excluido 09 PEI) 2.485.027 m²
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección 23.735 m²
- Sistema General Asociado 90.320 m²
- Superficie neta C.P. 2.461.292 m²
- Superficie de Suelo Urbano Consolidado: 1.873.072 m²
 - Techo edificable máximo: 1.123.843 m²
- Superficie de Suelo Urbano No Consolidado: 588.220 m²
 - Techo edificable máximo: 388.225,20 m²
 - Cesión 10%: 38.822.52 m²
- Cesión 10% AM procedente de compromisos asumidos Areas 16 y 18APEI (Abengoa). 7.838,74 m²
(2.508,39 UA)

6.3.2. Zonificación.

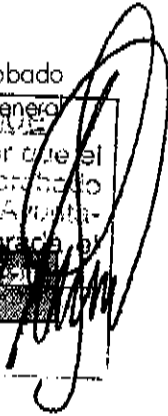
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ. (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL 2014

ZONA	SUPERFICIE	DE
USO INDUSTRIAL	2.090.328	DEL TERRITORIO
USO TERCIARIO	23.723	DEL TERRITORIO
ÁREA LIBRE INDUSTRIAL	158.300	DEL TERRITORIO
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	63.050	DEL TERRITORIO
ESPACIO LIBRE PRIVADO	72.442	DEL TERRITORIO
SIPS	19.580	DEL TERRITORIO
RED VIARIA	29.442	DEL TERRITORIO
TOTAL	2.456.865	DEL TERRITORIO
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	4.427	(zona inundable)
TOTAL	2.461.292	

S.N.U. ESPECIAL PROTECCION	23.735	DPH
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	90.320	SGEL ASOCIADO

La superficie correspondiente al uso terciario se reduce respecto del documento aprobado provisionalmente de acuerdo con la zona inundable resultante, que se califica como Sistema General de Espacios Libres.

AVISO DE DILIGENCIA: Para poder considerar que el presente documento no es el aprobado provisionalmente por ser último. Aportamiento en sesión plenaria celebrada el 26/07/2014.

Presidente del Comité de Participación Ciudadana en la Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz: 

APROBADO DEFINITIVAMENTE

FOR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ, (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

SECRETARIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCIA



■ ZONAS DE PROTECCION HISTORICA
 ■ RESERVA FORESTAL
 ■ RESERVA PARA LA ACTIVIDAD AGROPECUARIO Y FORESTAL
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. REC. DE LOS F. AL. I.
 ■ RES. DE LA ZONA DE PROTECCION DEL MONUMENTO HISTORICO ARQUEOLOGICO

■ ZONAS RES.
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION
 ■ RES. PROTECCION

ZONIFICACION

AYUNTAMIENTO C DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para haber constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de San Roque en su sesion plenaria celebrada el dia 26 JUN. 2014 al punto...

SECRETARIA GENERAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DE LA MEMORIA)
15 JUL. 2014
SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para poder constatar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por parte último. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 Jul. 2014 al Punto 2.º
EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE ORDENACION

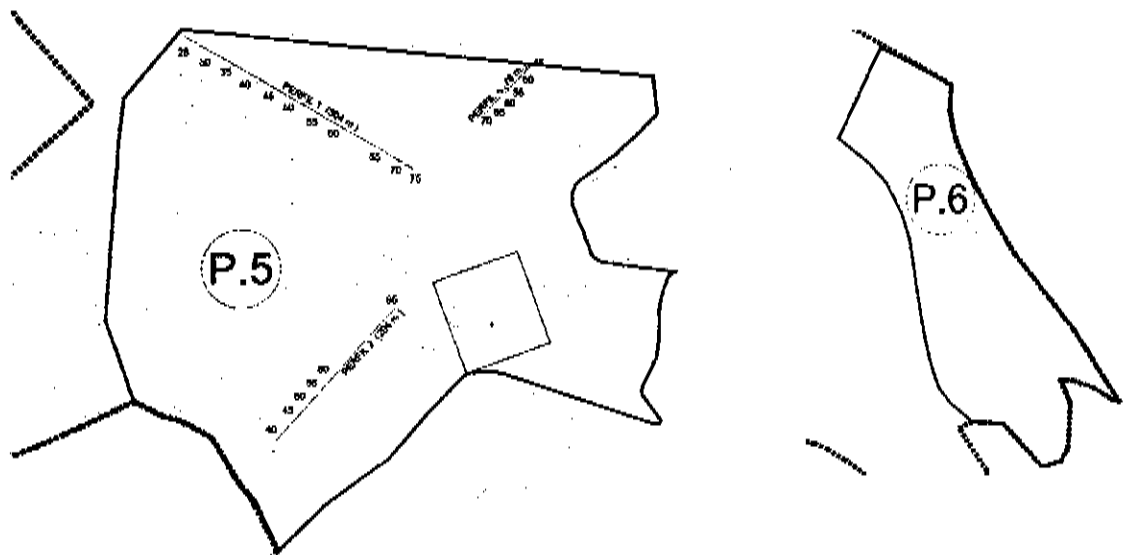
7. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

7. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

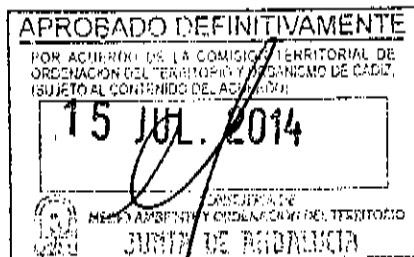
7.1. Justificación del cumplimiento del art. 56.8 de la normativa del POT del Campo de Gibraltar.

El mencionado artículo establece que no podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en terrenos con pendientes medias superiores al 50% ni incluir como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.

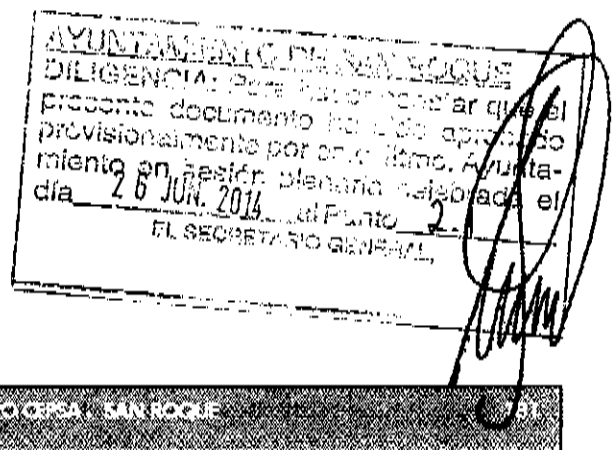
Tal como se puede comprobar en el plano topográfico adjunto de la P5, se han grafiado tres perfiles. Los perfiles 1 y 2 corresponden a las zonas en que la pendiente media es más desfavorable, siendo ésta del 16,44% y 12,25% respectivamente. El perfil 3 se sitúa en la zona de mayor pendiente, siendo esta del 32%.



En consecuencia los terrenos comprendidos en la parcela número 5 tienen pendientes inferiores a los límites establecidos en el art. 56.8 de la Normativa del POT del Campo de Gibraltar.



LA VICENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



7.2. Justificación cumplimiento art. 36.2.a).1º de la LOUA.

El art. 36.2.a)1º de la LOUA establece,

a) De ordenación:

1º) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta

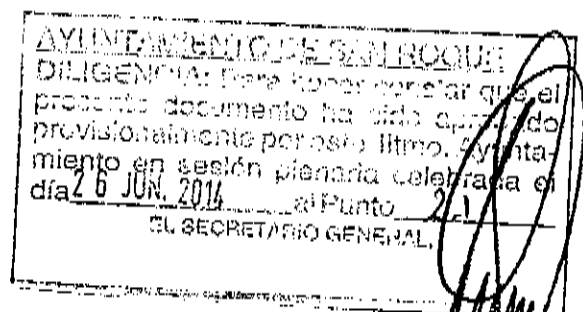
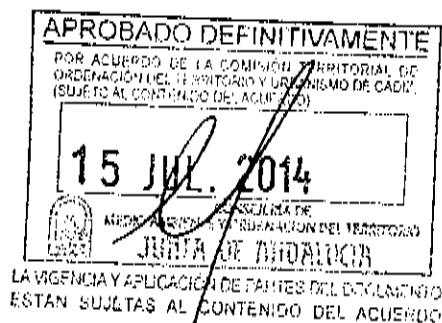
A los efectos de lo dispuesto en el art. 36.2.a)1º, la nueva ordenación supone una optimización de los suelos del Grupo CEPESA de tal alcance que de otra forma no sería viable el desarrollo de la industria Petroquímica actual, implicando una disminución de la inversión y el traslado de recursos hacia otras instalaciones existentes en el Estado.

Evidentemente esto supone un estancamiento del empleo directo e indirecto y la reducción de los Programas de Formación vinculados a la actividad.

Por otra parte la concreción de las modificaciones propuestas va a suponer una mejora evidente de aquellos aspectos que inciden directamente en la actividad pública urbanística, incorporando las reservas para dotaciones públicas en suelos estratégicos que en la actualidad son de titularidad privada y que el planeamiento urbanístico mantiene como tales.

Estos terrenos son el nuevo espacio libre público junto al río Madre Vieja (que coincide en su totalidad con el Area O8 PEI del Plan vigente), y los terrenos que ahora se ceden junto a la barriada Cepsa, al este del recinto del C.P.

Pero si importante es el aspecto cuantitativo no lo es menos el cualitativo. Las dotaciones previstas en la nueva ordenación se localizan en una posición de enorme valor para el cumplimiento de sus fines, con una mejora muy sustancial respecto de la ordenación precedente



7.3. Justificación de la delimitación del ámbito de la modificación

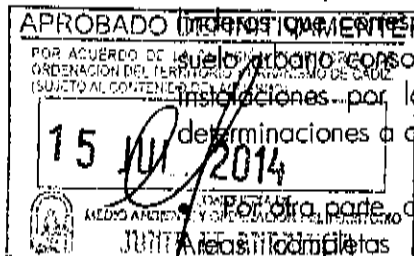
Tal como ya se ha expresado la delimitación del ámbito de la Modificación afecta al ámbito del Complejo Petroquímico. Al estar integrado parcialmente el Área 09 PEI del Plan vigente en el Complejo Petroquímico, por coherencia también se incluyen en el ámbito los terrenos colindantes de CLH con el fin de adecuar sus correspondientes determinaciones urbanísticas.

En el presente apartado se justificará que las modificaciones de la ordenación pomenorizada propuestas en relación con el suelo urbano consolidado, no son contrarias al objetivo de unificar la regulación de los suelos industriales en el Área de la Bahía. Además que dichas modificaciones se integran perfectamente en el modelo territorial del Plan General.

Se debe entender que el ámbito territorial del cual forma parte el Complejo Petroquímico es la Unidad Urbanística IN Polígono Cepsa, que el Plan General incluye en el Área Coherente "Área de la Bahía". Sus objetivos y propuestas particulares están reflejadas en el apartado 4.0 de la Memoria de Información.

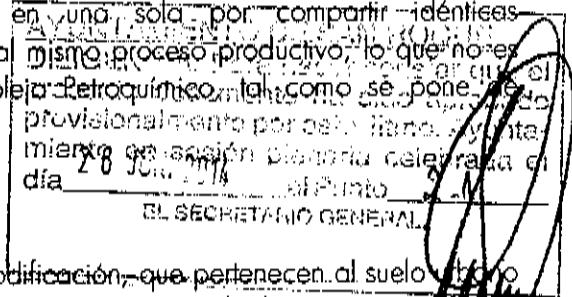
La delimitación, por otra parte, responde a criterios de propiedad del suelo también coincidentes con un proceso productivo exclusivo vinculado al sector de los hidrocarburos. Este aspecto será desarrollado a continuación. La delimitación coincide, así mismo, con límites físicos y territoriales así como con otros correspondientes a la ordenación urbanística vigente:

- Por una parte, coincide con límites físicos y territoriales tal y como se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información: el ámbito linda con el sistema viario, el trazado de la vía férrea y el DPH (arroyo Madre Vieja). En la misma Unidad Urbanística y al margen de otras Áreas urbanísticas destinadas a infraestructuras, hay determinadas que corresponden a las Áreas 10 PEI y 21 PEI, no sólo clasificadas como suelo urbano consolidado, sino que además se encuentran totalmente ocupadas por instalaciones por lo que no son susceptibles de ver alterada cualquiera de sus determinaciones a causa del contenido de la presente Modificación.



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE LOS EFECTOS DEL ACUERDO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

Por otra parte, atiende a la ordenación urbanística vigente ya que agrupa diversas Áreas urbanísticas que son agregadas en una sola por compartir idénticas determinaciones urbanísticas y pertenecer a mismo proceso productivo, lo que no es el caso de otras Áreas ajenas al Complejo Petroquímico, tal como se pone de manifiesto a continuación:



- **Características de las Áreas colindantes.**

Las Áreas colindantes con el ámbito de la Modificación, que pertenecen al suelo urbano consolidado son: 10 PEI, 14 PEI y 21 PEI. No obstante, también lindan 09 PEI y con la categoría de SU No Consolidado. Su situación actual y características demuestran la nula incidencia de las modificaciones propuestas en su ordenación y, por tanto, la innecesariedad de incluirlas en el ámbito.

Área 10 PEI

Corresponde a la actividad de Carbesa. Se trata de un ámbito completamente desarrollado y ejecutado con instalaciones en servicio desde hace 30 años, que no guardan relación ni interdependencia alguna con el resto de instalaciones del CP. Por lo tanto estas instalaciones no pueden ser integradas en el mismo. Consecuentemente su ordenación pormenorizada no puede ser alterada mediante las determinaciones de la presente Modificación, ni procede unificar su regulación al estar perfectamente definida por la normativa urbanística vigente.

Área 14 PEI

Ámbito de uso dotacional, propiedad de SEPES, no integrado en la Unidad Urbanística IN- Polígono Cepsa. Ubicado al Sur de Carteia, forma parte de una Unidad Urbanística diferente (Polígono Industrial de Guadarranque). Su clasificación corresponde a Sistema Local de Dotaciones, por lo que es evidente que su uso no tiene nada que ver con el refino. Por lo tanto su ordenación pormenorizada no tiene influencia en el C.P.

Área 21 PEI

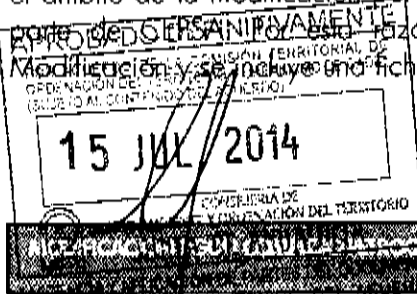
Corresponde a instalaciones de producción de energía. También es un Área que se encuentra desarrollada, con licencia de obras y puesta en funcionamiento de la actividad. Por lo tanto su ordenación pormenorizada ya está ejecutada. Se encuentra en trámite un expediente de modificación puntual del PEYSI. Linda con las Áreas 17 PEI y 22 PEI del Complejo Petroquímico, ambas Suelo Urbano Consolidado y que al estar totalmente consolidadas por instalaciones diversas no se ven afectadas por las propuestas de la Modificación, excepto por la integración en una única Área independiente. En consecuencia el Área 21 PEI, por su actividad específica y por su grado de consolidación, no debe ni puede unificarse con los terrenos de CEPESA.

Área 27 PEI

También es un Área de uso dotacional, Sistema General Portuario según el PEYSI, cuyos objetivos urbanísticos (fundamentalmente el traslado de la población de La Colonia) ya se encuentran cumplimentados, al haberse producido el realojo de los habitantes. La zona del Complejo Petroquímico en contacto con el Área se encuentra totalmente consolidada por instalaciones y en la Modificación del Plan no se contempla modificación alguna de su ordenación pormenorizada. Por la misma razón este suelo, que no tiene uso industrial, no se puede unificar con el Complejo Petroquímico.

CLH (resto 09 PEI)

La titularidad del Área 09 PEI está compartida entre CLH y CEPESA con situación bien diferente: mientras que la parte de CEPESA se encuentra pendiente de desarrollo, la correspondiente a CLH tiene instalaciones industriales con una actividad consolidada, antes de la entrada en vigor del planeamiento general vigente, y en pleno desarrollo. Además de esta situación fáctica es evidente que los terrenos de CLH están incluidos implícitamente en el ámbito de la modificación por el mero hecho de modificar las determinaciones sobre la



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUL 2014 al Punto 2.

En definitiva, el hecho de que la delimitación del ámbito de la Modificación se ciña al Complejo Petroquímico de CEPSA se encuentra plenamente justificado, simplemente por la actividad tan específica que se desarrolla, como es el refino, que lo diferencia de las demás Areas (excepto lo expuesto en el apartado anterior respecto de CLH). Pero además y como resumen de lo expuesto se puede expresar lo siguiente:

- La única modificación propuesta que afecta al suelo urbano consolidado es la referente a la unificación de Areas, por lo que es imposible que se vea afectado el trazado de la trama urbana de otras Areas próximas.

- La delimitación del ámbito atiende en todos sus extremos a la ordenación urbanística vigente, como ya se ha puesto de manifiesto al ajustarse a las propuestas, objetivos y criterios que el PGOU establece para el Área Coherente y Unidad Urbanística correspondiente.

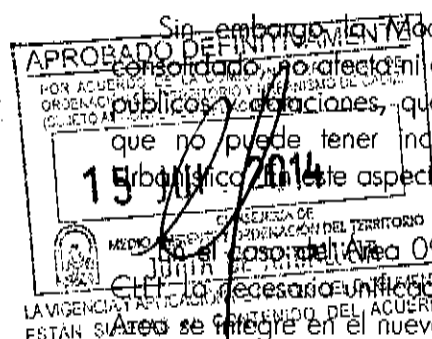
- Las otras Areas que pudieran formar parte de la Unidad Urbanística "polígono CEPSA", cuestión incierta al carecer dicha unidad de una delimitación gráfica, no se ven afectadas en ningún caso por las nuevas determinaciones. Tanto por no tener efecto en la trama urbana como por corresponder a usos muy diferentes del refino: dotacional en el caso de 14 PEI y 27 PEI y otras actividades industriales en el resto y por encontrarse totalmente desarrolladas y consolidadas.

• **Justificación respecto de la incidencia de las modificaciones en la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

No obstante y para precisar cual es el contenido de la ordenación pormenorizada de la presente Modificación, se reproduce el contenido del art. 10.2 de la LOUA, que establece las determinaciones que integran el suelo urbano consolidado:

- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.
- La ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Sin embargo, la Modificación en trámite, en lo que se refiere al suelo urbano consolidado, no afecta ni al trazado de la trama urbana ni a la disposición de los espacios públicos y dotaciones, que no se modifican por encontrarse totalmente ejecutados, por lo que no puede tener incidencia alguna en otros suelos colindantes o en la Unidad Urbanística. En este aspecto la Modificación es totalmente coherente con su ámbito.



En el caso del Área 09 PEI, su ámbito es compartido entre el Complejo Petroquímico y CLH, la necesaria unificación de los terrenos de CEPSA provoca que su propiedad en este Área se integre en el nuevo CP2 PEI, y que los de CLH tengan que ser considerados como un Área independiente con sus propias determinaciones. Así está reflejado en la Memoria

presente documento ha sido aprobado provisionalmente por esta Junta. A una-

de Información, en la de Ordenación y en las Normas Urbanísticas del presente Documento. Así mismo en planos se reflejan los ámbitos afectados y sus nuevas determinaciones.

Respecto a las modificaciones que afectan a las ordenanzas y normativa; la agrupación y unificación de áreas de suelo urbano consolidado tampoco tiene incidencia en otros suelos ajenos al Complejo Petroquímico.

- **Justificación respecto de la incidencia en los criterios de ordenación territorial.**

Las propuestas generales y particulares que establece el Plan General para la Unidad Urbanística IN Polígono Cepsa, dentro del Área Coherente "Área de la Bahía", se han expuesto en el apartado 4.0 de la Memoria de Información.

Podría entenderse que otras Areas como las 10 PEI, 14 PEI, 21 PEI, 27 PEI, que quedan fuera de la Modificación se verían afectadas por las nuevas determinaciones de esta por el mero hecho de estar incluidas en la misma Unidad Urbanística, ya que por esta razón tendrían similares determinaciones urbanísticas. Sin embargo es suficiente comparar las propuestas del Plan para dicha Unidad Urbanística con las características y determinaciones de dichas Areas, para comprobar que el ámbito de la Modificación es totalmente coherente ya que no afecta ni a las propuestas ni a las determinaciones de las Areas:

Incidencia en las Propuestas Generales del Área de la Bahía.

a) Se mantiene de Área de la Bahía como zona eminentemente industrial. La disposición de Areas Libres Industriales y la asignación de categorías, junto a las determinaciones que se introduzcan en la modificación del PEYSI garantizan el control de las nuevas instalaciones sin que aumente la contaminación ni la peligrosidad de la zona.

b) Se propone el crecimiento por Areas, que complementan el déficit dotacional y que contempla la correspondiente cesión de aprovechamiento para el Patrimonio Municipal de Suelo.

c) El crecimiento del Complejo Petroquímico se ha justificado por la necesidad de disponer de suelo para nuevas instalaciones.

d) En el presente documento se incluyen las determinaciones relativas a la gestión

Incidencia en las Propuestas particulares del Área de la Bahía:

- La Modificación atiende la incompatibilidad del tipo de industria implantada con las áreas residenciales, al mantenerse la disposición establecida previamente de las Areas Libres Industriales como elementos separadores, así como con la asignación de categorías industriales de forma que se mantenga la línea de seguridad establecida en el PEYSI de

- La Modificación no tiene incidencia en áreas conflictivas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
(SUJETO AL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO)
15 JUN. 2014
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
REGIONAL DE ANDALUCÍA
LA VISIÓN Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

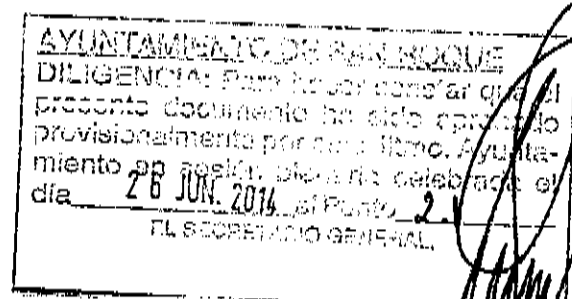
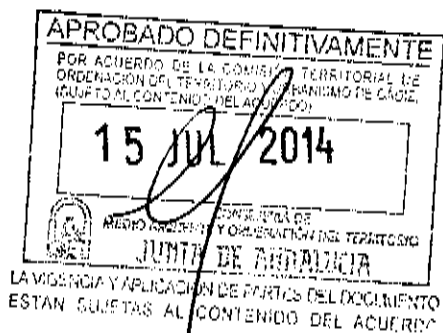
DILIGENCIA: Para hacer constar que es posible supresión y corrección de áreas provisionales por este título. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN. 2014 en el Punto 2.
EL SECRETARIO GENERAL,

- La Modificación no tiene incidencia en la capacidad financiera y de gestión del Ayuntamiento, al haberse establecido como sistema de actuación el de compensación.
- La Modificación no tiene incidencia en establecer alternativas de realojo para población afectada.
- Las determinaciones de la Modificación se incorporarán al Plan Especial y de Seguridad Industrial, que no establece vinculación alguna entre las Areas mencionadas.
- En cuanto al transporte público, las nuevas demandas derivadas de la incorporación de los suelos que modifican su clasificación no tienen incidencia en el transporte público, ya que se satisfacen con el propio servicio de CEPSA.

Incidencia en las Propuestas particulares de la Unidad Urbanística IN Polígono CEPSA.

- El nuevo crecimiento industrial mantiene el límite de acercamiento al Núcleo de San Roque, situado en el trazado del ferrocarril a La Línea.
- La Modificación, tanto la que afecta a la ordenación pormenorizada como a la estructural no tiene incidencia en la transformación del litoral de la Bahía.
- Así mismo, no afecta a otros municipios con la misma problemática.
- No tiene incidencia en el vertedero industrial que previó en su momento Sevillana SA.
- La delimitación del ámbito de la Modificación es autosuficiente para establecer medidas cautelares y de protección del patrimonio arqueológico afectado, que se encuentra íntegramente en el interior del Complejo Petroquímico. Con tal fin se establecen los perímetros de protección de Carteya y Torre Cartagena y la necesidad de prospección arqueológica previa.

Con las consideraciones anteriores queda plenamente justificado que la delimitación del ámbito de la Modificación es plenamente coherente con los objetivos de la misma, sin que afecte a otras Areas colindantes ni a una regulación común.



7.4. Justificación del cambio de clasificación urbanística.

Las parcelas P5 y P6, que son los suelos que cambian de clasificación, en la actualidad suelo no urbanizable, reúnen las características establecidas en el art. 45.1, 45.2.B) y 17.4 de la LOUA, lo que justifica su adscripción a la clasificación de suelo urbano con la categoría de no consolidado.

1.- Los terrenos reúnen alguna de las circunstancias establecidas en el art. 45.1 de la LOUA:

- Forman parte de un núcleo (industrial en este caso) existente, perfectamente delimitado en sus bordes y que es susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan. De hecho ya se encuentra incorporado a pesar de su clasificación urbanística actual, al albergar instalaciones propias del proceso productivo (caso de la P5) o infraestructuras complementarias (aparcamientos en la P6).
- Ambas parcelas. 5 y 6, cuentan con infraestructuras y dotación de servicios urbanísticos (acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica) que justifican su integración en el suelo urbano, tal como establece el art. 45.1.a). Aunque dichas infraestructuras se han descrito exhaustivamente en el apartado 2.7.1. de la Memoria de Información del presente Documento, a continuación se detallan de forma resumida:

Parcela 5.

Debido a su posición en el interior del Complejo Petroquímico y al hecho de que los terrenos están vinculados parcialmente al proceso productivo, estos cuentan con las siguientes infraestructuras:

- Cuenta con acceso rodado a través de dos de las principales vías de comunicación del C.P., la avenida de la Petroquímica y la carretera a Guadarranque, que comunican las zonas este y oeste del mismo. Dichos viales cuentan con suministro de energía eléctrica en baja tensión para alumbrado público.

- Cuenta con red de abastecimiento de agua potable procedente de los depósitos del C.P. situados en el Area colindante 16 PEI. Esta red cuenta con varias tomas (DCI, CLH, BARCAR, etc.), en la parcela 5 y sus inmediaciones, que garantizan el acceso al agua potable.

- Cuenta con red de recogida de pluviales en los viales existentes, avenida de la Petroquímica y la carretera a Guadarranque, que está conectada con el resto de la red de pluviales del Complejo Petroquímico.

- Respecto del suministro de energía eléctrica y además de la red de baja tensión mencionada, la parcela 5 da soporte a dos de los principales ramales del anillo abierto del C.P., línea principal de 66 Kv, que abastece a las cuatro subestaciones primarias de la red. Esta red principal da suministro a las subestaciones secundarias, dos de las cuales se encuentran en el borde de la parcela 5, con las Areas 09, P4 y 216 PEI.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
15 JUL 2014
COMITÉ DE VIGILANCIA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
LA VIGILANCIA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE MADRID
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AGENCIACIÓN DE SERVICIOS
PREVISIONALMENTE POR CADA LITRO. AVIAMENTO EN SESIÓN PLANADA CELEBRADA

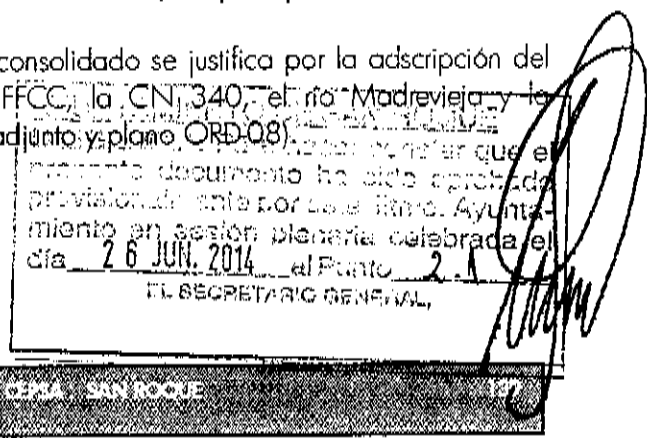
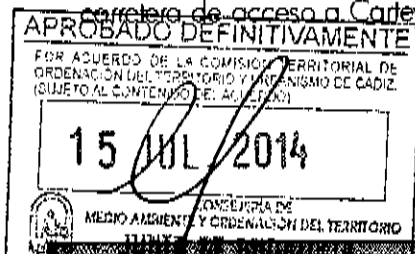
- Dispone de un conjunto de antorchas, al este y oeste de la parcela que resultan esenciales en la actividad productiva del Complejo Petroquímico.
- Finalmente cuenta con otras instalaciones e infraestructuras específicas, como conductos de hidrógeno, línea de vapor aérea, gas natural, conductos enterrados de paraxileno, butano, refinado, metanol, ácido acético, propano, gasolina 97, gasolina sin plomo, gasoil A y C, nitrógeno, etc.

Parcela 6.

- Dispone de acceso rodado directo a la vía principal de entrada al Complejo Petroquímico, que permite la entrada de vehículos ligeros y pesados a las bolsas de aparcamientos. Esta vía cuenta con todo tipo de servicios (alumbrado público, parada de bus, recogida de pluviales, señalización viaria, etc.). También dispone de arbolado ornamental.
- Cuenta con instalaciones de agua potable, que derivan del ramal que tiene su origen en la estación de tratamiento El Cañuelo. Atraviesan los terrenos de la parcela 6 destinados a aparcamiento, dos conducciones de abastecimiento a las Areas 21 PEI y 22 PEI.
- En el borde entre la parcela 6 y el Area 22 PEI existe una red de fecales, red de fecales con impulsión, red de pluviales y punto de vertido de pluviales.
- Además de la red de baja tensión de suministro para alumbrado público, existe una red de baja tensión en el borde del Area 22 PEI. Así mismo varias líneas aéreas atraviesan la parcela con directriz perpendicular a la CA 34.
- La parcela 6 cuenta con otras instalaciones como red de gas, línea de telecomunicaciones, instalaciones contra incendios, etc.

No obstante la descripción anterior, se incluye una más detallada en el apartado 2.7.1 de la Memoria de Información.

- El ámbito está ya consolidado en más de dos terceras partes del espacio apto para la implantación industrial, según la ordenación establecida por el Plan General vigente y el PEYSI. Están situados respecto de la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios descritos en el párrafo anterior. En efecto, de los 2.485.027 m² del C.P. corresponden el suelo urbano consolidado 1.869.252 m², lo que supone un 75% del total
- Además, su clasificación como urbano no consolidado se justifica por la adscripción del Sistema General situado entre la vía del FFCC, la CNJ 340, el río Madre Vieja y la carretera de acceso a Carteya. (ver gráfico adjunto y plano ORD.08)



2.- Los terrenos reúnen alguna de las circunstancias expresadas en el art. 45.2.B) de la LOUA para merecer la categoría de suelo urbano no consolidado:

- Tanto la P5 como la P6 constituyen un vacío relevante por su posición y dimensiones, permitiendo la delimitación de un área de reforma interior, requiriendo de una actuación que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de servicios e infraestructuras existentes. Tal como se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, los terrenos ya se encuentran vinculados al Complejo Petroquímico, al discurrir por los mismos diversas infraestructuras, tanto del proceso productivo como correspondientes a infraestructuras básicas. Igualmente las características de los terrenos permiten que la delimitación del sector establezca las dotaciones públicas precisas.

Parcela 5.

Esta parcela está rodeada de las Areas 09 PEI, 16 PEI; 17 PEI; 12 PEI, todas del Complejo Petroquímico y constituye el único vacío relevante del interior del mismo. Por tanto requiere una actuación de renovación urbana que complete la red de servicios e infraestructuras existentes, esencial para el resto del C.P. Esta urbanización consolidará la conexión funcional ya existente entre la P5 y el resto del C.P.

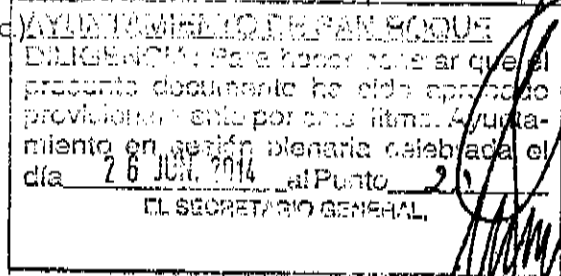
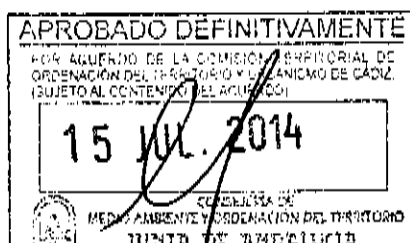
Parcela 6.

Está comprendida entre la CA-34, el ferrocarril y las Areas 18 PEI y 22 PEI, y constituye el único vacío relevante en el borde del Complejo Petroquímico. Por lo tanto se requiere una actuación de renovación urbana que suponga una transición entre los usos industriales y el exterior del C.P. Esta actuación supondrá la consolidación de la vinculación funcional que ya existe, como ya se ha puesto de manifiesto al describir los usos e infraestructuras existentes en la parcela.

- Por otra parte, ambas parcelas reúnen las mismas características, en cuanto a posición y relación con el Suelo Urbano Consolidado, que otras unidades de ejecución del Complejo Petroquímico que tienen la misma clasificación (suelo urbano no consolidado) que ahora se propone.

La situación actual de los terrenos permite el cumplimiento de lo establecido en el art. 17.4 de la LOUA:

- El hecho de constituir un vacío relevante en el interior del Complejo Petroquímico posibilita que se pueda identificar a los terrenos (parcelas P5 y P6) como un área de reforma interior, susceptible de ser ordenado conforme a las determinaciones urbanísticas de la LOUA que le son aplicables (reglas y estándares de ordenación del art. 17, equidistribución, desarrollo de la ordenación pormenorizada, etc.)



Justificación de la adscripción de las Areas 16 PEI, 18A PEI y 09 PEI (CLH) a la categoría de suelo urbano consolidado.

El Area 16 PEI reúne las características del suelo urbano consolidado descritas en el art. 45 de la LOUA, al disponer de los siguientes servicios:

- Red de abastecimiento de agua.
- Depósitos generales de agua del C.P.
- Acceso rodado a las instalaciones.
- Red de energía eléctrica (66 kv) igual a la del resto del CP, de donde se abastecen las subestaciones secundarias de cada instalación.
- Continuidad con la estructura interna del C.P.
- Contiene instalaciones básicas pertenecientes al sistema de producción de la actividad principal (balsas de lodos, antorchas, depósitos y bombeo).

En consecuencia los terrenos que comprenden el sector 16 – PEI del C.P. deben clasificarse como **Suelo Urbano Consolidado** porque reúnen alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 45 de la L.O.U.A.:

a) Formar parte de un núcleo (industrial en este caso) existente, perfectamente delimitado en sus bordes y dotado de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

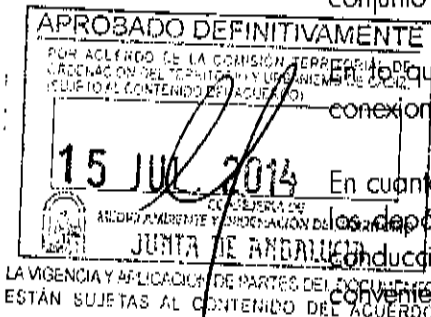
JUSTIFICACIÓN: Los suelos del 16 – PEI no sólo están plenamente integrados en el resto del C.P. sino que conforman uno de sus tejidos principales. Ello se debe a la presencia o paso de algunas de las infraestructuras básicas del conjunto del C.P.

En lo que respecta al acceso rodado, en el 16 – PEI se cuenta con varias conexiones rodadas al resto de la trama del C.P.

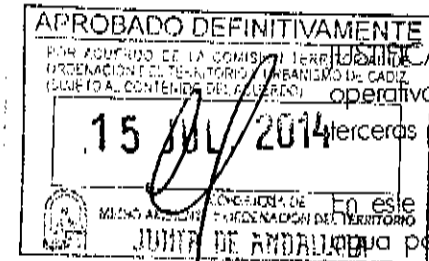
En cuanto al abastecimiento de agua podemos indicar que el 16 – PEI alberga los depósitos de cabecera de la red de agua del C.P. por lo que todas las conducciones y ramales principales llegan hasta este punto donde son convenientemente distribuidos.

En lo referente al saneamiento las distintas redes e instalaciones que prestan su servicio en el C.P. están presentes en el 16 – PEI en la medida en la que son precisas para las actividades que se desarrollan. De esta forma podemos señalar como en los suelos del 16 – PEI su red abierta de pluviales está integrada en la del resto del complejo y además albergan un área de balsas para el tratamiento de lodos.

Finalmente y en lo que respecta al suministro eléctrico, por los terrenos del 16 PEI no sólo discurre el anillo principal que alimenta el C.P. sino que también se encuentra una subestación secundaria, ver plano correspondiente que garantiza el suministro en baja



b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.



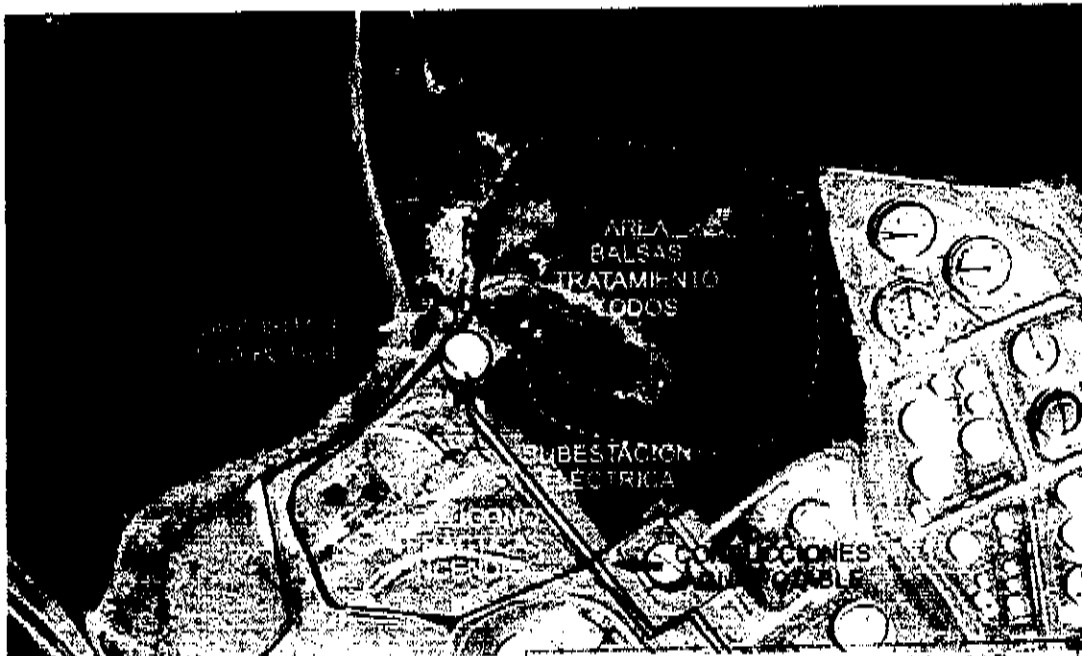
LA VICENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL PLANO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL PLANO

JUSTIFICACIÓN: El 16 - PEI conforma un sector plenamente integrado y operativo en el conjunto del C.P. Sus suelos están consolidados en más de dos terceras partes en función de las actividades en instalaciones que alberga.

En este sentido podemos indicar que el sector 16 - PEI alberga depósitos de agua potable, una subestación eléctrica, una amplia área de balsas para el tratamiento de lodos, un polígono para las prácticas y formación del personal en lo que al peligro de incendios se refiere, antorchas, etc.

Finalmente podemos indicar que estas instalaciones anteriormente descritas no sólo están conectadas con las del resto del C.P. sino que algunas forman parte de su estructura principal (como los depósitos de agua, las balsas de tratamientos de lodos, etc).

A continuación mostramos una fotografía aérea con el esquema funcional distribución de actividades que encontramos en la actualidad en el sector 16 -PEI:



Las mismas características reúne la parte del Area 18A(PEI) sobre la que se ha construido la planta de biodiesel (Abengoa), por lo que es evidente que cuenta con todos los servicios urbanísticos.

SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL
 D. J. B. ANCOA Para confirmar el que el...
 26 JUN 2014 al PUNTO 21
 EL SECRETARIO GENERAL

En consecuencia, tanto el Area 16PEI como la parte descrita de la 18A(PEI) se encuentran en ninguna de las circunstancias descritas en el citado art. 40.1.b) por cuanto que:



- La urbanización existente comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y con la características adecuadas para servir a las instalaciones existentes o futuras.
- No es preciso realizar actuaciones integradas de reforma interior para el establecimiento de dotaciones.
- Los terrenos no forman parte de áreas homogéneas con un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente.

La parte del Area 09 PEI que coincide con las instalaciones de CIH, se encuentra totalmente consolidada por las mismas, con la correspondiente licencia de obras y de actividad. Esta instalación industrial se ha implantado mediante la transformación urbanística del suelo según el planeamiento general entonces vigente, anterior al actual.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las circunstancias expresadas que establece el art. 45 de la LOUA, los terrenos deben considerarse Suelo Urbano Consolidado.

No obstante, y en relación a los suelos anteriormente descritos, su actual clasificación como suelo urbano no consolidado lleva implícita una serie de obligaciones establecidas en el art. 51 de la LOUA "Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, Deberes", a los cuales se deberá dar efectivo cumplimiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 URDENAMIENTOS DEL TERRITORIO URBANÍSTICO DEL ORGANISMO DE CADIZ,
 EN VISTAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

15 JUL. 2014

COMISIÓN DE
 URDENAMIENTOS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VINCULACIÓN Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
 ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

ANEXO 10. ACUERDO DE SAN ROQUE
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento no ha sido aprobado
 provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento
 en sesión plenaria celebrada el
 día **26 JUN. 2013** al Punto **2**

EL SECRETARIO GENERAL,

7.5. Cumplimiento de los estándares mínimos para dotaciones públicas.

El art. 17.1.2º de la LOUA establece que las reservas para dotaciones en suelo urbano no consolidado deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Así mismo deben cumplir los siguientes estándares:

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

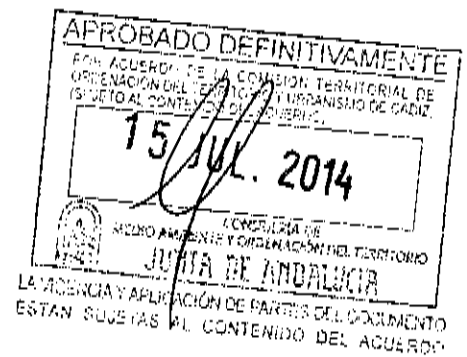
De acuerdo con este precepto el estándar mínimo será:

Superficie suelo urbano no consolidado:

CP2 PEI 588.220 M2

14% sobre 588.220/100 = 82.351 m2

20% sobre 588.220/100 = 117.644 m2



Luego la reserva para dotaciones deberá estar comprendida entre estas dos superficies.

En la ordenación se proponen las siguientes dotaciones:

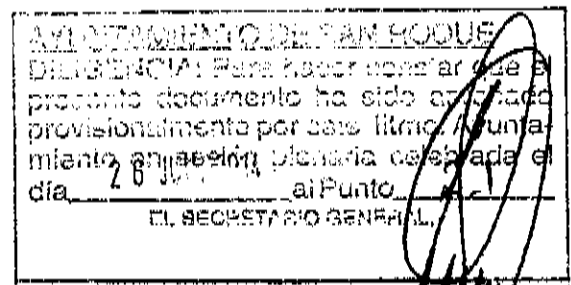
EL1 63.050 m2

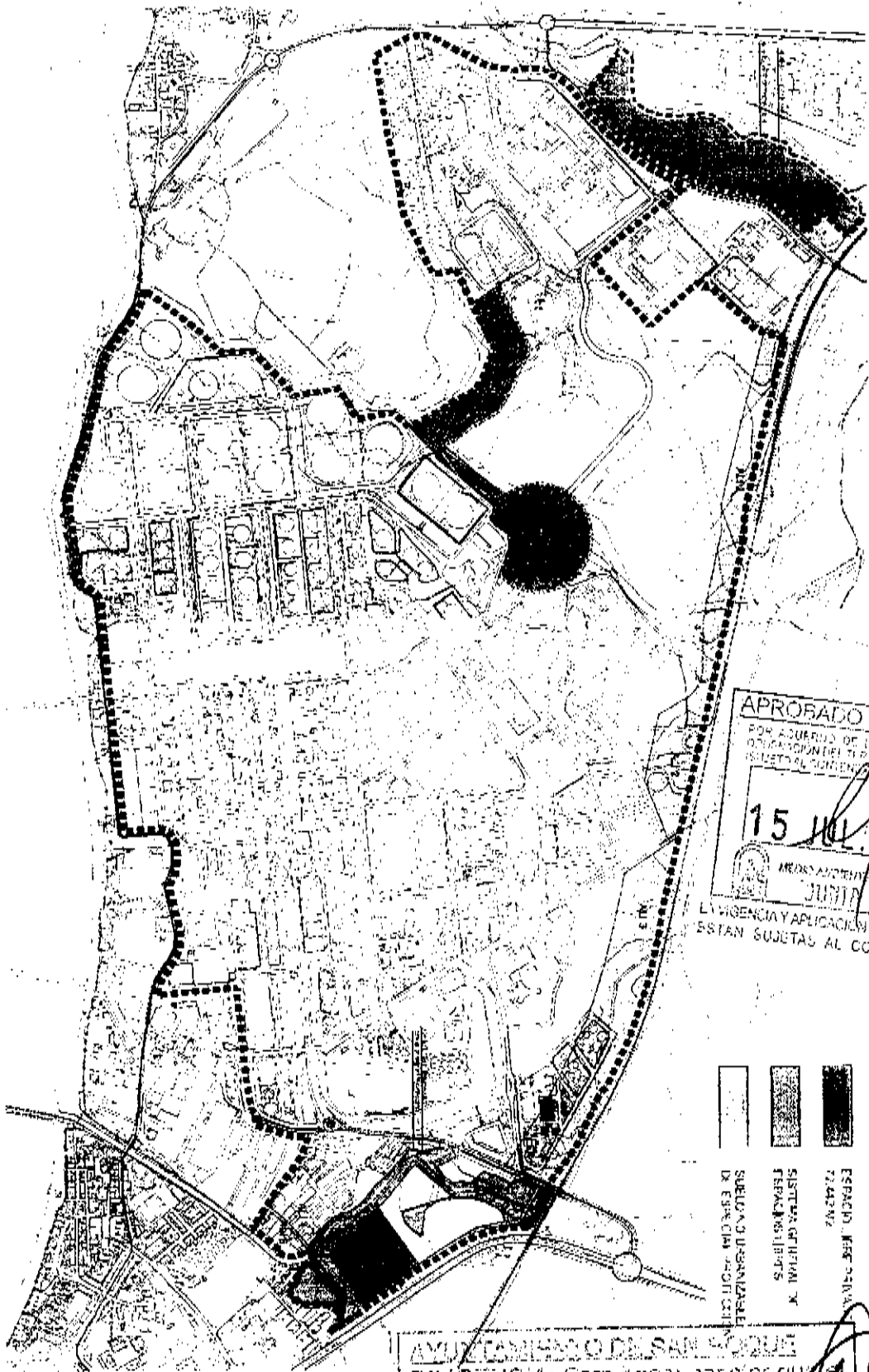
SIPS 19.580 m2

TOTAL 82.630 m2, superior al mínimo exigido

SUPERFICIE DOTACIONAL TOTAL 82.630 m2

De lo que se deduce que la superficie destinada a dotaciones que se propone en el presente Documento es superior a la mínima reglamentaria.







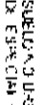
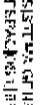
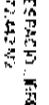
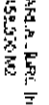
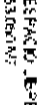
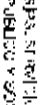




APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 DOTACION DEL TERMINO URBANIZADO DE CALLE
 ISUETA AL CONTENIDO DEL PLAN (ANEXO)

15 JUL 2014

MEDES ADOBEY COMISARIA DE
JURTA DE ANDALUCIA
 LEGISLACION Y APLICACION DEL PARTES DEL DOCUMENTO
 ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

-  SPA, Suelo residencial y uso P
-  PUEBLO Y SOCIAL (RUE-32)
-  ESPACIO LPE-35,00
-  63,00m²
-  AREA DEP. Industrial
-  153,00m²
-  ESPACIO (RUE-35,00)
-  71,42m²
-  SISTEMA GENERAL Y
-  FERRALLIBERTS
-  SUELO URBANIZABLE
-  DE ESP. CIA PROF. CEN

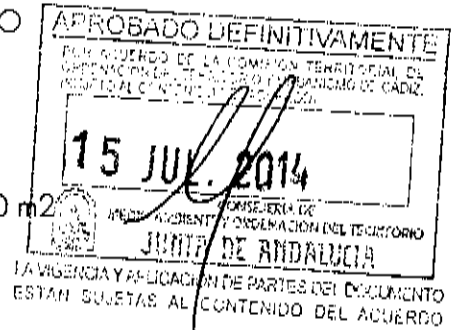
AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento
 en sesión plenaria celebrada el
 día 26 JUN 2014 al Punto 2
 EL SECRETARIO GENERAL,



SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Según LOUA 10% s/ 588.220 m2 58.822 m2
Según R.P. 10% s/ 588.220 m2 58.220 m2

Modificación PGOU 63.050 m2



SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

Según R.P. 4% s/ 428.088 23.529 m2

Modificación PGOU 19.580 m2

La diferencia deberá justificarse en el instrumento de desarrollo, bien mediante la ubicación alternativa de la superficie restante o bien mediante la justificación de lo dispuesto en el art. 172.2 de la LOUA.

APARCAMIENTOS

La dotación mínima de aparcamientos públicos establecida en el art 17 de la LOUA debe estar comprendida entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

El techo edificable total asciende a 365.871 m2, por lo que el número de plazas de aparcamiento estará comprendido entre 1.830 y 3.658 plazas.

Teniendo en cuenta el carácter unitario del Complejo Petroquímico y que por las características de la propia industria la necesidad de aparcamiento no se produce en cada subárea, así como la inexistencia de viales públicos en su interior, la dotación de plazas de aparcamiento se justificará en cada una de las actuaciones sobre el Suelo Urbano No Consolidado.

Es preciso tener en cuenta que en el Complejo Petroquímico no se permite la entrada de vehículos al mismo por razones de seguridad.

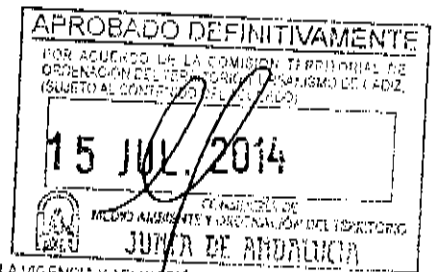
SISTEMA GENERAL ASOCIADO.

El cambio de clasificación de las parcelas P5 y P6, las cuales pasan a ser Suelo Urbano No Consolidado, comporta la determinación y cesión obligatoria y gratuita al Municipio de un Sistema General adscrito a aquellas, en la proporción que resulta de la Adaptación Parcial a la LOUA.

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establecerá los siguientes parámetros:

El Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establecerá los siguientes parámetros:
prevision...
día 26 JUN. 2014 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL.

1er. Cuatrienio.	2º Cuatrienio.	
Superficie sector	11.661.557 m2	2.115.169 m2
S.G. asociado	680.800 m2	148.772 m2



De lo que resulta un ratio de 0,058 m2 y 0,070 m2 respectivamente de Sistema General por cada m2 de suelo de Suelo Urbanizable.

En consecuencia la superficie mínima de Sistema General que debe contemplar la presente modificación es la siguiente:

Superficie de Suelo No Urbanizable que pasa a Urbano No Consolidado: 349.716 m2

Sistema General asociado: 349.716 m2 x 0,070 m2/m2 = 24.480 m2

En la presente modificación se prevé un Sistema General de Espacios Libres con una extensión superficial de 46.680 m2 (ver plano ORD-08), que casi duplica la dotación requerida (24.480 m2). Esta Superficie se suma a los compromisos adquiridos en el convenio del 18-PEI (21.320 correspondientes al sub área 1 y 22.287,07 correspondientes al sub área 2).

• **Condiciones de inundabilidad del arroyo Madre Vieja. Incidencia en el Sistema General de Espacios Libres y en el Espacio Libre Público EL1.**

Se han realizado dos estudios hidrológicos sobre dos tramos del arroyo Madre Vieja:

- 1.- Estudio hidrológico e hidráulico del arroyo Madre Vieja. Mayo 2012.
 - Afecta a los terrenos propuestos como Sistema General de Espacios Libres.
- 2.- Estudio hidrológico e hidráulico del arroyo Madre Vieja (Vega Larga). Junio 2012.
 - Afecta a los terrenos propuestos como Espacio Libre Público EL1.

Posteriormente y a raíz del informe emitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se ha redactado Documento de subsanación relativa a los Estudios Hidrológicos – Hidráulicos del arroyo Madre Vieja (noviembre 2012).

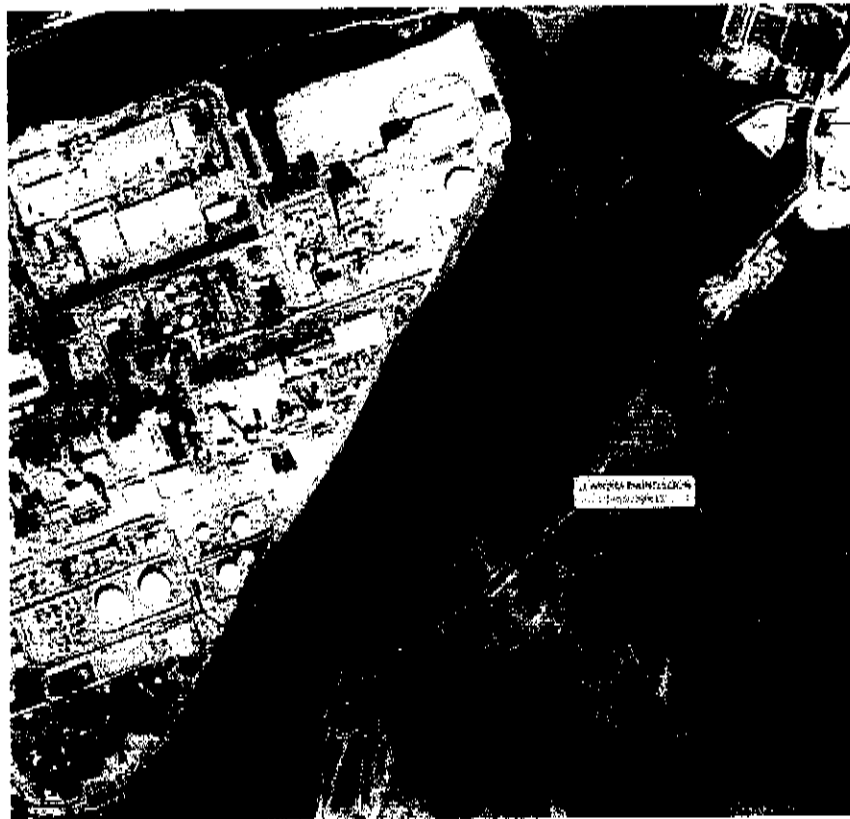
Teniendo en cuenta que las zonas afectadas tienen diferente clasificación urbanística y otras circunstancias que se precisan tener en cuenta, analizamos la incidencia de la zona inundable por separado.

1.- Sistema General de Espacios Libres.

Tal como se refleja en el Estudio Hidrológico que forma parte como Anexo del expediente de Innovación del Plan General, la totalidad de los terrenos que se proponen como Sistema General de Espacios libres asociados a la innovación, son inundables para un periodo de retorno de 500 años.

En el presente documento se ha aprobado provisionalmente por el Sr. Titular. Asimismo en sesión plenaria celebrada el día 26 Julio 2014 en el punto 21.

EL SECRETARIO GENERAL,



ZONA INUNDABLE P.R. 500 AÑOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE

DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y DESARROLLO DE CIUDADES
 DEL CONTENIDO DEL ACUERDO

15 JUL. 2014

SECRETARÍA DE
 PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO
DE SAN PABLO

MUESTRA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
 ESTABLECIDAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Este documento, que forma parte del Sistema General de Espacios Libres, ha sido aprobado por el Consejo Municipal de San Pablo, reunido en sesión ordinaria celebrada el día **26 JUN. 2014** en el punto

EL SECRETARIO GENERAL

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Teniendo en cuenta que la zona donde se sitúa es inundable y teniendo lo que recoge la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en el punto 48 de sus recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamiento, el planeamiento territorial o urbanístico clasificará las zonas inundables como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (Artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), siendo posible su adscripción a zonas verdes públicas de sistemas generales de espacios libres con limitaciones de usos:

Los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y deberán cumplir los requisitos expuestos en la correspondiente normativa.

Igualmente y de acuerdo a lo recogido en el punto 50 de estas mismas recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamiento, las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

2.- Espacio Libre Público EL1.

El Estudio Hidrológico Hidráulico que se incluye como documentación complementaria en la modificación determina que la parcela en su totalidad es inundable para un periodo de retomo de 500 años.

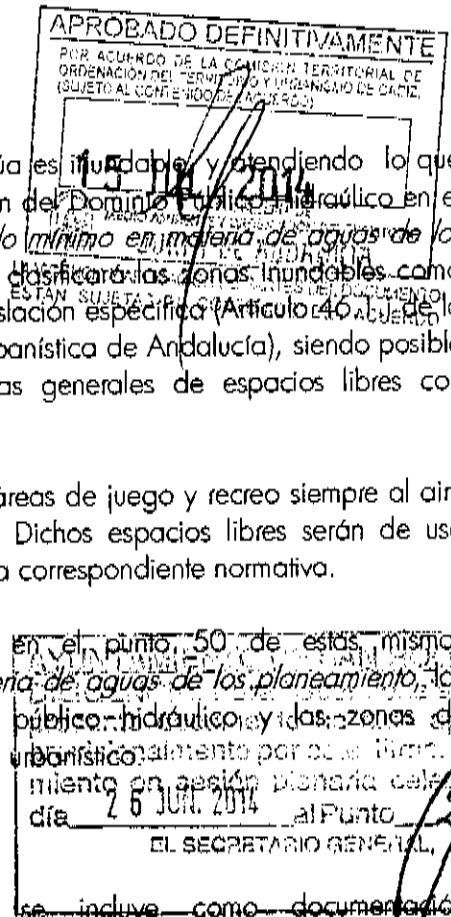
Al contrario que los terrenos destinados a SGEL, descritos en el apartado anterior, los que conforman el espacio libre propuesto, EL1, constituyen en la actualidad el Área de planeamiento 08 PEI para los que el PGOU vigente establece la clasificación de suelo urbano no consolidado, permitiendo un considerable aprovechamiento industrial.

Sin embargo en la presente innovación se propone su total adscripción al sistema local de espacios libres públicos, ya que no existe otra alternativa para ubicar esta dotación reglamentaria. Cualquier otra localización, que necesariamente tendría que ser en el interior del Complejo Petroquímico sería incompatible con las medidas de seguridad reglamentarias y por tanto con las instalaciones existentes.

Su calificación como Espacio Libre Público tiene los mismos efectos que si lo fuera como Sistema General de Espacios Libres, siendo de aplicación idénticas limitaciones de uso y requisitos de actuación, es decir:

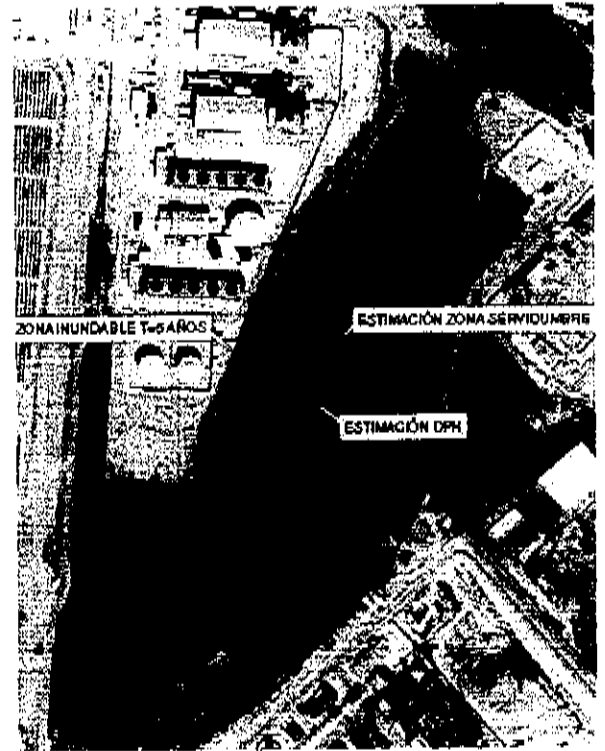
Los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público y deberán cumplir los requisitos expuestos en la correspondiente normativa.

Por tanto concluimos que estos terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado pueden estar sujetos a las mismas limitaciones de uso para los suelos inundables, como hemos expuesto en puntos anteriores del presente documento, sin menoscabo de su funcionalidad y aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con las directrices de la autoridad competente en materia de aguas.





INUNDABILIDAD PR 500 AÑOS



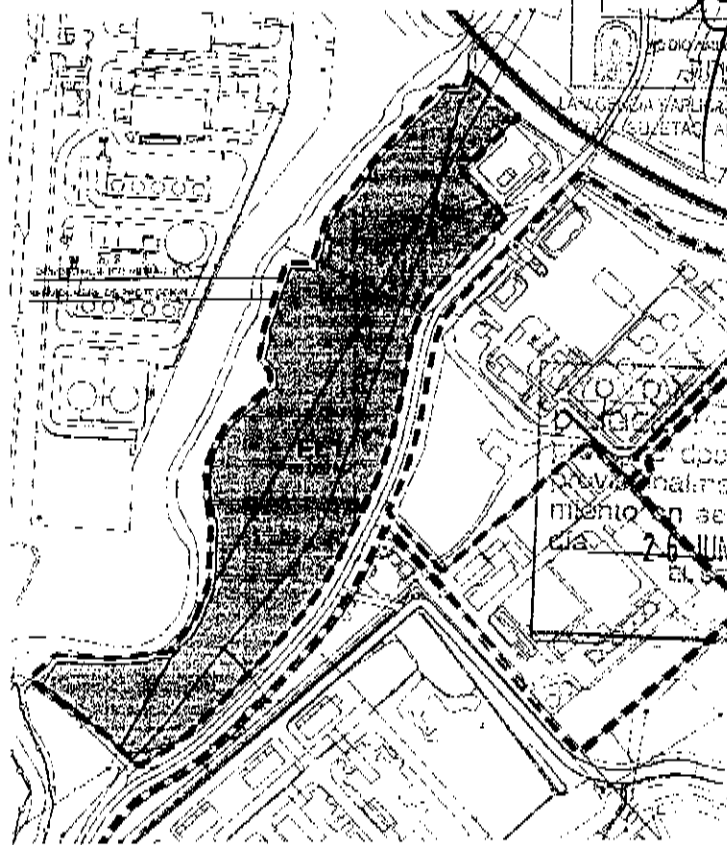
APROBADO DEFINITIVAMENTE

FOR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ (SUJETO AL CONTENIDO DE LOS CUADROS)

15 JUL 2014

SECRETARÍA DE PLANEACION Y ORDENACION DEL TERRITORIO
CIUDAD DE ANDALUCIA

LA LEGISLACION VARIACION DE PARTES DEL DOCUMENTO SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO



SECRETARÍA DE PLANEACION Y ORDENACION DEL TERRITORIO
 CIUDAD DE ANDALUCIA
 LA LEGISLACION VARIACION DE PARTES DEL DOCUMENTO SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO
 26 JUN 2014, el punto 2 -
 EL SECRETARIO GENERAL

CALIFICACION COMO ESPACIO LIBRE PUBLICO

- Requisitos comunes a ambas zonas:

No se autorizará la alteración del terreno, salvo actuaciones de limpieza que deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración Hidráulica Andaluza.

Los viales que se proyecten no afectarán a los cauces ni a las zonas de servidumbre. Para ello se evitará que discurran paralelos al dominio público hidráulico. Las obras de cruce se diseñarán de forma que las estructuras no asienten sobre los cauces y tengan capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno sin causar daños a terceros.

Las actuaciones previstas en zona de policía (franja de 100 metros a cada lado de los cauces) requerirán autorización previa de esta Administración.

15 JUL 2014

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 al Puerto 21
EL SECRETARIO GENERAL

7.6. Determinaciones relativas a seguridad industrial. Riesgos industriales

El Plan Especial y de Seguridad Industrial establece en sus Normas Regulatoras y Ordenanzas una serie de actuaciones de control previas a la concesión de licencias a nuevas actividades industriales. En este sentido, adicionalmente a los requisitos globales impuestos por las categorías de uso del suelo industrial, se establece una normativa para el asentamiento de futuras actividades industriales en los polígonos del ámbito del PEYSI:

- Definición de la Línea de Seguridad.
- Descripción de los requisitos mínimos de seguridad para la concesión de licencia de obras y tramitación de licencias de apertura y funcionamiento de las actividades industriales.
- Descripción de los requisitos mínimos relativos al impacto ambiental de actividades industriales para la concesión de licencias.

La magnitud de los posibles accidentes industriales (considerados aislados) se cuantifican en función de la categoría a la que pertenecen y los radios de las zonas de vulnerabilidad que les corresponden. La peligrosidad de una instalación industrial viene determinada por los niveles de riesgo que introduce en sus inmediaciones.

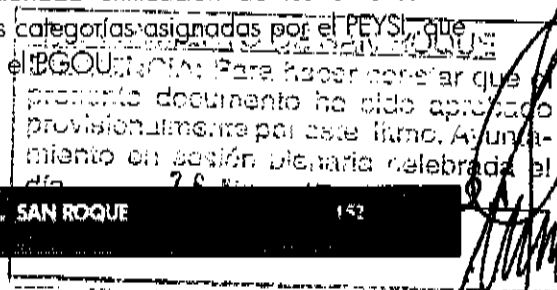
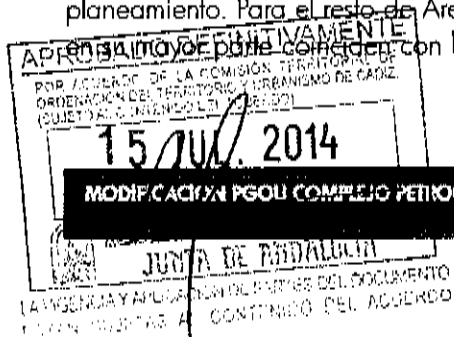
En función de lo anterior se define una Línea de Seguridad para el Área industrial de Guadarranque (representada en la página siguiente) que delimita los límites máximos que resultan admisibles para las zonas de riesgo de las industrias en ella ubicadas, consideradas individualmente. Dicha línea rodea el área industrial dejando fuera los elementos vulnerables.

Así resulta posible determinar si el emplazamiento de una nueva instalación industrial es viable o no en una localización concreta, sin más que comprobar que los niveles de riesgo introducidos en el entorno por la nueva instalación industrial no superan el valor asignado a la Línea de Seguridad. Estos niveles de riesgo se determinan teniendo en consideración no solo las consecuencias de un accidente en la instalación industrial sino también la probabilidad de que se produzca la situación que da lugar al accidente.

En la presente Modificación se mantienen las categorías del uso industrial preexistentes para cada zona del Complejo Petroquímico, excepto para los terrenos del antiguo 09 PEI, que junto a la P5 se le asigna la categoría 2.

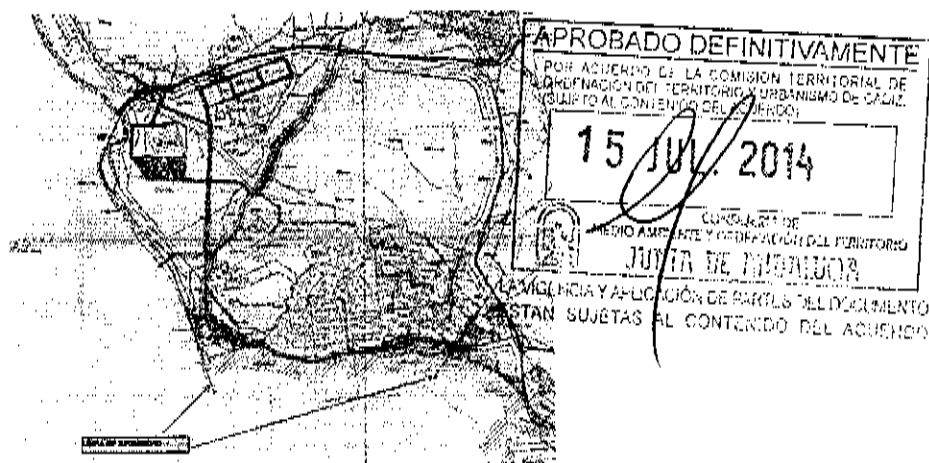
No obstante y debido a que la unificación de las Áreas de planeamiento para conformar el Área de suelo urbano consolidado CP1-PEI, también implica la asignación de una sola categoría industrial, también se cambia la categoría del suelo ocupado por las Áreas 16 PEI y 21 PEI, a las que asigna la 1 y 2 respectivamente.

Es preciso aclarar que para las Áreas 09 PEI y 16 PEI el PEYSI mantuvo la categoría asignada por el PGOU. En consecuencia la única Área que modifica su categoría respecto del PEYSI es la 21 PEI y se justifica en la mencionada unificación de los ámbitos de planeamiento. Para el resto de Áreas se mantienen las categorías asignadas por el PEYSI, que



En las páginas 106 y 109 se describen así mismo los cambios efectuados en la asignación de categorías, y la justificación de que la nueva definición obedece a la modificación de la normativa vigente.

Por lo tanto cabe expresar que no se afecta a las condiciones de seguridad establecidas en el PEYSI, debiéndose dar cumplimiento a la condición señalada en el párrafo siguiente.



Requisitos mínimos de seguridad para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales.

Una vez se determine la nueva actividad a desarrollar en la parcela 5, se deberá justificar que los niveles de riesgo introducidos en el entorno por la misma no superan el valor asignado a la línea de Seguridad. Dicha justificación se materializará en la presentación al Ayuntamiento, conjuntamente con el Proyecto, de un documento de análisis de la seguridad de la instalación.

Para las nuevas actividades industriales el límite de riesgo individual asociado a la línea de Seguridad es de 10^{-8} víctimas / año.

El alcance del documento dependerá de las características de la propia actividad industrial y de la categoría de uso que ostenta el suelo donde se la pretende implantar. A este efecto se aplicará la tabla VI.1 "Compatibilidad entre usos del suelo y clases de actividad y requisitos para la implantación de actividades industriales" del capítulo IV Objetivos y Criterios del Texto Refundido del PEYSI.

En cuanto a las áreas libres industriales, en la página 123 se describe su disposición en relación con la preexistente y se justifica que se mantiene el mismo criterio establecido en el PEYSI vigente y en el PGOU.

Por lo tanto los ajustes introducidos en la disposición de las áreas libres industriales no tienen incidencia en las condiciones de seguridad industrial.

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
Disposición: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN. 2014 al Punto 2º
EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
15 JUL 2014
LA VISENDA Y APLICACION DE LOS CONTENIDOS DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

7.7. Valoración de la incidencia de las determinaciones en la ordenación del territorio, sistema de ciudades, comunicaciones, transportes, infraestructuras y recursos naturales básicos.

Tal como se expone en la Memoria del Documento, el objeto de la Modificación consiste en:

1. Modificar la clasificación de suelo de las parcelas 5 y 6 pasando a suelo urbano.
2. Reajustar la delimitación de las áreas de desarrollo unificando el Complejo Petroquímico.
3. Complementar la Normativa de aplicación a la especificidad del uso industrial existente.

El Plan General vigente, en su proceso de análisis y diagnóstico de la situación existente, establece que el modelo de asentamiento de la población en el Término Municipal de San Roque respondía al de Núcleos de población dispersos y de diferente cualificación, diferenciados en Núcleos tradicionales y nuevos asentamientos provocados por las diferentes actuaciones urbanizadoras.

En este encuadre el Plan reconoce el denominado polígono CEPSA como una unidad urbanística encuadrada en el Área Coherente de la Bahía, lo que resulta fundamental para entender que las determinaciones de la Modificación tan sólo afectan al ámbito territorial de la misma, tal como se expondrá a continuación.

Entre los objetivos formulados para la realización del Plan General se pueden destacar los siguientes por su relación directa con la ordenación territorial:

- Propuesta de concentración de la población, para romper la dinámica de dispersión en las inversiones dotacionales y unificar los esfuerzos necesarios para conseguir dotaciones de más alto valor.
- Utilización máxima de las infraestructuras existentes y potenciación de las mismas, evitando hipotéticas infraestructuras de elevado coste y difícil ejecución.
- Planteamiento de un urbanismo de recuperación del tejido existente frente a un urbanismo abstracto y zonal.
- Rotura de la dinámica de apoyo en la N340 y obtención de redes viarias locales que permitan una integración de la población en el ámbito de Areas Coherentes.

Así mismo se propone como objetivo del Plan, al reconocer y pretender potenciar su estructura territorial, la definición de Areas Coherentes basadas en su especialización o su situación geográfica y definidas como territorios susceptibles de estudios locales que permitan acometer la ejecución de dotaciones necesarias con una mayor coherencia, rompiendo inicialmente las excesivas individualidades.

Entre estas Areas Coherentes se define la correspondiente al Área de la Bahía, que incluye entre las núcleos que la integran el denominado Polígono CEPSA. Por lo tanto, tal como ya se ha expuesto, este núcleo, que hoy día constituye el Complejo Petroquímico, ya se reconoce como una unidad específica con características propias.

Para este Área de la Bahía el Plan establece como propuesta general "la especialización del área como zona eminentemente industrial con control de las nuevas implantaciones de manera que no aumenten la contaminación ni la peligrosidad de la zona", concretando los

siguientes objetivos:

- Consideración de la vocación industrial del Área de la Bahía calificada como tal.
- Aceptación de que las áreas residenciales colindantes son incompatibles con la dinámica del Área.
- Aceptación de las responsabilidades adquiridas por estas empresas.
- Articular redes viarias locales que permitan el flujo de la población por medio de un transporte público entre las Áreas de San Roque ciudad y Área de la Bahía

Por lo tanto es manifiesto que el Complejo Petroquímico se encuentra considerado y reconocido en el Plan, que incluso mantiene y potencia el uso industrial, si bien delimitando su extensión hasta el trazado de la vía férrea que discurre por el norte del mismo. En consecuencia unas nuevas determinaciones urbanísticas cuyo alcance modifique parcialmente las características del Complejo Petroquímico sin incidir sustancialmente sobre otras unidades o Áreas Coherentes, será totalmente compatible con el modelo urbano del término municipal.

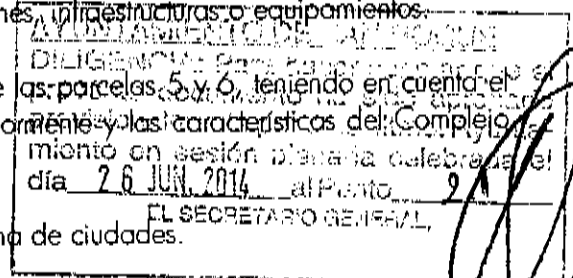
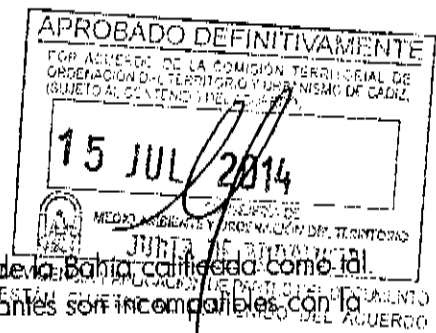
El Plan General, en su análisis de alternativas y justificación del modelo elegido, se decide por un modelo en que "se potencian las áreas englobando en ellas a varios Núcleos y estableciendo un esquema a conseguir de redes locales y centros dotacionales que conecten u consoliden las áreas".

Según la Memoria del Plan, el modelo territorial propuesto se aleja de la distribución polinuclear de la población, al sustituir el concepto de Barriada por el de Área Coherente. Este modelo se concreta en el Área de la Bahía (en la que se encuentra el Complejo Petroquímico) aceptando su dinámica incompatible con las áreas residenciales.

De los tres puntos enunciados, que constituyen el objeto de la Modificación, el 2 y 3 (reajuste de delimitación y Normativa), afectan exclusivamente a la gestión del C.P. y al reconocimiento de la especificidad propia de la actividad industrial que se desarrolla en el mismo, por lo que no tiene incidencia alguna ni en la ordenación del resto del término municipal ni siquiera en el sistema de comunicaciones, infraestructuras o equipamientos.

En cuanto a la nueva clasificación de suelo de las parcelas 5 y 6, teniendo en cuenta el modelo territorial del Plan General reflejado anteriormente y las características del Complejo Petroquímico; su incidencia es la siguiente:

- Respecto de la ordenación del territorio y sistema de ciudades.
 - Las parcelas 5 y 6, a pesar de estar clasificadas como suelo no urbanizable en el Plan General vigente, forman parte del Complejo Petroquímico al encontrarse vinculadas físicamente (continuidad territorial) e incluso albergar determinadas infraestructuras del mismo (aparcamientos, canalizaciones, etc.). Por otra parte ambos terrenos se encuentran dentro de los límites marcados por elementos exteriores (Carretera y vía férrea).
 - Su incorporación a las instalaciones industriales existentes no altera en modo alguno el modelo territorial existente. Cualitativamente por no alterar los límites de la unidad urbanística IN Polígono Cepsa, y ni siquiera los del Área Coherente "Área de la



Bahía", para los que se reconoce el uso industrial preexistente. Pero tampoco tiene incidencia en su aspecto cuantitativo pues se trata de una superficie de 283.000 m2 que pasa a tener uso industrial y de 66.000 m2 para uso terciario. Comparando estas superficies con el total del Complejo Petroquímico, 2.135.000 m2 o con la totalidad del polígono Guadarranque, 4.226.000 m2, se pone en evidencia que la actividad industrial o terciaria, respectivamente, sobre dichas parcelas no puede incidir en modo alguno sobre la mencionada Area Coherente.

- Menor incidencia aún tendrá sobre el sistema de asentamientos del término municipal o el de ciudades de la Aglomeración del Campo de Gibraltar, precisamente por su escasa superficie y por no sobrepasar los límites de un área industrial totalmente consolidada.
- Respetto del sistema de comunicaciones y transportes.
 - Al igual que la anterior exposición, ni las determinaciones relativas a la delimitación o normativa tienen incidencia en el sistema ya establecido de comunicaciones o transportes.
 - Pero el cambio de clasificación de las parcelas 5 y 6 tampoco tienen incidencia alguna por no implicar la modificación de las redes secundarias locales que el Plan se propone como objetivo para integrar núcleos de población. En efecto y tal como ya se ha expuesto, ambas parcelas se encuentran integradas en un Complejo industrial totalmente consolidado, por lo que la adscripción de nuevos suelos a la misma actividad y en el mismo ámbito, con una superficie reducida en relación al mismo, se apoya en el mismo sistema de comunicaciones y transportes existente.
- Respetto del sistema de equipamientos.
 - Al margen de que la Modificación contempla las dotaciones necesarias en virtud del art. 17 de la LOUA, la única incidencia que pudiera tener en el sistema de equipamientos existentes es la calificación como espacio libre público del área O8PEI, que se vincula al futuro parque del arroyo Madre Vieja.
 - Así mismo se califica como espacio libre privado los espacios de protección del recinto arqueológico de Carteia y Torre Cartagená en posición planaria celebrada el día 28 JUN. 2014.
- Respetto de las infraestructuras o servicios municipales.
 - Ya se ha expuesto la relación superficial de las dos parcelas que pasarán a integrarse totalmente en la actividad industrial en virtud de la Modificación. Es evidente la escasa proporción de su superficie comparada con la totalidad del Complejo Petroquímico. Por tanto la necesidad de nuevas infraestructuras quedará cubierta con las existentes (ver apartado correspondiente de la Memoria). En caso de que fuera necesario un redimensionamiento no afectará al suministro de los servicios exteriores al C.P.

15 JUN 2014

CORPORACIÓN LOCAL DE SAN ROQUE
INSTRUMENTO DE GESTIÓN DEL TERRITORIO URBANO
JUNTA DE ORDENACIÓN URBANA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE LOS CONTENIDOS DEL ACUERDO ESTÁN SUJETAS A LA CALIFICACIÓN DEL ACUERDO

EL SECRETARIO GENERAL

- Respetto de los recursos naturales básicos.
 - Se entienden por recursos naturales básicos aquellos componentes de la naturaleza que representan fuentes de aprovechamiento para el beneficio del ser humano. Entre ellos se encuentran: rocas, minerales, suelo, agua, biodiversidad y sus habitats, bosques, etc.
 - Tal y como se describe en la memoria de información del Documento, las parcelas 5 y 6, objeto de cambio de clasificación urbanística, a pesar de estar clasificadas como suelo no urbanizable, se encuentran totalmente condicionadas y modificadas respecto de sus condiciones originales por su pertenencia intrínseca al Complejo Petroquímico y contener algunos elementos complementarios propios del mismo (aparcamiento, canalizaciones, viario, etc.). No obstante, en aquellas condiciones de partida no existían sobre los terrenos componentes susceptibles de aprovechamiento, al margen de la propia utilización del suelo como recurso susceptible de utilización para complementar el desarrollo del Complejo Petroquímico.
 - En consecuencia, la adscripción de los terrenos al uso industrial (o terciario en el caso de la parcela 6), no incide en recurso natural básico significativo, salvo la propia utilización del suelo para el fin objeto de la Modificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
 (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

CONSEJERÍA DE
 MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
 ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

COMITÉ CONSULTIVO INTERMUNICIPAL DE
 DILIGENCIA: Para haber conocido que el
 presente documento ha sido aprobado
 provisionalmente por el Pleno. Ayuntamien-
 to en sesión plenaria celebrada el
 día 26 Jun. 2014 al Punto 2.
 EL SECRETARIO GENERAL,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ.
 (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL 2014

COMISION DE
 MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
 ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

ACORDADO EN COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ. Para poder constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por esta Junta de Gobierno en sesion plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 en el punto
 EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

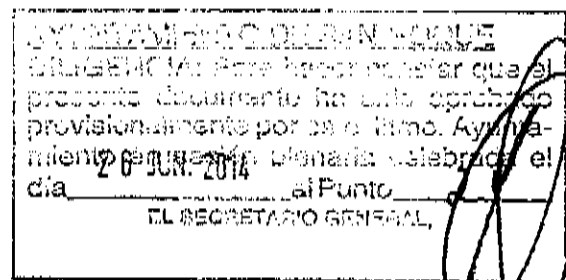
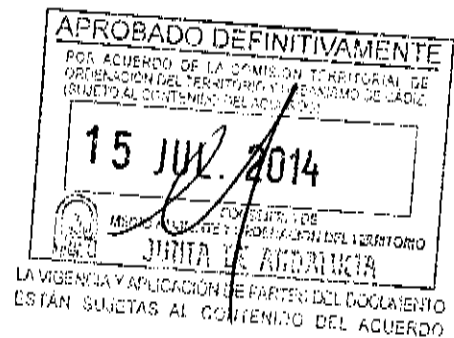
8. EFECTOS DE LAS MODIFICACIONES.

8. EFECTOS DE LAS MODIFICACIONES.

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la Modificación, se procederá a tramitar la caducidad y consecuente archivo del expediente por el órgano competente, de los documentos cuya tramitación CEPSA haya iniciado. Asimismo, el que se encuentra ya aprobado se entenderá que queda asumido en el presente documento de innovación.

Dichos expedientes son:

- Modificación puntual del PGOU sobre el Area 18PEI del PEYSI
- Estudio de Detalle del Area 09PEI del PEYSI
- Estudio de Detalle del Area 16PEI del PEYSI
- Estudio de Detalle del Area 22PEI del PEYSI
- Modificación del PEYSI sobre las Areas 16 y 18PEI.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO

15 JUL. 2014

CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN BERNABÉ
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 6 JUL. 2014 en el punto 9
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACIÓN

9. ESTUDIO DE MOVILIDAD. Art. 59.3 del POT Campo de Gibraltar.



9. ESTUDIO DE MOVILIDAD . Art. 59.3 del POT Campo de Gibraltar.

Un sistema equilibrado de los modos de transporte en la movilidad debe mejorar, entre otras cuestiones, las condiciones de accesibilidad teniendo en consideración todas las áreas que afecten a la gestión del espacio viario. Por lo tanto el presente Estudio valorará los siguientes contenidos:

Infraestructura viaria y ordenación del tráfico.
Aparcamiento.
Transporte colectivo.

Es evidente que la especificidad del Complejo Petroquímico como actividad industrial generadora de flujos de transporte, impide considerar y valorar otros aspectos más propios de espacios públicos de carácter urbano, tales como itinerarios para la movilidad peatonal y ciclista. Las características del C.P. que inciden en la movilidad en su ámbito son las siguientes:

- Un espacio unitario de gran extensión destinado a la industria del refino y sus actividades complementarias.
- Un componente de seguridad básico para establecer la movilidad que implica un estricto control de accesos y la restricción total del tráfico rodado exterior.
- Circulaciones fundamentadas exclusivamente en el proceso de producción industrial, bien en el traslado de trabajadores por el interior del recinto o bien por el trasvase de mercancías.

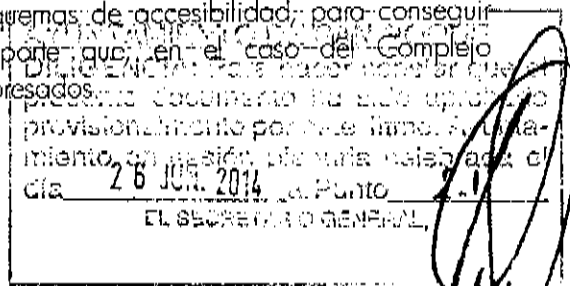
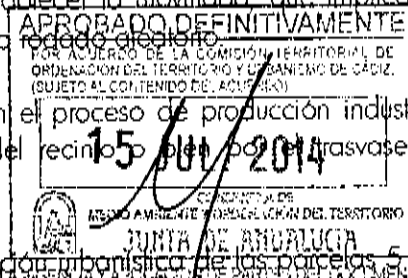
Por lo tanto la incidencia que la nueva clasificación urbanística de las parcelas 5 y 6 va a tener en la movilidad del C.P. queda limitada a las condiciones de accesibilidad. La valoración de los contenidos expresados (infraestructura, aparcamiento y transporte) respecto de dichas condiciones.

El estudio de movilidad se fundamenta en un programa de carácter integral dirigido fundamentalmente hacia la realización de unos esquemas de accesibilidad; para conseguir un sistema equilibrado de los modos de transporte que, en el caso del Complejo Petroquímico, se compone de los tres contenidos expresados.

Análisis y diagnóstico.

- Infraestructura viaria y ordenación del tráfico.

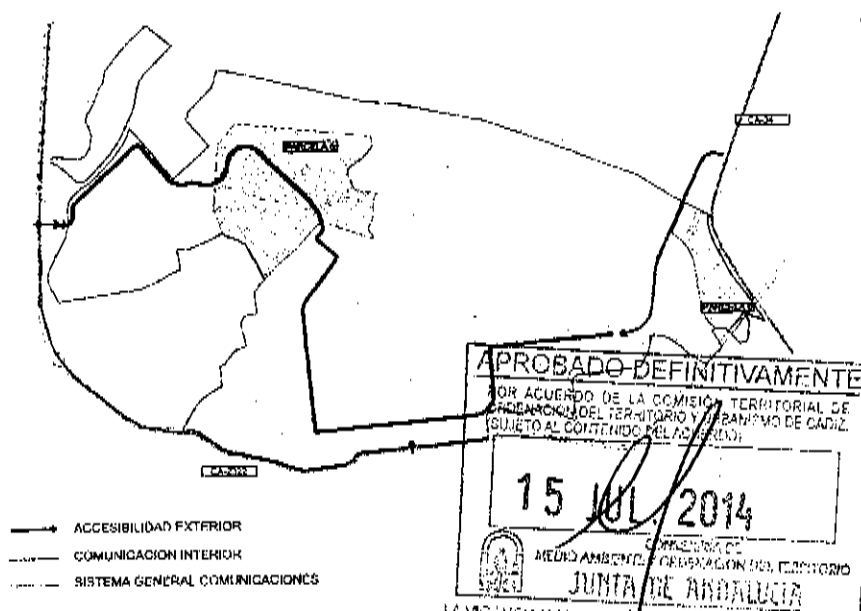
Tal como se expone en la Memoria de Información, el conjunto del Complejo Petroquímico está comprendido entre diferentes elementos del sistema viario. Por el este con la CA-34 (San Roque - Campamento - La línea); por el oeste y sur con la CA - 2322 (San Roque - Puente Mayorga por el borde litoral); El límite norte está señalado por la vía de ferrocarril.



Desde este viario perimetral se produce la accesibilidad al recinto, especialmente en la CA-34 de donde parte el vial que alcanza el acceso principal, control y seguridad. No obstante existen otros dos accesos. Uno de carácter secundario en cuanto a una función como acceso alternativo, pero importante como relación interna ya que permite la comunicación con el pantalán. El otro acceso situado al oeste si puede convertirse en acceso complementario del principal, por su proximidad con el polígono industrial y la CN 340.

La comunicación interna se produce mediante una red sensiblemente mallada en la que predomina un recorrido principal en dirección este – oeste, que conecta los dos accesos principales y atraviesa la parcela 5, objeto de modificación.

Por lo tanto la adscripción de las parcelas 5 y 6 a las instalaciones del C.P. tiene la siguiente incidencia sobre la red viaria existente:



- La accesibilidad está suficientemente garantizada ya que ambas parcelas colindan con el viario estructurante del C.P. La parcela 5 con el recorrido interior de la instalación y que conecta directamente con el acceso oeste; y la parcela 6 con el acceso principal desde la CA-34.

La capacidad del viario, suficiente para las necesidades actuales del C.P., no se verá mermada por los usos que se derivan de la nueva clasificación de las parcelas. No obstante es posible optimizar el viario mediante un cambio de trazado en el vial que atraviesa la P5 y la previsión de un nuevo vial en el caso de la P6 que se sitúe entre ésta y la CA-34, lo que mejorará la relación de los tráficos inducidos con el vial de acceso.

• Aparcamiento.

Las características específicas del Complejo Petroquímico en cuanto a recinto controlado por evidentes motivos de seguridad, no permite valorar las necesidades de aparcamiento como si se tratara de un área urbana, donde los centros generadores de la movilidad demandan unas necesidades en los lugares de origen y destino.

No obstante lo anterior, se tendrán en cuenta las circunstancias del transporte propio que obviamente está relacionado con las necesidades de estacionamiento.

Los aparcamientos existentes en la actualidad son:

LA AGENCIA Y SU COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL ESPACIO URBANO
JUNTA DE ANDALUCIA
 EL SECRETARIO GENERAL

En el interior.

Tipo	Superficie (m2)	Nº de plazas
Turismo	4.986	166
Industrial	1.610	

En el exterior. (Del control de accesos)

Tipo	Superficie (m2)	Nº de plazas
Turismo	32.221	1.075
Industrial	3.000	

- Transporte colectivo.

Por principio el transporte colectivo debe constituir un sistema integrado que asocie la localización de actividades, el empleo, etc., con la circulación y estacionamiento. Se trata de actuar en los factores de eficacia, promoviendo el abaratamiento de costos y la reducción de los desplazamientos en vehículos de transporte individual.

Con estas premisas y teniendo en cuenta una vez más la especificidad de la instalación, el C.P. tiene su propio sistema de transporte colectivo, independiente del transporte público que pueda ser empleado por los trabajadores. El transporte está organizado de la siguiente forma y capacidad:

- 9 autobuses diarios en jornada laboral, entre Algeciras, la línea Los Rameros y San Roque.
- 10 autobuses para el personal de turno, divididos en tres turnos, entre dichas localidades.

El sistema de movilidad por el interior del C.P. dada sus dimensiones y la imposibilidad, por cuestiones de seguridad, de circular con vehículo privado, está resuelto mediante la aportación de vehículos de Grupo CEPSA con las siguientes características:

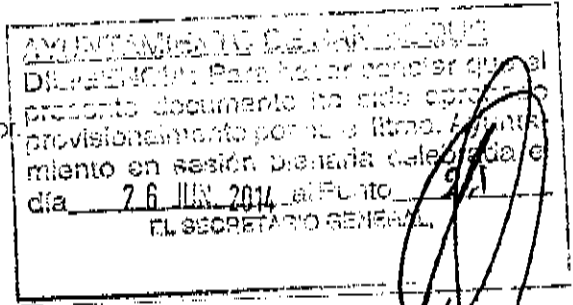
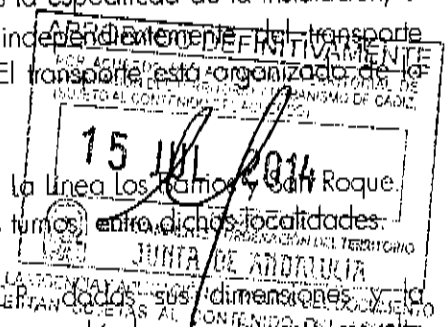
- 25 turismos y 37 furgonetas de renting.
- 1 microbús para desplazamientos internos.
- 2 autobuses para traslado del personal al comedor.

Propuestas.

- Respecto de la infraestructura viaria.

Las parcelas 5 y 6 tienen garantizada la accesibilidad por tener frente a vías. Se pueden considerar de carácter estructural dentro del ámbito del Complejo Petroquímico. Por otra parte su capacidad es suficiente para acoger las instalaciones que se desarrollen sobre dichas parcelas.

No obstante habrán de tenerse en consideración las siguientes cuestiones para mejorar la integración de los terrenos:



Respecto de la parcela 5, desplazar hacia el sur el vial que la atraviesa en la actualidad, para convertirse en el elemento delimitador de la zona industrial respecto del espacio libre previsto en la ordenación.

Respecto de la parcela 6, la previsión de un vial perimetral por el este, paralelo a la CA 34 y que arranque del vial de acceso al C.P. junto al paso elevado de la vía del ferrocarril.

- Respecto de los aparcamientos.

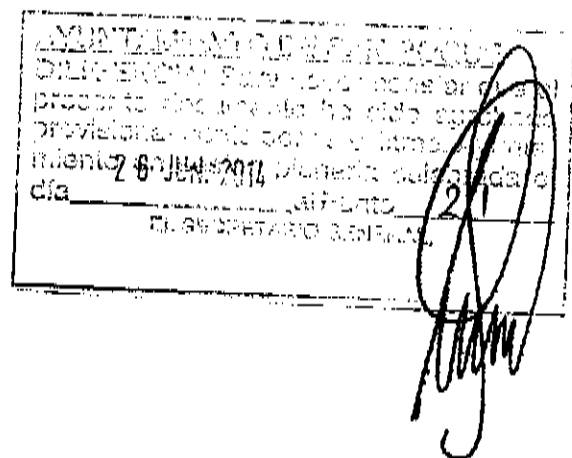
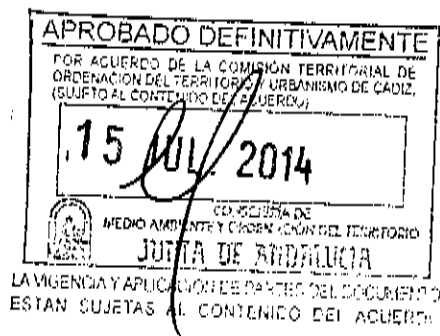
El desarrollo de los usos previstos en la parcela 6 llevará implícito la reordenación de los aparcamientos existentes sobre la misma.

El caso de la parcela 5 es bien diferente por encontrarse en el interior sometido a control de accesos y seguridad. Por lo tanto e independientemente de los aparcamientos necesarios para el propio funcionamiento de las instalaciones, las necesidades que se demanden serán resueltas en el exterior de dicho recinto (dentro del C.P.).

- Respecto del transporte colectivo.

El sistema existente en la actualidad, tanto para el transporte desde las localidades de la Comarca hasta el Complejo Petroquímico, como de distribución en el interior del mismo es totalmente válido con la inclusión de las instalaciones que se desarrollen sobre las parcelas 5 y 6. Es evidente que un eventual aumento del número de trabajadores supondrá un aumento de la capacidad del transporte, cuestión de imposible cuantificación en el momento actual pero cuya solución compete exclusivamente al propio C.P.

En consecuencia, y en relación con lo dispuesto en el art. 59.3 del POT, no se entiende necesario modificar el servicio de transporte público existente, siendo suficiente con el sistema de transporte implantado por el Complejo Petroquímico, aumentando, en caso de ser necesario, su capacidad.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

CONSEJO DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA

LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AUTIANTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por base última y junta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN. 2014 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

10. NUEVAS DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURAS. DEFINICION Y GARANTIA DE
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.



10. NUEVAS DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURAS. DEFINICION Y GARANTIA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

10.1. Recursos hídricos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

En la actualidad el conjunto del Complejo Petroquímico tiene asegurado un suministro por parte de la entidad concesionaria ARCGISA de 7.088.898 m3.

La dotación se calcula atendiendo a las determinaciones el Plan Hidrológico Cuenca Sur, no siendo de aplicación el art. 8 (para industrias de poco consumo de agua situadas en núcleos de población y conectadas a la red municipal).

Acudimos al Anexo nº 6. La dotación para el sector Refino de petróleo se establece en m3/día en función del nº de empleados. Teniendo en cuenta la indeterminación actual en cuanto a la actividad industrial a desarrollar, se aplica la dotación anual para nuevos polígonos industriales, establecida en 4.000 m3/ha.

P5. Superficie: 283.000 m2
P6. Superficie: 66.000 m2
Total 349.000 m2

Dotación anual: 4.000 m3/ha.
Total demanda: 4.000 x 34,9 = 139.000 m3

Esta demanda supone un 1,96% sobre la dotación suministrada en la actualidad, por lo que se puede asegurar que existe infraestructura y suministro suficiente para garantizar la nueva demanda. ARCGISA informa en tal sentido (17 oct 2012) al afirmar que *"no existe inconveniente alguno para atender las necesidades hidráulicas de suministro de agua potable impuestas por la nueva superficie de terrenos a desarrollar"*.

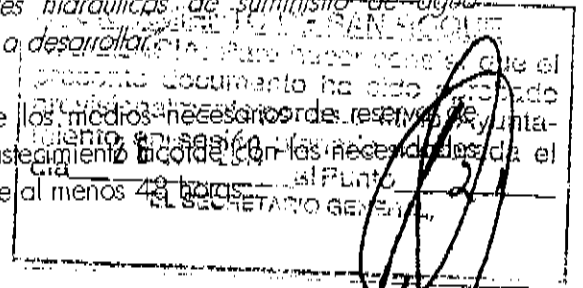
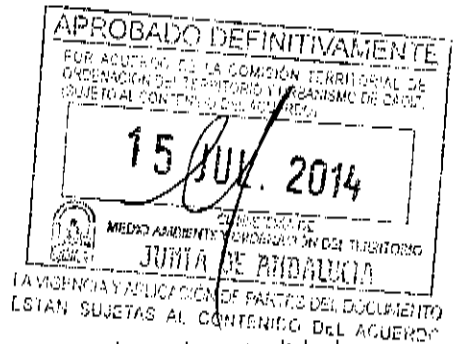
En el Complejo Petroquímico se dispone de los medios necesarios de reserva de agua propia para garantizar una autonomía de abastecimiento mínima y un suministro mínimo, lo que supone su autoabastecimiento durante al menos 48 horas.

RETORNO.

Según el Plan Hidrológico de Cuenca, que remite al art. 12 de la Orden de 17 de septiembre de 1992 para la demanda urbana, se fijarán los volúmenes de retorno a partir de los datos reales especificando su calidad. Se considerará un volumen de retorno del 80% del suministro.

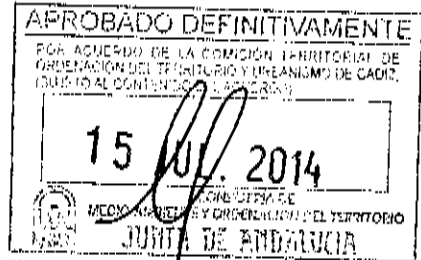
Volumen de retorno: 139.000 m3/año x 0,8 = 111.680 m3/año.

Se adjunta copia de certificado de ARCGISA garantizando la suficiencia de recursos hídricos:



ARCGISA

Agua y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A.



LA VERDAD Y FIDELIDAD DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

INFORME DEL RESPONSABLE DEL DEPART. DE AGUA POTABLE EN ALTA

S/Ref: PGEN 10/009

Asunto: Innovación PGOU modificación puntual en el Complejo Petroquímico CEPESA

A la solicitud de informe solicitado por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque, sobre infraestructuras de ARCGISA Innovación del PGOU por MODIFICACIÓN PUNTUAL en el área del Complejo Petroquímico CEPESA, TM de San Roque y atendiendo al cálculo de DEMANDAS HÍDRICAS que acompaña la citada solicitud "Dotación: 34,9 ha x 4.000 m³/ha = 139.000 m³/año", este Departamento de Agua en Alta de ARCGISA informa que:

En base a las demandas solicitadas no existe inconveniente hidráulico alguno para atender las necesidades hidráulicas de suministro de agua potable (muestras por la nueva superficie de terrenos a desarrollar (349.000 m²).

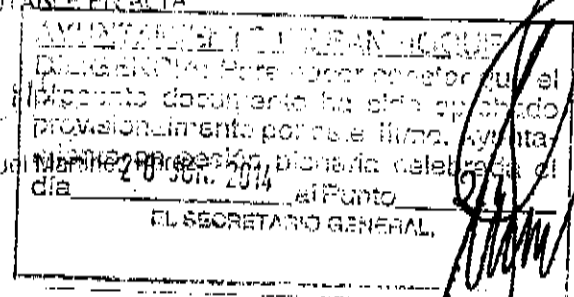
Corresponderá al Complejo Petroquímico CEPESA y en previsión de cualquier incidencia y/o avería que pudiera surgir en las conducciones del sistema general de abastecimiento, disponer los medios necesarios de reserva de agua propia que aseguren y garanticen una autonomía de abastecimiento acorde con las necesidades mínimas que deban cubrirse de forma que quede garantizado su autoabastecimiento al menos durante 48 horas

Y para que así conste se firma la presente en el lugar y fecha indicado.

Los Barrios a 17 de octubre de 2012

EL RESPONSABLE DEL DEPARTAMENTO
DE AGUA POTABLE EN ALTA

Fdo. Juan Miguel



10.2. Recursos energéticos.

El Complejo Petroquímico cuenta con subestación propia, de la que parten redes con suministro en media tensión hacia diferentes Centros de Transformación.

El propio carácter de la instalación garantiza la disponibilidad de suministro con capacidad suficiente para atender la demanda.

10.3. Gestión integral del ciclo del agua.

La gestión integral está compuesta por las siguientes fases: medio natural - captación - producción, uso del agua y depuración y reutilización. Estas dos últimas son las que atañen al desarrollo de los terrenos.

Ya se ha expuesto que la dotación necesaria asciende a 139.000 m³/año. De este volumen corresponde al retorno un 80% (Plan Hidrológico Cuenca Sur), que asciende a 111.680 m³/año.

El Complejo Petroquímico posee estación depuradora propia, con capacidad de tratamiento equivalente a 650 m³/hora. El volumen de retorno calculado implica un caudal de 13 m³/hora suponiendo un consumo constante. En consecuencia se deduce que la EDAR existente tiene capacidad para incorporar el caudal de aguas residuales proveniente de las parcelas 5 y 6.

La autorización de vertido de fecha 24.12.2004 establecía la necesidad de que el C.P. deberá tener en funcionamiento la planta de reutilización de aguas proyectada, permitiendo la reutilización de al menos un 20% de la misma en algunos procesos internos.

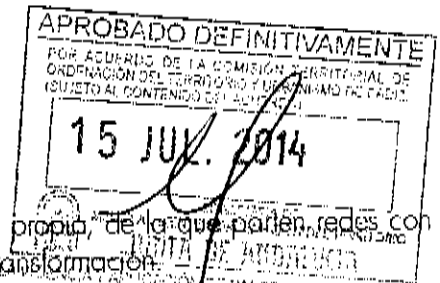
Dicha planta será utilizada así mismo para el tratamiento de las aguas residuales de las parcelas 5 y 6.

La implantación de actividades sobre las parcelas requerirá su urbanización interior que contemplará la correspondiente red de evacuación de aguas residuales. Esta red acometerá a la existente en el C.P. Será necesario aumentar la sección de la red de evacuación en caso de que los caudales provenientes de la instalación específica así lo demande.

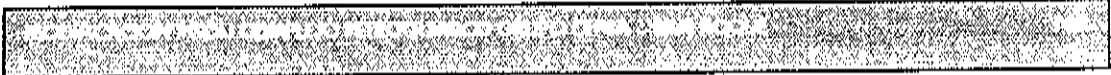
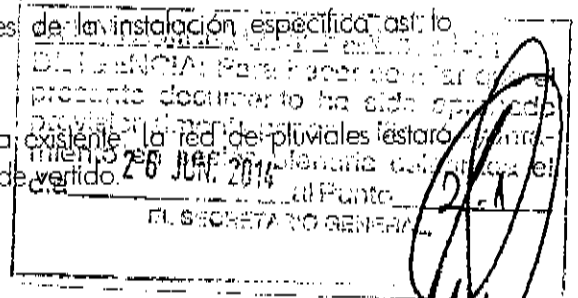
Se planteará red separativa de acuerdo con la existente. La red de pluviales estará sujeta los condicionantes contenidos en la autorización de vertido.

10.4. Cuantificación de la inversión.

Teniendo en cuenta lo expuesto, respecto de la suficiencia de las infraestructuras existentes para atender la nueva demanda proveniente de las parcelas 5 y 6, la inversión necesaria se reduce a las redes y canalizaciones internas en cada una de las parcelas y los costes de acometida a las redes existentes en el C.P. Todo ello dependiendo de la instalación específica que surja de los programas de inversión del Grupo C.F.P.S.A.



ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)

15 JUL. 2014

COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCÍA

LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE
SANTIBONIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por este Ilmo. Ayuntamiento
en sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** en el Punto
EL SECRETARIO GENERAL,

MEMORIA DE ORDENACIÓN

11. ASPECTOS MEDIO AMBIENTALES.



11. ASPECTOS MEDIO AMBIENTALES.

Mediante Resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 14 de agosto de 2012 (BOP Cádiz nº 46, 11 marzo 2013), relativa al Informe de Valoración Ambiental, se acuerda declarar viable a efectos ambientales la Modificación Puntual del PGOU de San Roque en el Area del C.P. del Grupo CEPESA.

11.1 Luminosidad.

Las nuevas actuaciones están sujetas a las disposiciones del Decreto 357/2010, Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Así mismo estarán sujetas a lo establecido respecto del alumbrado en el Reglamento de instalaciones petrolíferas que se desarrolla en el Real Decreto 2085/1994 (modificado posteriormente varias veces). En su artículo 20 se mencionan las características del alumbrado.

11.2 Contaminación Acústica.

El informe de Evaluación Ambiental exige que el documento de aprobación provisional incluya la delimitación de la zonificación acústica de la superficie de actuación.

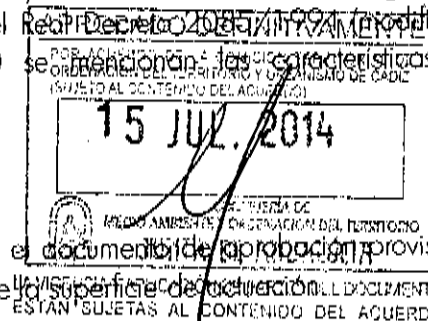
En cumplimiento de esta exigencia se adjunta Anexo al EIA denominado "Adenda al Estudio de Impacto Ambiental" que incluye un estudio y análisis acústico del territorio afectado por el Area del Complejo Petroquímico, con la valoración del impacto acústico de la Modificación Puntual en el estado operacional o futuro, en base a las consideraciones marcadas por la Consejería de Medio Ambiente.

Esta Adenda comprende un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución de esta Modificación. Incluye en ambos casos la zonificación acústica y servidumbres acústicas que corresponden.

Es de destacar que la información que se presenta en esta fase del proceso urbanístico (Modificación puntual del PGOU), tiene una función de carácter meramente preventivo, puesto que al no existir aún una definición y delimitación concreta de las actividades a desarrollar en los nuevos sectores, se ha llevado a cabo un análisis basado en una "simulación" del estado operacional futuro.

De este modo, resulta comprensible que la evaluación ambiental del impacto acústico de las actividades que se desarrollen en el futuro será más oportuna y fiel a la realidad en la tramitación ambiental correspondiente a fases posteriores de desarrollo del proyecto.

La evaluación del impacto acústico realizada, se ha basado en un análisis predictivo de los niveles sonoros en la fase operacional, que parte del análisis de la situación acústica actual, de cara a evaluar el cumplimiento de los niveles establecidos en la normativa vigente.



EL SECRETARIO GENERAL

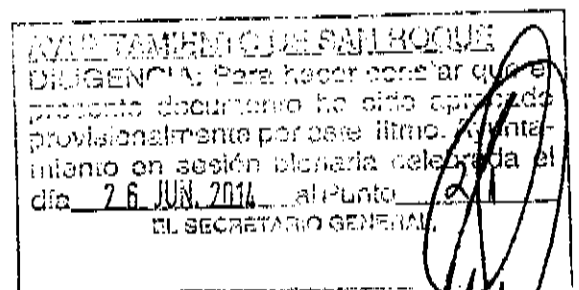
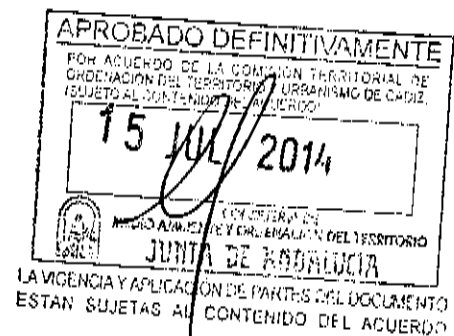
Para la evaluación del cumplimiento por parte de la actuación de la normativa vigente en materia de protección contaminación acústica, se ha atendido al *Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.*

Las principales conclusiones de dicha adenda al EIA son:

"En la parcela 5 no es problemática la actualidad ni en un futuro ya que se cumplirían los valores permitidos por la legislación con una zona de servidumbre de 4,48 metros, habiéndose propuesto una zona de servidumbre de más de 70 metros; y por lo tanto sería totalmente compatible la actividad industrial.

Para la parcela 6, se divide en dos zonas; la primera el nuevo vial V2, por el que se ha comprobado que debe situarse a una distancia de 15 metros de la zona residencial. Por otro lado, como segunda zona de transición es la relativa a la N351, y la nueva zona a implantar con uso terciario, en la cual se debe dejar una franja de 3,56 metros."

En consecuencia, en cumplimiento de la exigencia del informe de valoración ambiental, se incorporan en las Normas Urbanísticas del presente Documento las anteriores recomendaciones contenidas en la Adenda al EIA, Estudio Acústico.



11.3 Estudio Hidrológico – Hidráulico del Arroyo de las Cañas.

En el expediente de innovación del Plan General se ha incorporado Estudio de escorrentías e inundabilidad del arroyo de las Cañas en la parcela 6. La parcela 5 no está afectada por arroyo alguno por lo que no es inundable.

La parcela 6 objeto de modificación afecta a dos arroyos: La Alegría y los Gallegos. Según el citado Estudio, parte de la parcela 6 se encuentra afectada por el riesgo de avenidas para el periodo de retorno de 500 años.

Según la LOUA y el Decreto 189/2002 de 2 de julio, la zona inundable debe clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Para estas zonas se permite su adscripción a Sistemas Generales de Espacios libres con las limitaciones establecidas y que se recogen en las NN.UU. del presente Documento.

Sobre el Estudio de inundabilidad aportado al expediente (febrero 2013) ha sido emitido informe de ratificación por parte de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio público Hidráulico (denominado informe a la aprobación provisional). Dicho informe es de sentido favorable, condicionado a la incorporación de las subsanaciones en el presente Documento. En consecuencia se ha ajustado la ordenación de la parcela 6 de acuerdo con el Estudio Hidrológico en el siguiente sentido:

El suelo correspondiente al DPH y su zona de servidumbre de 5 m. se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección.

El suelo inundable para el periodo de retorno de 500 años se califica como Sistema General de Espacios libres.

Se incorporan en Normas Urbanísticas todas las limitaciones de uso de estos suelos, así como las obras, actuaciones y recomendaciones contenidas en los informes de la Dirección General.

Los terrenos colindantes a la parcela 6 que constituyen el Área 22 PEI del PEYSI, clasificada como Suelo Urbano en el PGOU vigente, no son objeto de esta innovación tanto, no está afectada por cambio de clasificación en la vigente innovación.

Régimen de usos del suelo afectado por riesgo de avenidas.

En cada uno de los ámbitos correspondientes a cada zona inundable, los usos admisibles atenderán a los siguientes criterios:

Zona a): terrenos inundables para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,50 m. y/o velocidades superiores a 0,50 m/s.

Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público, podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, se prohibirán usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO DE CADIZ,
RECONOCIDA EN SU CARÁCTER DE ORGANISMO DE ASESORIA
15 JUL 2014
COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

[Redacted area]

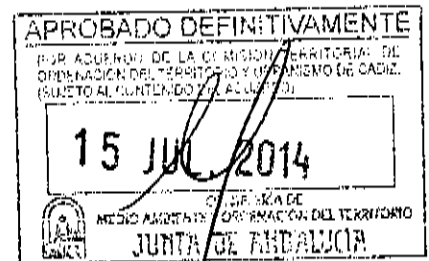
AYUNTAMIENTO DE CADIZ
DILIGENCIA: Para la verificación de la autenticidad del presente documento, ha sido autorizado provisionalmente por este Ilustre Ayuntamiento en [redacted] dineros [redacted] el día [redacted] al Punto [redacted] D. [redacted] GENERAL

Zona b): terrenos inundables para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.

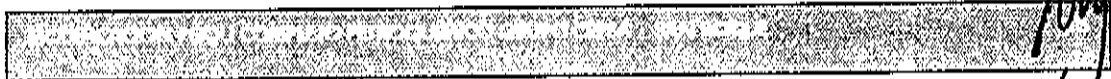
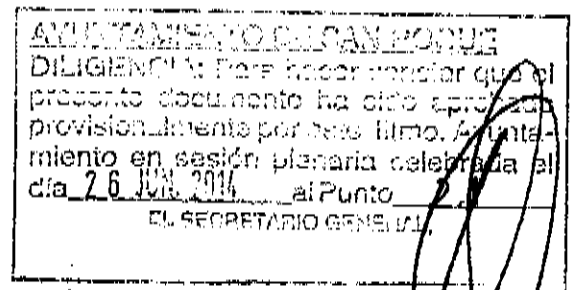
Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

Zona c): terrenos inundables para un periodo de retorno entre 100 y 500 años.

Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas, se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



11.4 Saneamiento y depuración.

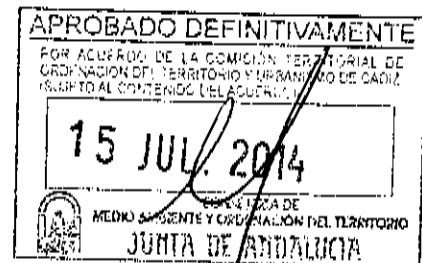
La integración de las parcelas 5 y 6 en la actividad industrial de Complejo Petroquímico comporta la necesidad de evacuar y tratar los cuatro tipos de aguas residuales que se van a generar, al igual que en el resto del recinto:

El saneamiento de las aguas sucias no procedentes de la actividad industrial de cada unidad, el tratamiento y recuperación a proceso de los restos de hidrocarburos, una red de tratamiento de las aguas aceitosas procedentes de la actividad industrial y finalmente una red de evacuación de las aguas pluviales.

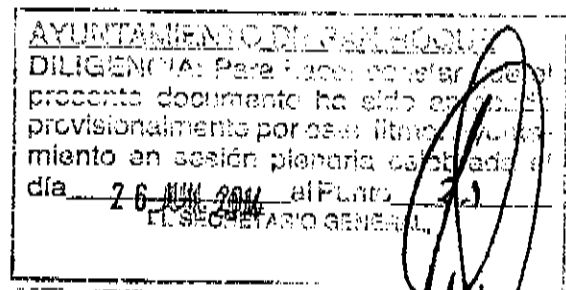
La proximidad de las redes de evacuación a ambas parcelas, el sobredimensionado de las mismas y la suficiencia, en principio, de la estación de tratamiento de aguas residuales hace prever que las nuevas actuaciones deberán desarrollar exclusivamente las nuevas redes en el interior de las parcelas y su acometida a las redes existentes. Por lo tanto Grupo CEPESA asumirá la evacuación, tratamiento, depuración y vertido de la totalidad de las aguas residuales generadas en las parcelas 5 (uso industrial) y 6 (uso terciario).

Las de la parcela 5 serán segregadas y tratadas como el resto de unidades de proceso actuales, con el consecuente desarrollo de las redes actuales y aumento de capacidad de almacenamiento de forma local en parcela 5, si es necesario, como colchón para evitar rebose de piscina de lluvias si no es por encima de la pluviometría indicada en la AAI.

Las de la parcela 6 serán bombeadas hacia la planta de tratamiento de agua.



LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO (COTU)
SUJETO AL CONTENIDO DEL ANEXO
15 JUL. 2014
COMISION DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE AYUNTAMIENTO

LA VICENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día **26 JUN. 2014** al Punto **2**
EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA DE ORDENACION

12. CULTURA Y PATRIMONIO.



12. CULTURA Y PATRIMONIO.

Se tomarán medidas cautelares en caso de afección sobre los vestigios arqueológicos, teniendo en cuenta la cercanía del yacimiento arqueológico.

Por ello, Se deberá realizar un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras que se planifique sobre las parcelas 5 y 6, que consistirá en Prospección Arqueológica Superficial, dentro de lo establecido del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en la modalidad de actividad arqueológica preventiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Real Decreto 19/1995, de 7 de enero.

Esta medida se propone como modalidad arqueológica como medida preventiva, con el fin de evaluar las afecciones, que pueden producir la futura ejecución de obras que se desarrollen a partir de esta Modificación, sobre los yacimientos arqueológicos y ante la posibilidad de hallazgo de restos arqueológicos no inventariados en las bases de datos de la Consejería de Cultura.

Se incorpora referencia a las Zonas de Servidumbres Arqueológica, declarada mediante la Orden de 20 de abril de 2009 de la Consejería de Cultura.

