

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CAJAZ
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL. 2014
COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCIA
LA VIGENCIA Y APLICACION DE PARTES DEL CONVENIO
QUEDAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisoriamente por este Ilmo. Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN 2014 al punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANISTICAS

1. NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU



1. NORMAS URBANISTICAS DEL PGOU

1.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1.1.1. Norma Urbanística PGOU vigente. Definición de las categorías del uso industrial

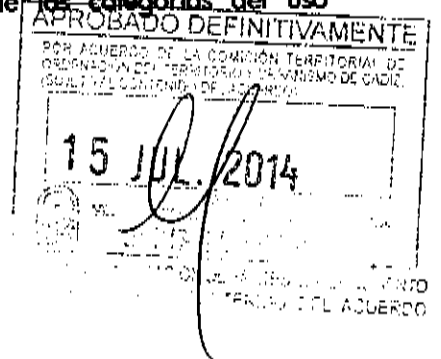
Art. 14, sección 3 uso industrial

Título segundo, Capítulo 2 de las NNUU del PGOU

Condiciones generales de los usos y categorías industriales.

1. Definición de las categorías del uso industrial-

Las categorías se definen de acuerdo a lo siguiente:



Categoría 1:

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMINP.

Actividades industriales afectadas por los art. 6º y 7º del RD 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

Máximo accidente: categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Tipo químico: fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas o muy tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): superior a 1.500 metros.

Categoría 2:

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMINP.

Actividades industriales afectadas por los art. 6º y 7º del RD 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

Máximo accidente: categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Tipo químico: fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 1.000 y 1.500 m.

Categoría 3:

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMINP.

Actividades industriales afectadas por los art. 6º y 7º del RD 886/88 de "accidentes mayores" que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

Máximo accidente: categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Tipo químico: fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 500 y 1.000 m.

En cualquier caso, toda actividad incluida en el Anexo del RD 1131/88 de 20 de septiembre de 1988 por el que se aprueba el reglamento de ejecución del RD legislativo de 28 de junio de 1986 sobre Evaluación del Impacto Ambiental, no incluido en ninguna de las categorías anteriores se entiende incluida en esta.

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por sus Ilustres señores Alcaldes en sesión plenaria celebrada el día 7 de JUN 2014, al Punto 1º del orden del día.

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

Categoría 4:

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMINP.
Actividades industriales afectadas exclusivamente por el artículo 5º del RD 886/88, no afectadas por el RD 886/88 pero consideradas de alto riesgo de acuerdo con el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación en locales y edificios (Orden de 29 de Noviembre de 1984, BOE 26/2/85), con cargas térmicas ponderadas (riesgo intrínseco) superior a 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo de acuerdo al E.S.:

Máxima accidente: categoría 2, posibles víctimas y daños materiales en el interior de la instalación industrial, pero con repercusiones exteriores limitadas a daños leves o efectos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Máxima zona de intervención (ZI): interior a 500 m.

En esta categoría y en las sucesivas quedan expresamente excluidas las afectadas por el Anexo de RD 1131/88 20 de septiembre de 1988 por le que se aprueba el Reglamento sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

Categoría 5:

Actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en el vigente RAMINP.
Actividades industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la categoría 6, así como las no afectadas por el RD 886/88 o no afectadas por el RD 886/88 y consideradas de riesgo de acuerdo con el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación en locales y edificios (Orden de 29 de Noviembre de 1984, BOE 26/2/85), con carga térmica ponderada de valor entre 800 y 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo de acuerdo al E.S.:

Máxima accidente: categoría 2, posibles víctimas y daños materiales en el interior de la instalación industrial, pero con repercusiones exteriores limitadas a daños leves o efectos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Radio de seguridad: 10 metros como distancia de seguridad desde el edificio en el que se desarrolla la actividad hasta cualquier elemento vulnerable, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-240, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

Categoría 6:

Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el RD 886/88 y consideradas de riesgo medio por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación en locales y edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo:

Máxima accidente: categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica
- Radio de seguridad: 5 metros como distancia de seguridad, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-120, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

Provisionalmente por dos años.
26 JUN. 2014
cía
SECRETARÍA GENERAL

Categoría 7:

Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el RD 886/88 y considerados de riesgo bajo por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación en locales y edificios, con carga térmica ponderada inferior a 200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo:

Máximo accidente: categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánica: ondas de presión y proyectiles

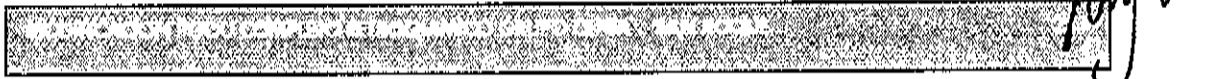
- Tipo térmico: radiación térmica

- Radio de seguridad: 5 metros como distancia de seguridad, que podrá ser sustituido por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RI-180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

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

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
DECLARACIÓN DE RECEPCIÓN DEL ACUERDO
El presente documento ha sido aprobado
por el Comité de Ordenación del Territorio y Urbanismo
de la Comisión Ejecutiva celebrada el
día 26 JUN 2014, en el Punto
El SECRETARIO GENERAL,



1.1.2. Norma Urbanística PGOU modificada. Definición de las categorías del uso industrial

Art. 14, sección 3 uso industrial

Título segundo, Capítulo 2 de las NNUU del PGOU

Condiciones generales de los usos y categorías industriales.

1. Definición de las categorías del uso industrial.

Las categorías se definen de acuerdo a lo siguiente:

Categoría 1:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 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 y que tienen las siguientes características:

- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.
- Accidentes de categoría 3 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas y en el exterior del establecimiento.
- Zona de intervención máxima (ZI) superior a 1.500 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad del riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.

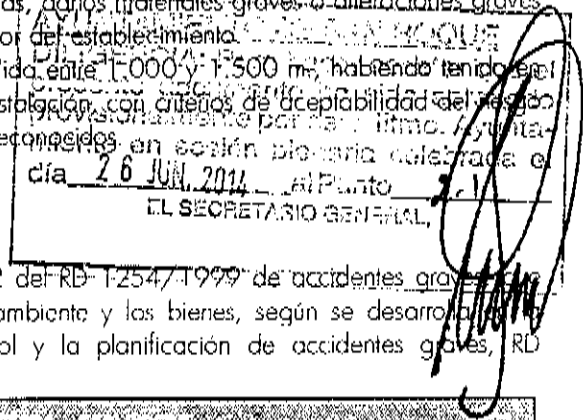
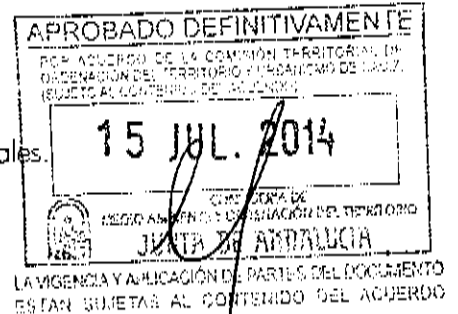
Categoría 2:

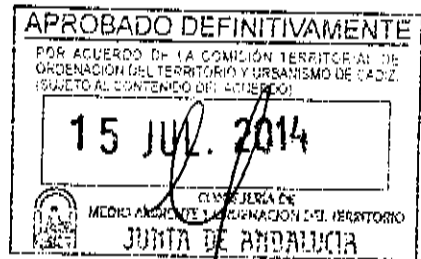
*Actividades industriales afectadas por el artículo 2 del RD 1254/1999 de accidentes graves, que presentan un riesgo para las personas, el medio ambiente y los bienes, según se desarrolla en la Directriz básica de protección civil para el control y la planificación de accidentes graves, RD 1196/2003 y que tienen las siguientes características:

- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.
- Accidentes de categoría 3 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas y en el exterior del establecimiento.
- Zona de intervención máxima (ZI) comprendida entre 1.000 y 1.500 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad del riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.

Categoría 3:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 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 y que tienen las siguientes características:

- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.
- Accidentes de categoría 3 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas y en el exterior del establecimiento.
- Zona de intervención máxima (ZI) comprendida entre 500 y 1.000 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad del riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.

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

Categoría 4:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 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 y que tienen las siguientes características:

- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.
- Accidentes de categoría 2 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas y daños materiales en el establecimiento, mientras que las repercusiones exteriores se limitan a daños leves o efectos adversos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.
- Zona de intervención máxima (ZI) menor a 500 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad del riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.

*Actividades industriales y de almacenamiento no afectadas por el artículo 2 del RD 1254/1999 de accidentes graves, con una carga de fuego ponderada y corregida igual o superior a 3.200 Mcal/m² o 13.600 MJ/m² (nivel de riesgo intrínseco alto 8, según el RD 2267/2004), de acuerdo a la Norma básica de autoprotección de los centros que puedan originar situaciones de emergencia, RD 393/2007.

En esta categoría y en las sucesivas quedan expresamente excluidas las actividades sujetas a Evaluación Ambiental Ordinaria según la Normativa de aplicación.

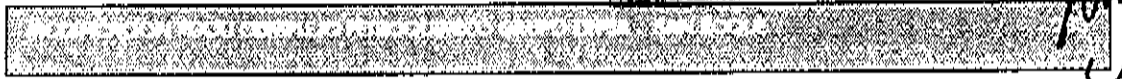
Categoría 5:

* Actividades industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la Categoría 6, así como las no afectadas por el RD 1254/1999 de accidentes graves y consideradas de riesgo alto por el Real Decreto 2267/2004, con carga térmica ponderada de valor entre 800 y 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica

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



- Radio de seguridad: 10 metros como distancia de seguridad desde el edificio en el que se desarrolla la actividad hasta cualquier elemento vulnerable, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia mínima al fuego RF 240, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

Máximo accidente: categoría 2 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas y daños materiales en el establecimiento, mientras que las repercusiones exteriores se limitan a daños leves o efectos adversos sobre el medio ambiente en zonas limitadas.

Categoría 6:

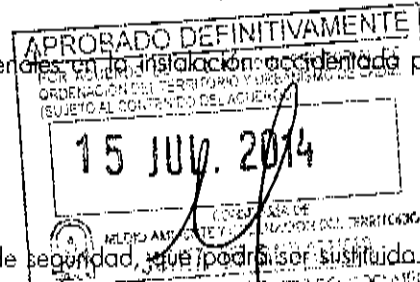
* Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el RD 1254/1999 y consideradas de riesgo medio por el Real Decreto 2267/2004, con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo:

Máximo accidente: categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica

- Radio de seguridad: 5 metros como distancia de seguridad, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia mínima al fuego RF 180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otros edificios.



Categoría 7:

* Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el RD 1254/1999 y consideradas de riesgo bajo por el Real Decreto 2267/2004, con carga térmica ponderada inferior a 200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo:

Máximo accidente: categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.

Naturaleza de los daños:

- Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
- Tipo térmico: radiación térmica

- Radio de seguridad: 5 metros como distancia de seguridad, que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia mínima al fuego RF 180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

AYUNTAMIENTO DE ALCAZOVILLA
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUL. 2014 al punto 2º

EL SECRETARIO GENERAL

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

15 JUL 2014

GOBIERNO DE ANDALUCIA
SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENACION DEL TERRITORIO
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y ORGANISMO DE CADIZ
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y ORGANISMO DE CADIZ

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

EXHIBITA SEÑALANDO SU APLICACION
DILIGENCIADA: Para tener constancia que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por esta Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenario celebrada el
día 26 JUN 2014 al Punto 2º
EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANISTICAS.

2. NORMAS URBANISTICAS DEL COMPLEJO PETROQUIMICO Y 09 PEI



2. NORMAS URBANISTICAS DEL COMPLEJO PETROQUIMICO Y 09 PEI

2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a lo dispuesto en el art. 10.1 de la LOUA.

AREA CP1 PEI

Clasificación: Suelo Urbano
Categoría: Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

Ambito: CP1 PEI
Superficie: 1.873.072 m²
Uso global: Industrial
Edificabilidad global: 0,6 m²/m²
Edificabilidad máxima: 1.123.843 m²

ARI CP2 PEI

Clasificación: Suelo Urbano
Categoría: No Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

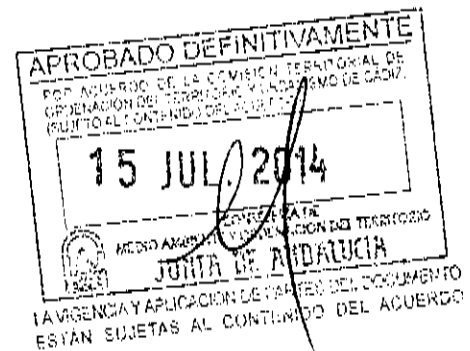
Ambito: CP2 PEI
Superficie: 588.220 m²
Uso global: Industrial
Edificabilidad global: 0,66 m²/m²
Edificabilidad máxima: 388.225,20 m²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

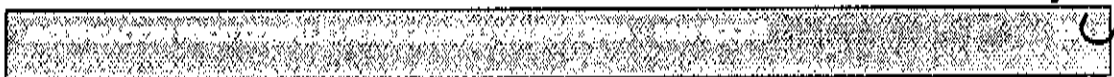
Area de Reparto: CP2 PEI
Aprovechamiento Medio: 0,2112 UA/m²
Aprovechamiento Objetivo: 124.232,06 UA
Aprovechamiento Subjetivo: 111.808,85 UA
Cesión Aprovechamiento: 12.423,21 UA

OTRAS CONDICIONES

Sistema General de Espacios Libres asociados: 90.320 m²



EL SECRETARIO GENERAL,
día 26 JUN 2014 al Punto 2

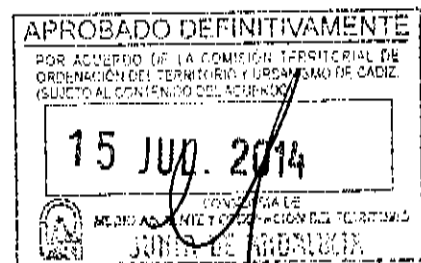


AREA 09 PEI

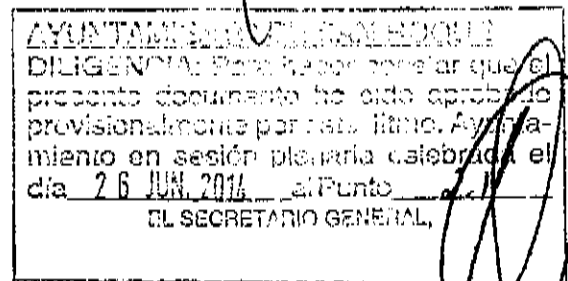
Clasificación: Suelo Urbano
Categoría: Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

Ambito: 09 PEI
Superficie: 71.804 m²
Uso global: Industrial
Edificabilidad global: 0,81 m²/m²
Edificabilidad máxima: 58.161 m²



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



2.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

Introducción.

Contiene las determinaciones, vinculantes a todos los efectos, establecidas en el art. 10.2 de la LOUA.

A efecto de determinar la ordenación pormenorizada aplicable y teniendo en cuenta la justificación de la adecuación al PGOU contenida en el propio PEYSI (4. Objetivos y Criterios): *"el conjunto de determinaciones del presente PE resultan coherentes con los planteamientos recogidos por el PGOU y, como tales, mantienen las determinaciones generales y particulares de este, consistiendo, básicamente en el desarrollo y aplicación de dichas determinaciones generales, con mayor grado de detalle, a la problemática concreta del ámbito de actuación del PE"*; así como la descripción general del planeamiento (punto 1. Planeamiento y Estudio económico financiero): *"... se propone una nueva poligonación del PE a efectos exclusivamente de gestión y ejecución, no alterando en ninguno de los casos determinaciones contenidas en el Plan General ni por supuesto clasificaciones y usos del suelo previstos"*, cabe concluir que la ordenación pormenorizada aplicable es la resultante de las determinaciones de la presente Modificación del PGOU.

AREA CP1 PEI

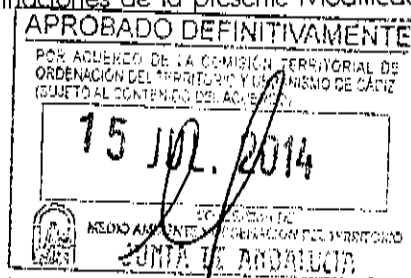
- ORDENANZAS

Se mantiene la ordenación pormenorizada del Plan General vigente, a excepción de lo que resulte afectado por las siguientes ordenanzas:

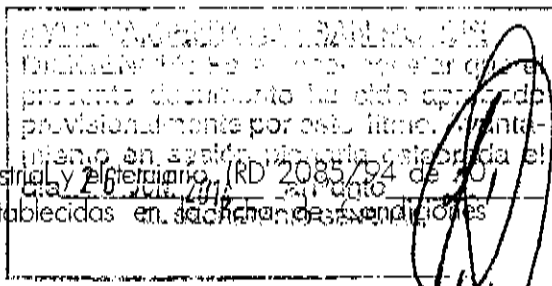
1. Tipología I4. Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad determina por si misma el tipo de ordenación.
2. Las Ordenanzas de aplicación son las establecidas en el Plan General y en los apartados Condiciones Particulares para el uso industrial y Normas Complementarias de la presente Modificación.
3. Serán de obligado cumplimiento las directrices contenidas en los informes sectoriales y recogidas en la Normativa de la Modificación.
4. Las condiciones de ocupación de las instalaciones, retranqueos, etc., se regirán por el RD 2085/94 de 20 de octubre, la RITC MHP-01 Refinerías, y demás regulación de la industria del Refino.
5. La localización de las categorías del uso industrial se establecerá según el plano de ordenación ORD-09 de la Modificación.
6. Remisión a planeamiento: Ordenanza Directa.

- USOS PORMENORIZADOS

Se establecen como usos pormenorizados el industrial y el terciario (RD 2085/94 de 20 de octubre), con la tipología y tolerancias establecidas en las Condiciones Particulares del Area.



LA VISENIA Y APLICACIÓN DE NUESTRO DECRETOS DE 20 DE OCTUBRE DE 1994 Y 20 DE OCTUBRE DE 1991



ARI CP2 PEI

- CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad determina por sí misma el tipo de ordenación.
2. Las condiciones de ocupación de las instalaciones, retranqueos, etc., se regirán por la ITC MHP-01 Refinerías, y demás regulación de la industria del Refino, así como aquellas actividades industriales que se adapten a las categorías industriales asignadas. Las condiciones de retranqueo y áreas de movimiento se desarrollarán en el PEYSI.
3. Serán de obligado cumplimiento las directrices contenidas en los informes sectoriales y recogidas en la Normativa de la Modificación.
4. La localización de las categorías del uso industrial se establecerá según el plano de ordenación ORD-09 de la Modificación.

- USOS PORMENORIZADOS

Se establece como uso compatible el terciario, en la localización prevista en el plano de zonificación y con las condiciones y limitaciones expresadas en las presentes Normas. La edificabilidad máxima será:

Uso terciario. Superficie neta de parcela: 23.723 m²
Edificabilidad máxima: 28.150 m².
Coeficiente de edificabilidad neto: 1,18
Altura máxima: 3 plantas o 9,5 metros.
4ª planta 50% de la

- DOTACIONES LOCALES

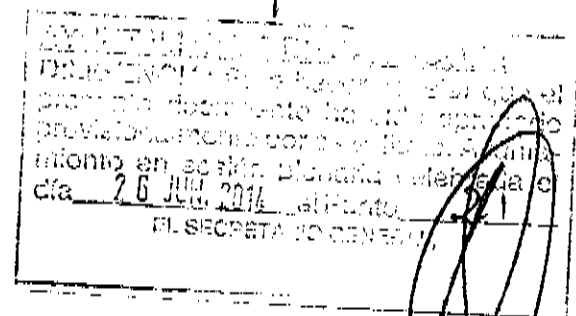
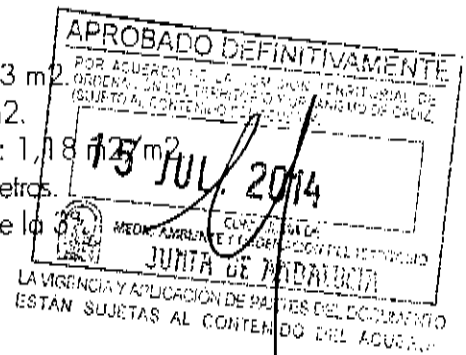
s/art. 17 LOUA

- OTRAS CONDICIONES

Superficie de Área Libre Industrial: 79.881 m²
Superficie de Espacio Libre Privado: 72.442 m².
Superficie de solares: 340.188 m².

- PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Sistema de actuación: Compensación.
Instrumento de Desarrollo: Plan Especial y de Seguridad Industrial.
Programación: Primer cuatrienio desde la aprobación definitiva de la Modificación.



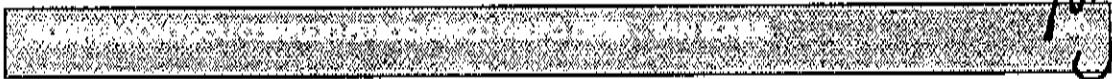
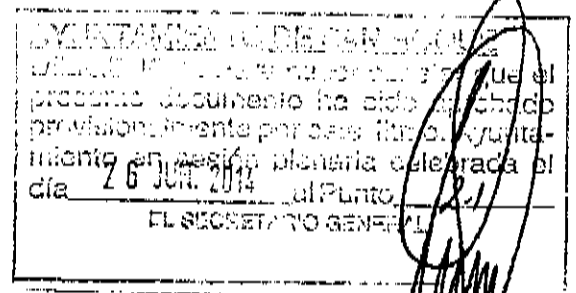
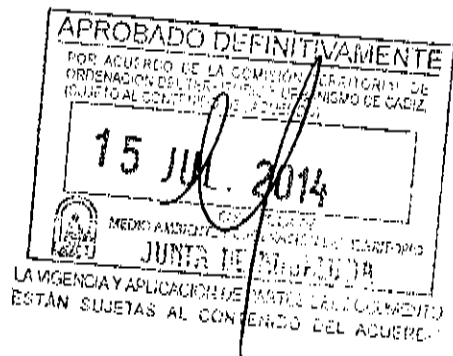
AREA 09 PEI

- ORDENANZAS

1. Tipología 14. Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad determina por si misma el tipo de ordenación.
2. las Ordenanzas de aplicación son las establecidas en el Plan General y en los apartados Condiciones Particulares para el uso industrial y Normas Complementarias de la presente Modificación.
3. Serán de obligado cumplimiento las directrices contenidas en los informes sectoriales y recogidas en la Normativa de la Modificación.
4. La localización de las categorías del uso industrial se establecerá según el plano de ordenación ORD-09 de la Modificación.
5. Sistema de actuación: Ordenanza Directa.
6. Altura reguladora 12,5 metros. Número de plantas: 3.

- USOS PORMENORIZADOS

Se establecen como usos pormenorizados el industrial y el terciario, con la tipología y tolerancias establecidas en la ficha de Condiciones Particulares del Area.



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

COMITADO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
OPINIÓN DEL COMITADO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
El COMITADO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, para haber constatado que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este órgano. Ayudado
del informe en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN 2014 al punto 2º
EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANÍSTICAS.

3. NORMAS PARTICULARES. Ordenanzas Regulatoras.

3. NORMAS PARTICULARES. Ordenanzas Reguladoras.

3.1. Introducción

Las presentes Normas Particulares son consecuencia de la especificidad del proceso productivo del Complejo Petroquímico y de la Normativa sectorial. Por lo tanto resulta de aplicación al Area CP1-PEI y al ARI CP2-PEI. Salvo cuestiones de carácter genérico tienen el carácter de normas complementarias respecto de lo regulado en el PGOU.

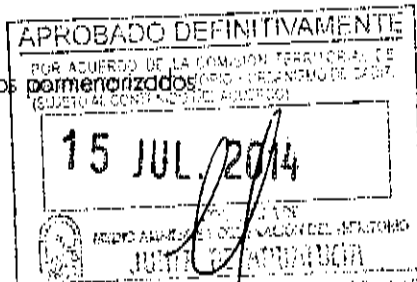
3.1.1. Objeto de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas del presente Documento reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada correspondiente al Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, delimitado en el mismo, y de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, contemplan los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos **parmenorizados**
 - Estudios de detalle.
 - Edificación o instalación industrial.
 - Proyecto de urbanización.
- c) Normas de urbanización
- d) Normas de edificación, con referencia a,
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías **públicas**.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, **velamen y uso**, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
 - Normas particulares de cada zona.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras deben establecer las condiciones bajo las que se deben desarrollar los usos y edificaciones del sector, con el grado de flexibilidad suficiente para que los demás instrumentos de desarrollo (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de edificación) cuenten con la suficiente libertad para poder cumplir los objetivos enumerados en la Memoria de Ordenación.

- e) Normas complementarias.

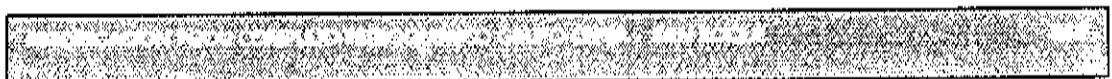
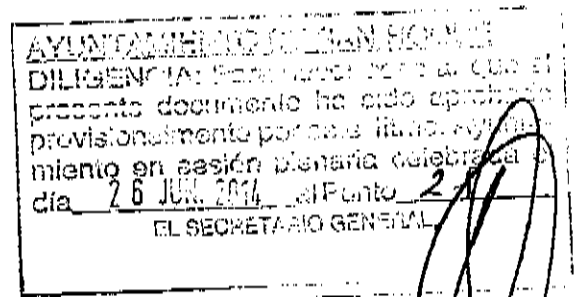


3.1.2. Generalidades.

3.1.2.1. Ámbito de aplicación.

La Norma modificada relativa al art. Art. 14, sección 3 uso industrial, Título segundo, Capítulo 2 (categorías industriales) de las NNUU del PGOU vigente, es de aplicación a todo el ámbito del Plan General.

El resto de Ordenanzas serán de aplicación en todo el territorio comprendido en el



perímetro delimitado en los planos de ordenación, que corresponde al Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, establecido en la presente Modificación del P.G.O.U. de San Roque.

Para los terrenos de CIH será de aplicación la norma particular del Area 09 PEI.

3.1.2.2. Obligtoriedad.

La Innovación del PGOU vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

3.1.2.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de instalaciones industriales, edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar

- Todos los documentos de la presente Modificación del Plan General tendrán carácter vinculante, en especial los correspondientes a las Ordenanzas Reguladoras y a los Planos de Ordenación. El resto de los documentos tendrán preferentemente el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.
- las determinaciones del Documento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente el espíritu y la finalidad del P.G.O.U. el cual desarrollan, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- En aquellos casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el presente Documento, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. La Memoria de la Modificación del PGOU señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto. ~~En caso de discordancia para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, se resultare insuficiente para ello el contenido de las presentes Ordenanzas.~~
2. Plano de clasificación del suelo. Establece el régimen jurídico del mismo
3. Plano de calificación, que expresa los usos del suelo y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE SAN ROQUE
15 JUL 2014

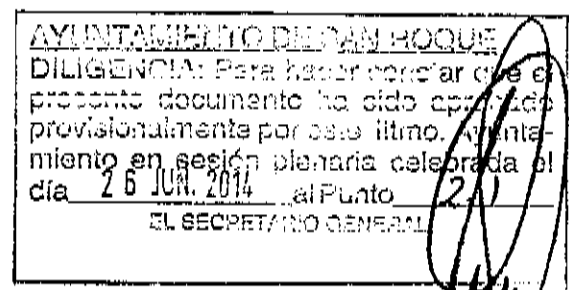
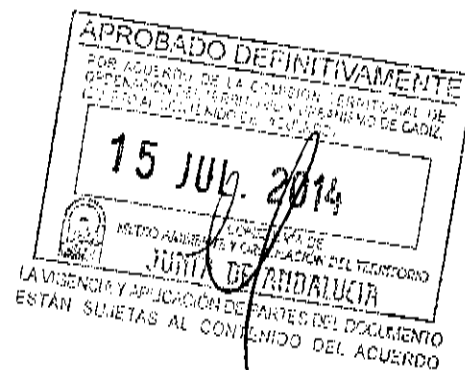
DECLARACIÓN: Para haber concluido el presente documento ha sido aprobada provisionalmente por esta Junta de Gobierno Local en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 al Punto 2.
EL SECRETARIO GENERAL,

4. Plano de delimitación de sectores y ámbitos de gestión. Contiene la división del suelo a efecto de la aplicación de determinaciones independientes, ordenación pormenorizada individual e implantación de instalaciones industriales.
5. Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

Si, a pesar de la aplicación de dichos criterios de interpretación, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al que se considere de mayor interés para la colectividad.

3.1.3. Terminología de conceptos.

A los efectos de estas Ordenanzas, los términos que en ella se expresan, así como los de otros documentos de la presente Modificación, se entenderán con los significados que a continuación se definen. Para cualquier otro concepto no definido en este artículo se estará a lo establecido en los Art. concordantes del Plan General de Ordenación Urbana.



3.2. Régimen Urbanístico del suelo.

3.2.1. Calificación del suelo.

El suelo comprendido dentro del ámbito de la presente Innovación del Plan General queda calificado en alguna de las siguientes zonas, definidas en el plano de zonificación:

- ZONAS CORRESPONDIENTES AL USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL.
- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO TERCARIO.
- ZONAS CORRESPONDIENTES AL ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO.
- ZONA CORRESPONDIENTE AL ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO.
- ZONA CORRESPONDIENTE A AREAS LIBRES INDUSTRIALES
- ZONA CORRESPONDIENTE A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA.

3.2.2. Desarrollo y ejecución del Ámbito.

La presente Modificación se ejecutará de acuerdo con el proyecto de propio documento y los programas de inversión y desarrollo de la Empresa.

3.2.3. Unidades de Ejecución.

En caso de estimarse necesario, podrán delimitarse unidades de ejecución con el procedimiento descrito en los art. 105 y 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.2.4. Sistema de actuación.

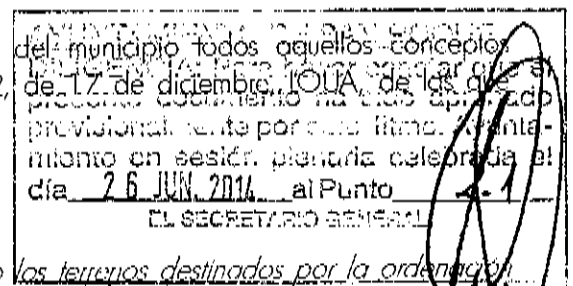
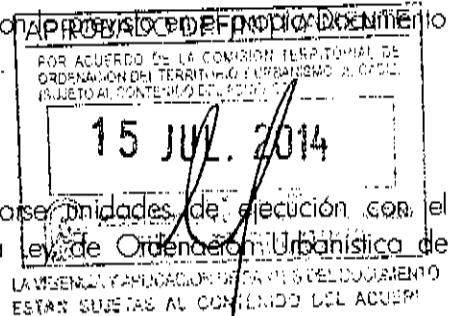
El sistema de actuación para el sector correspondiente al Suelo clasificado como Urbano No Consolidado será el de compensación, sin que sea precisa la constitución de Junta de Compensación, al tratarse de propietario único.

Aquellos suelos clasificados como suelos urbanos no consolidados se desarrollarán en base a lo establecido en el artículo 55 " Régimen del suelo urbano no consolidado", de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de ordenación urbanística de Andalucía, LOUA.

3.2.5. Cesiones obligatorias.

Serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio todos aquellos conceptos establecidos en el artículo 51 de la Ley 7/2002, destacamos:

- o Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación



3.2.8. Estudios de Detalle.

Se estará a lo establecido en el artículo 15, "Estudios de detalle", de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de ordenación urbanística de Andalucía, LOUA y el los artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1.978 de 23 de junio.

3.2.9. Proyectos de Reparcelación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 100 "Reparcelación" de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de ordenación urbanística de Andalucía, LOUA, para su desarrollo, al igual que se atenderá a los deberes establecidos para cada clase de suelo en el artículo 51" Contenido urbanístico legal del derecho de la propiedad del suelo: deberes, de la citada ley, para su contenido.

3.2.10. Edificación o instalación industrial.

Se desarrollará en las parcelas mediante un proyecto unitario para cada una. En caso de actuación parcial o de ser precisa una división de dichas parcelas, se concretará dicha posibilidad a través de un estudio de detalle. Dicho estudio de detalle fijará los parámetros urbanísticos para cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del PGOU y del PEYSI.

3.2.11. Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de las parcelas definidas en el presente Documento, deberá llevarse a cabo mediante un Proyecto de Urbanización complementario, que abarque una parcela completa.

En ningún caso podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre Ordenación, Régimen de Suelo o de la Edificación, deberá aprobarse previa o simultáneamente la modificación correspondiente del planeamiento, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitará éste conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de ordenación urbanística de Andalucía, LOUA 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL 2014
AGENCIA REGULADORA DE SERVICIOS DE URBANISMO DE CÁDIZ
SUJETA AL CONTENIDO DEL ACUERDO

AGENCIADORA REGULADORA DE SERVICIOS DE URBANISMO DE CÁDIZ
DILIGENCIA: Para haber acordado que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este órgano. Se firmó en sesión plenaria celebrada el día 26 JUL 2014 al Punto 9.
EL SECRETARIO GENERAL,



3.2.12. Obras de edificación y actividad.

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellas parcelas o subparcelas donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar, a menos que se asegure la edificación simultánea de la urbanización y la edificación, de acuerdo con los proyectos correspondientes.

En cualquier caso, no se podrán realizar obras de edificación mientras no esté garantizada la evacuación de aguas pluviales y residuales.

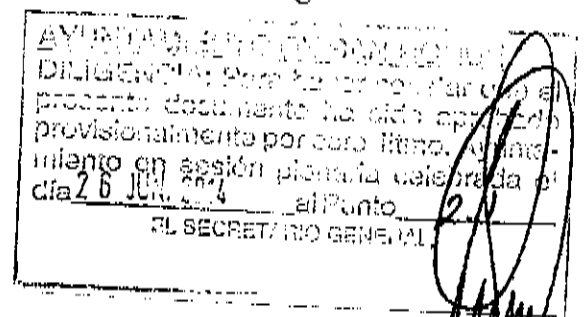
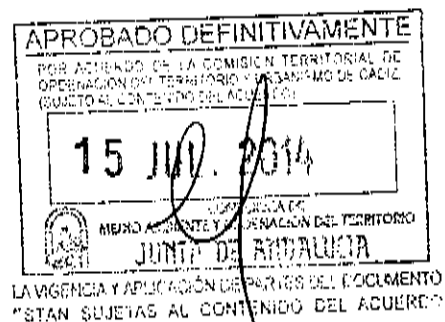
3.3. Normas de Urbanización.

Se estará en todo momento a lo establecido en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de San Roque y en como desarrollo de estas, las Normas urbanísticas del PEYSI.

Igualmente, y con carácter complementario se estará a toda la normativa sectorial de las distintas compañías suministradoras que intervengan en el proceso.

Como complemento a lo anterior, se atenderá a los criterios técnicos, materiales y calidades del Departamento de Ingeniería.

Se cumplirán los condicionantes derivados de la ley sectorial de ferrocarriles en cuenta a la obligación de disponer a su costa y con los condicionantes técnicos que determine ADIF, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Se presentará un proyecto específico de obras e instalaciones que incidan sobre las zonas de dominio público y protección.



3.4. Normas de edificación e instalaciones.

3.4.1. Condiciones de edificación correspondientes a todas las zonas.

Condiciones generales.

Se puede edificar directamente en cualquiera de las parcelas, definidas por la presente Modificación, siempre que se trate de proyectos que las abarquen totalmente, y se diesen las condiciones de solar, descrita en el art. 148.4 de la LOUA, o lo previsto en el Art.41 del Reglamento de Gestión.

En el caso de edificación parcial de una parcela y en aquellas parcelas que lo precisen, será precisa la redacción previa del correspondiente Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.2.10.

En cada una de las actuaciones en el interior de las parcelas básicas definidas en el estudio de detalle se deberá justificar, además de las determinaciones inherentes al mismo, la previsión del acceso viario interior que precise.

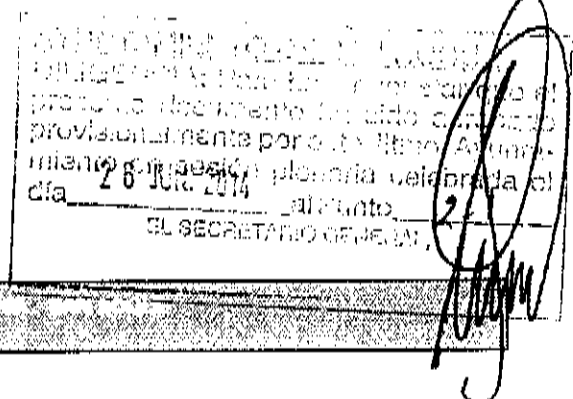
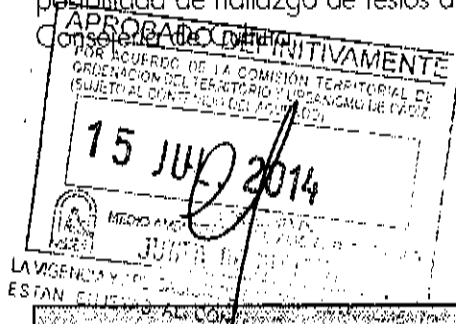
La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obliga a su propietario a disponer a su costa y con los condicionantes técnicos que determine ADIF, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Se presentará un proyecto específico de obras e instalaciones que incidan sobre las zonas de dominio público y protección ferroviaria.

Protección arqueológica.

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 pueda 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



En función de los resultados obtenidos durante la prospección superficial se determinarán, si procediese, las correspondientes medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de los elementos del proyecto que afectaran a los yacimientos, evitando de esta manera daños o destrucción del patrimonio subyacente.

Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz el correspondiente proyecto para la autorización por el Director General de Bienes Culturales, de conformidad con lo establecido en el Decreto 168/2003 de 17 de junio de 2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Es por ello, que esta autorización será preceptiva para cualquier trámite que se desarrolle en el ámbito de actuación.

Como complemento a lo indicado anteriormente, se estará a lo establecido en el Anexo 1, LEGISLACIÓN SECTORIAL, concretamente a lo establecido en el Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y a los Decretos 19/1995 y 168/2003.

3.4.2. Condiciones de ordenación.

Ocupación.

Será de aplicación la Instrucción Técnica Complementaria MIIP 01- Refinerías, o norma que la sustituya, a efecto de determinar retranqueos, ocupación, ancho de vías, etc.-

Con carácter genérico y sin perjuicio de los requerimientos singulares de las instalaciones industriales, se establece que la ocupación de las edificaciones no podrá sobrepasar un 60% de la superficie de la parcela.

Así mismo se establece para las edificaciones complementarias de la instalación industrial una altura máxima de tres plantas.

Edificabilidad máxima por parcela.

Se estará a la aplicación de esta definición para aquellos edificios de nueva planta que desarrollen fundamentalmente para conjuntos de usos terciario. Así mismo se aplicará a las edificaciones computables en el interior de la zona industrial.

La superficie máxima de techo edificable en cada parcela, en metros cuadrados, será la que resulte de multiplicar la superficie de suelo neto edificable de cada parcela, en metros cuadrados, por el índice de edificabilidad que le corresponde.

A los efectos de medición de superficie máxima edificable, no computarán los sótanos o semisótanos, comprendiendo en éstos a las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante sea igual o inferior a 1,20 metros contados desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado, así como los cuerpos salientes abiertos. Los cuerpos salientes semi cerrados computarán, a efectos, en un 50% de su superficie de techo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
15 JUL. 2014
LA AGENCIA Y APLICACIÓN DE BIENES DEL GOBIERNO
SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO
El Secretario General

[Redacted area]

Así mismo, en el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, pasajes de acceso a edificios públicos, patios interiores de parcela que no estén cubiertos, plantas bajas porticadas y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso.

3.4.3. Condiciones de volumen.

Las condiciones de volumen de las instalaciones industriales se determinarán según la Instrucción Técnica Complementaria MHP 01- Refinerías o norma que la sustituya.

3.4.4. Condiciones de uso.

Uso Industrial.

El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las categorías establecidas en el Plan General. Incluye todas las actividades reguladas por las ITC MHP-01 a MHP-07.

Uso Terciario

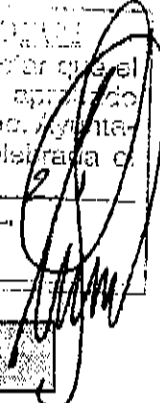
Los usos terciarios pormenorizados que se autorizan en el ámbito de la Modificación son todos los contemplados en el PGOU para este uso global que estén vinculados o relacionados con el RD 2085/94 de 20 de octubre. En todo caso deben estar al servicio del Complejo Petroquímico y por tanto supeditados a su vinculación con la actividad principal del C.P.: En general corresponde al uso administrativo o de oficinas.

Tipo edificatorio 14. Edificación temática.

Dotacional.

El uso dotacional es aquel cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educación, cultura salud y análogos.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas que el planeamiento destina para ello como en las que sin tener calificación expresa de dotación se destinen a este fin por estar habilitadas para ello por la normativa de aplicación de la zona en la que se encuentran.

<p>APPROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p>FOR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y EL AMBIENTE DE CADIZ (SUALE) AL CONTENIDO DEL ACUERDO...</p> <p>15 JUL 2014</p> <p>MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO</p> <p>JUNTA DE ANDALUCIA</p> <p>LA VICENCIA Y APLICACION DEL PLAN GENERAL ORDENANZA ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL...</p>	<p>Este documento ha sido aprobado provisionalmente por este órgano de gobierno en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 al punto 2º</p> <p>EL SECRETARIO GENERAL,</p> 
---	---

Espacios libres.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas verdes comprenden aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; la protección y aislamiento de las vías de tránsito rápido, al desarrollo de juegos infantiles y conseguir la mejor composición estética de la ciudad.

Los Sistemas Generales de Espacios libres situados sobre zonas inundables estarán sujetos a las condiciones de uso que establece la legislación sectorial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ORGANISMO DEL CADRE,
(SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO)
15 JUL 2014
MEDIANTE EL PRESENTE ACUERDO SE APRUEBA
EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
LA VIGENCIA Y EFECTOS DE ESTE ACUERDO SE
ESTÁN SUJETOS AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DEL MUNICIPIO DE BARRIA DE S. JUAN QUE SE
PRESENTE ANTEMIENTE HA SIDO APROBADO
PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN PLENARIA CELEBRADA EL
DÍA 26 JUN 2014 PUNTO 21
EL SECRETARIO GENERAL,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA VZ
(SUJETO AL REGLAMENTO DE LA LEY 1733)
15 JUL. 2014
COMISION DE
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUAN M. ANGULO

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
PROVISIONALMENTE POR NUESTRO ILUSTRISIMO
SEÑOR ALCALDE EN SESION PLENARIA CELEBRADA EL
dia **26 JUN. 2014** al Punto
EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANISTICAS

4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA



4. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

4.1. Condiciones generales de cada área o área de reforma interior.

En principio las condiciones de desarrollo de las diferentes Areas o Sectores que integran el Complejo Petroquímico tras la Modificación, deberían adaptarse a las determinaciones de los instrumentos de desarrollo preexistentes, caso de que mantuvieran su vigencia. Sin embargo y tal como se expone en el apartado 6 de la Memoria de Información "desarrollos urbanísticos dentro del ámbito de actuación", a pesar de haberse iniciado la tramitación de diversos instrumentos de planeamiento sobre alguna de las Areas definidas en el PEYSI, ninguno de ellos ha logrado la aprobación definitiva, por lo que no cabe plantear siquiera su incidencia en la nueva Normativa de desarrollo.

Tan solo el Area 22 PEI cuenta con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, aunque al tener asignada la categoría de consolidado por el Documento de Adaptación Parcial, se debe entender que su ordenación pormenorizada queda sustituida por las Condiciones Particulares y Normativa del Area CP1 PEI en la que se integra.

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

15 JUL 2014

ALCALDIA MUNICIPAL DE CADIZ
COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Nº 1183
LA AGENCIA Y APLICACION DE PLANES DEL GOBIERNO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

EL SECRETARIO GENERAL
26 JUN 2014 al punto 2

AREA CP1-PEI

Area del Complejo Petroquimico consolidada por las instalaciones productivas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

- I. CLASE DE SUELO: SUELO URBANO
- II. CATEGORIA DE SUELO: CONSOLIDADO
- III. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL AREA	1.873.072 M2	3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,6 M2/M2
2. USO GLOBAL	INDUSTRIAL	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	1.123.843 M2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M2/M2	C. AREA	%	C. URB	C. VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE						
% Rt - RESIDENCIAL TURISTICO						
% Tc - TERCIARIO						
% In - INDUSTRIAL	1.779.217	0,632	1,17	1,0	0,66	0,76
(Superficie de parcela y coef. edificabilidad netos)						

2. CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA. ORDENANZAS

- a.- Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad instalada determina por sí misma el tipo de ordenación.
- b.- Ordenanzas de aplicación según Plan General y Condiciones Particulares para el uso industrial y Normas Complementarias de la Modificación del PGOU
- c.- Condiciones de ocupación, retranqueos, etc., según ITC MHP-01- Refinerías y demás regulación de la industria del Refino.
- d.- Localización de categorías de uso industrial según plano de ordenación ORD-09
- e.- Serán de obligado cumplimiento las directrices contenidas en los informes sectoriales y recogidas en la normativa de la Modificación.

3. TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver normas urbanísticas del P.E.)

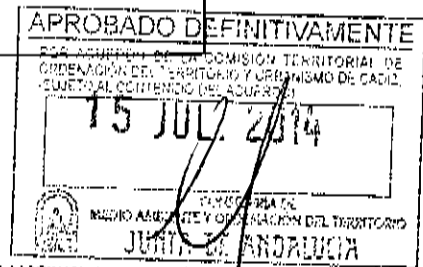
Uso industrial

Tipo medio y tolerancias en %	usos compatibles y %
0 1 2 3 4 5 6 7	0 1 2 3 4 5 6 7
Rp	
Rt	
Tc	10
In	X c c c c c c c

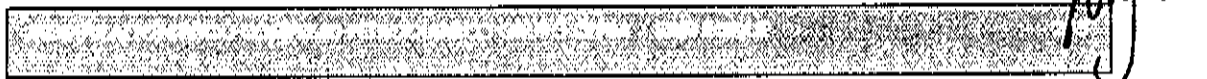
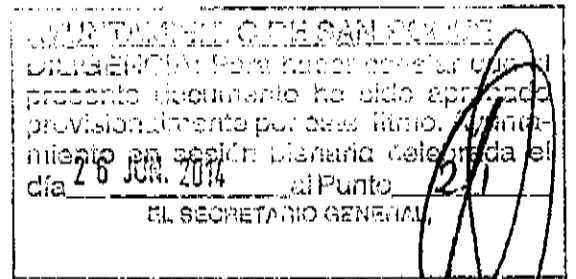
- 5. ALTURA REGULADORA.
- 6. TIPO EDIFICATORIO 14
- 7. REMITIDA A PLANEAMIENTO: ORDENANZA DIRECTA

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- 1. SUPERFICIE AREA LIBRE INDUSTRIAL 78.419 m2
- 2. MEMORIA DE DESCRIPTIVA DE LA SOLUCION PROPUESTA.
Area consolidada totalmente por la instalación de refinería y otras del Grupo CEPSA.
Se pretende la estructuración del Complejo en torno al Area.



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



ARI CP2-PEI

Area del Complejo Petroquímico que constituye el crecimiento y desarrollo natural del mismo. Incluye los terrenos capaces de albergar instalaciones que complementan la actividad principal.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

- I. CLASE DE SUELO: SUELO URBANO
- II. CATEGORIA DE SUELO: NO CONSOLIDADO
- III. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1 SUPERFICIE	588 220 M2	3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,66 M2/M2
2 USO GLOBAL	INDUSTRIAL	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	368 225,20 M2

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1 AREA DE REPARTO	CP2 PEI	4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	124.232,04 UA
2 APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2112 UA/M2	5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	111.808,85 UA
3 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION		6. CESIONES APROVECHAMIENTO	12.423,21 UA
USO	0,40		2.500,39 UA
CRA	0,80		
CNA	1,00 CH: 0,32		

V. SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES 90 300 M2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M2/M2	C. AREA	%	C. URB	C.VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE						
% R - RESIDENCIAL TURISTICO						
% Tc - TERCIARIO	23 720	1,18	1,17	1,0	0,65	0,76
% In - INDUSTRIAL	316.465	1,137	1,17	1,0	0,65	0,76

(Superficie de parcela y coef. edificabilidad netos)

RESERVAS DOTACIONALES

MINIMA CESION ESPACIOS LIBRES	MINIMA CESION SIP'S
63.050	19.580

Serán de obligado cumplimiento las directrices contenidas en los informes sectoriales y recogidas en la normativa de la Modificación.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- 1. SUPERFICIE AREA LIBRE INDUSTRIAL 79.881 m2
- 2. SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO 72.442 m2

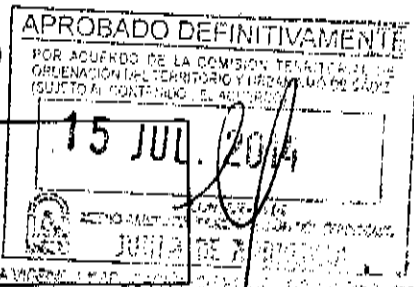
3. CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA

- a - Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad instalada determina por sí misma el tipo de ordenación
- b - Condiciones de ocupación, retanqueos, etc., según ITC-MHP-01- Refinerías y demás regulación de la industria del Refino. A desarrollar en innovación PEYS.
- c - La parcela 2,3 tiene uso terciario según zonificación Modificación PGOU
- d - Localización de categorías de uso industrial según plano de ordenación ORD-09

4. TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver normas urbanísticas del P.E.)

Uso industrial

Tipo medio y tolerancias en %	usos compatibles y %
0 1 2 3 4 5 6 7	0 1 2 3 4 5 6 7
Rp	
Ri	
Tc	10
In	X



5. ALTURA REGULADORA

6. TIPO EDIFICATORIO

OTRAS DETERMINACIONES

1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION

- 1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL
- 2. SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
- 3. PROGRAMACION: 1 CUATRIENIO DESDE AP

DEFINITIVA MODIFICACION PGOU... DILIGENCIA: Para haber sido el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por esta Junta de Andalucía el día 15 de Julio de 2014 al punto... EL SECRETARIO GENERAL

AREA 09-PEI

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

- I. CLASE DE SUELO: SUELO URBANO
- II. CATEGORIA DE SUELO CONSOLIDADO
- III. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1 SUPERFICIE DEL AREA	71.804 M2	3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,81 M2/M2
2 USO GLOBAL	INDUSTRIAL	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	58.161 M2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M2/M2	C. AREA	%	C. URB	C.V.A
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE.....						
% R - RESIDENCIAL TURISTICO.....						
% Te - TERCIARIO.....						
% In - INDUSTRIAL.....	71.804	3,24	1,17	1,0	1,00	0,76

(Superficie de parcela y coef. edificabilidad netos)

2. CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA. ORDENANZAS

- 1 - Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión)
- 2 - Condiciones de edificabilidad según Norma Particular de la Modificación del Plan General sobre el ámbito del Complejo Petroquímico
- 3 - Condiciones de ordenación según Normas de la Modificación del Plan General sobre el ámbito del Complejo Petroquímico
- 4 - Localización de categorías de uso industrial según plano de ordenación ORD-09

3. TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver normas urbanísticas del P.E.)

Uso industrial

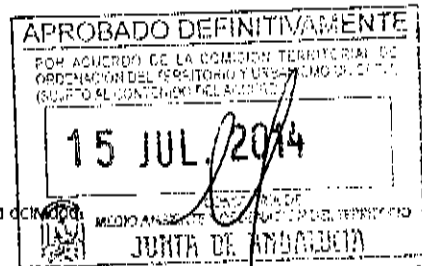
Tipo medio y tolerancias en %	usos compatibles y %							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Rp								
Ri								
Te				15				
In				X				

- 5. ALTURA REGULADORA 12,5 m. NUMERO DE PANTAS: 3
- 6. TIPO EDIFICATORIO 14
- 7. SISTEMA DE ACTUACION ORDENANZA DIRECTA
- 8. REMITIDA A PLANEAMIENTO: MODIFICACION PGOU Y PEYSI

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

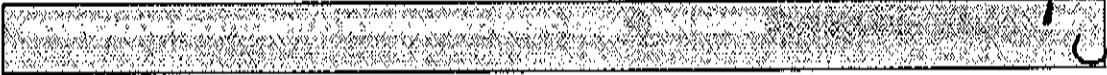
- 1 - MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA SOLUCION PROPUESTA

Area correspondiente a CUII, totalmente consolidada por instalaciones en plena actividad



LA VIGENCIA Y APLICACION DE ESTOS DECRETOS DEL GOBIERNO
 ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

El presente documento ha sido aprobado por el pleno de la Junta de Andalucía en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 en el Punto 2.
 EL SECRETARIO GENERAL



4.2. Condiciones particulares de cada zona.

ZONA INDUSTRIAL

4.2.1. Ambito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a usos industriales en la tipología definida, graficadas en el Plano de ordenación denominado zonificación.

4.2.2. Condiciones de uso.

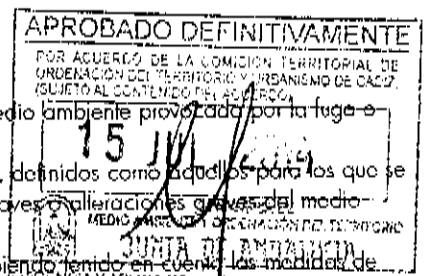
- El uso predominante será el industrial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.
- Se permite el uso terciario en la proporción expresada en la ficha de desarrollo y con las condiciones de las presentes Normas Particulares.
- Para esta zona se establece la regulación temática, en la que la legislación intrínseca de la actividad instalada determina por si misma el tipo de ordenación.
- Condiciones generales de los usos y categorías industriales.

Las categorías del uso industrial permitidas y contempladas en la ordenación son las siguientes: categoría 1 y categoría 2 (Categoría 3 para CIH, resto 09 PEI). Su implantación y localización en el Complejo Petroquímico está establecida en el plano de ordenación ORD-09.

Categoría 1:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 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 y que tienen las siguientes características:

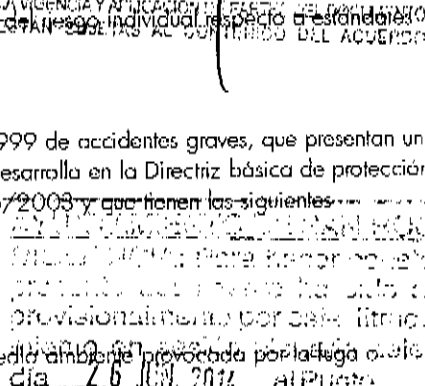
- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.
- Accidentes de categoría 3 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas y en el exterior del establecimiento.
- Zona de intervención máxima (ZI) superior a 1.500 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad de riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.



Categoría 2:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 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 y que tienen las siguientes características:

- Naturaleza de los daños:
 - Tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles
 - Tipo térmico: radiación térmica
 - Tipo químico: nube tóxica o contaminación del medio ambiente provocada por la fuga o vertido incontrolado de sustancias peligrosas.



EL SECRETARIO GENERAL

vertido incontrolado de sustancias peligrosas.

- Accidentes de categoría 3 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas y en el exterior del establecimiento.
- Zona de intervención máxima (ZI) comprendida entre 1.000 y 1.500 m., habiendo tenido en cuenta las medidas de seguridad de diseño de la instalación, con criterios de aceptabilidad del riesgo individual respecto a estándares internacionalmente reconocidos.

4.2.3. Condiciones de las instalaciones.

Parcela media: no se fija
Altura media y altura reguladora: no se fija
Longitud de fachada máxima: no se fija
Profundidad de la edificación máxima: no se fija
Ocupación media: no se fija.

4.2.4. Reserva de aparcamientos.

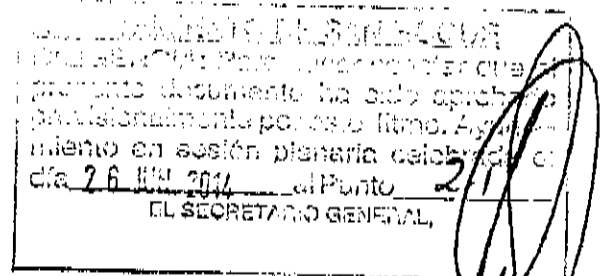
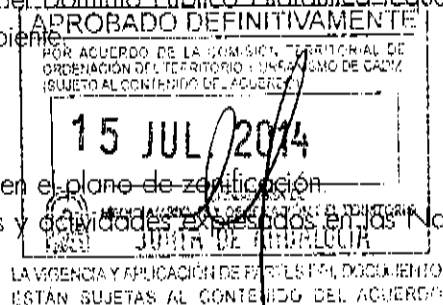
En cada una de las actuaciones sobre cada parcela o subparcela deberá justificarse la dotación reglamentaria de plazas de aparcamiento, bien en el interior de la misma, en los viales de carácter privativo o en otras parcelas del Complejo Petroquímico.

4.2.5. Otras determinaciones.

- Las instalaciones industriales no computarán como edificabilidad aunque si lo hará a efectos de ocupación. Las edificaciones si computarán como edificabilidad.
- Será de aplicación la Instrucción Técnica Complementaria MHP 01- Refinerías, a efecto de determinar retronqueos, ocupación, ancho de vías, etc.
- Las actuaciones previstas en la zona de policía del Dominio Público Hidráulico requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente.

4.2.6. Áreas libres industriales.

- Se corresponde con los terrenos así calificados en el plano de zonificación.
- Sobre estas áreas se podrán implantar los usos y actividades expresados en las Normas Reguladoras y Ordenanzas del PEYSI.



ZONA TERCIARIA.

4.2.7. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las ordenanzas del presente apartado son las zonas destinadas a uso terciario en la tipología definida, grafadas en el Plano de ordenación denominado zonificación.

4.2.8. Condiciones de uso.

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 C.P.

La regulación pormenorizada de dichos usos es la establecida en la sección Segunda de las NN.UU. del PGOU de San Roque.

Se admiten así mismo aparcamientos cubiertos o descubiertos y almacenes supeditados al uso principal.

4.2.9. Condiciones de la edificación.

El aprovechamiento urbanístico es el reflejado en los cuadros de características de la ordenación.

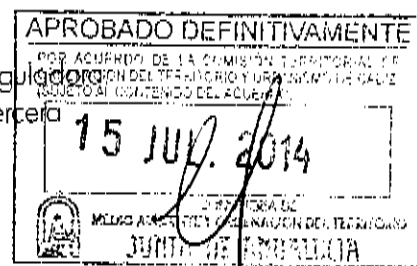
Las actuaciones previstas en la zona de policía del Dominio Público Hidráulico requerirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente

4.2.10. Condiciones tipológicas.

Parcela media. No se fija
Altura media. 3 plantas o 9,50 metros de altura reguladora
Tolerancia altimétrica en 4 planta del 50% de la tercera
Longitud máxima de fachada recta 60 metros.
Profundidad de la edificación no se fija.
Ocupación media 60 %.

4.2.11. Reserva de aparcamientos.

En cada una de las actuaciones sobre cada parcela o subparcela deberá justificarse la dotación reglamentaria de plazas de aparcamiento, bien en el interior de la misma, en los viales de carácter privativo o en otras parcelas del Complejo Petroquímico.



LA AGENCIA Y ENTIDAD DEL PARTIDO DEL DOCUMENTO
ESTÁN SUJETAS AL CONTROL DEL ALCALDE

AVISO DE APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CALZ
DILIGENCIADO: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este Ilustre Ayunta-
miento en sesión plenaria celebrada el
día 26 Jul 2014 al Punto 2.1

EL SECRETARIO GENERAL

ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

- Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, siendo en su totalidad de uso y dominio público.
- Cualquier actividad de esparcimiento o recreo que se desarrolle en el interior de estas zonas, se realizará directamente por la Administración, y serán de acceso libre.
- Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse en ellas determinados elementos de mobiliario urbano o de las instalaciones urbanas.
- Sobre las zonas de los espacios libres en las que existan actualmente instalaciones, redes de infraestructura o cualquier otro elemento necesario para la actividad industrial, se constituirá la correspondiente servidumbre, pudiendo disponerse un vallado cuando las condiciones así lo requieran.

ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PRIVADO.

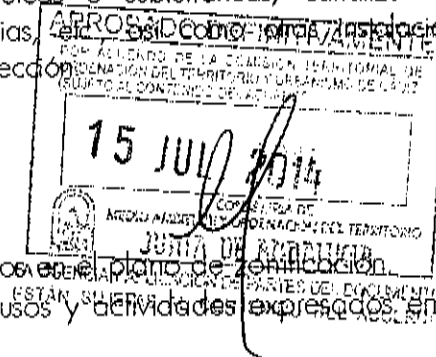
- Comprende los terrenos libres de edificación e instalaciones sobre rasante y que coinciden con la zona de protección arqueológica de Carteia y Torre Cartagena.

Son terrenos de uso y dominio privativo.

- Estas zonas son de aprovechamiento nulo, si bien podrán implantarse elementos de infraestructura tales como redes eléctricas aéreas o subterráneas, canalizaciones, instalaciones de carga y descarga de materias, etc. así como otras instalaciones compatibles con su carácter y con la zona de afectación.

AREAS LIBRES INDUSTRIALES.

- Se corresponde con los terrenos así calificados en el plano de zonificación.
- Sobre estas áreas se podrán implantar los usos y actividades expresados en las Ordenanzas del PEYSI.

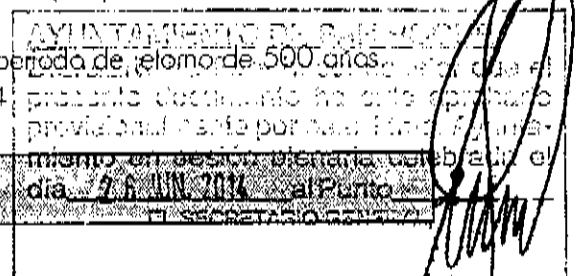


SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA.

El suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica comprende los siguientes terrenos:

- El Dominio Público Hidráulico
- La zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (franja de 5 m. a cada lado del cauce).
- La zona inundable del arroyo de Las Cañas para el periodo de retorno de 500 años.

El suelo así clasificado se representa en el plano ORD-04:



En el suelo correspondiente al Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre no se podrá alterar el terreno, salvo para actuaciones de limpieza

Se prohíbe expresamente la disposición de entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos de los cauces.

Los viales que se proyecten no afectarán a los cauces ni a la zona de servidumbre, evitando que discurran paralelos al DPH. 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.

Se establece la necesidad de acometer labores de limpieza y adecuación del cauce, que consisten en una ampliación de la base del arroyo, la remodelación de la obra de paso existente y la construcción de un azud transversal al cauce.

El suelo así clasificado no computa a efectos urbanísticos, tal como se deduce de la asignación de aprovechamientos contenida en la Memoria de Ordenación.

La descripción detallada y justificación del alcance de la intervención está contenida en el Documento Adjunto de cumplimiento de subsanaciones del Estudio de escorrentías e inundabilidad del arroyo de las Cañas redactado por los ingenieros de caminos, canales y puertos D. Manuel Pablo García Villanueva (colegiado nº 5267) y Doña Rocío González Gareta (colegiado nº 22.933).

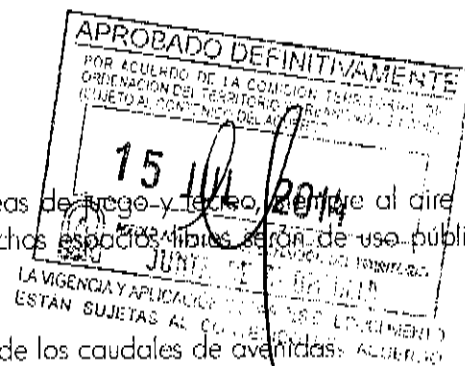
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- Corresponde a los terrenos asociados al cambio de clasificación de las parcela 5 y 6 y que se grafían en el plano de ordenación correspondiente.
- Su uso y objetivos es el establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de San Roque. En el caso de que los terrenos tengan el carácter de inundables, serán de aplicación las condiciones de uso establecidas al respecto por la legislación sectorial.
- las obras a realizar en las zonas inundables se ajustarán a las directrices de la Administración Hidráulica Andaluza.

AFECCION ZONAS INUNDABLES

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 siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.
- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.



ni se generarán riesgos de
camp zona de acampada
prerrogativa de uso público
provisional, dentro de este título. Awaiting
miendo en sesión plenaria celebrada
dia 7-6 JUN 2011
EL SECRETARIO GENERAL,

- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
- Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
 ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ,
 (SUJETO AL CONTENIDO DEL ACUERDO).
15 JUL. 2014
 MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUZIA
 LA VICENCIA Y APLICACION DE ESTE DOCUMENTO
 ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

EXHAUSTIVAMENTE EN EL ANEXO 3000005
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ, que el
 presente documento ha sido aprobado provisionalmente por esta Junta. Asimismo,
 el presente documento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 al Punto 21
 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
MEDIO AMBIENTE Y
JUNTA DE ANDALUCIA
LA VIGENCIA Y APLICACION DE LOS EFECTOS DEL DOCUMENTO
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO.

ANEXO Nº 1
DECLARACIÓN del Pleno de la Junta de Andalucía que se ha
promulgado y en vigor ha sido el plan
previsional para el año 2014. El
pleno en sesión plenaria celebrada el
día 26 JUN 2014 al Punto 2.º
EL SECRETARIO GENERAL,

NORMAS URBANÍSTICAS.

5. NORMAS COMPLEMENTARIAS



5. NORMAS COMPLEMENTARIAS

Relativas a las determinaciones y condicionantes contenidos en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Informe Previo de Evaluación Ambiental. Y en el Informe de Valoración Ambiental.

Estas Normas forman parte de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Se asumen como contenido propio de la presente innovación y con carácter Normativo, todos los condicionantes del EIA.

Respecto del Informe previo de Evaluación Ambiental, se tendrán en cuenta en las actuaciones posteriores que se deriven de la presente Innovación, las siguientes determinaciones:

5.1. Contaminación Acústica.

Recomendaciones del Estudio Acústico objeto de Informe de Valoración Ambiental.

Como conclusión del análisis post-operacional destacar que el comportamiento acústico en la parcela 5 no es problemático en 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 y se ha propuesto una zona de servidumbre de más de 70 metros; y por lo tanto sería totalmente compatible la actividad industrial.

Como recomendaciones se establece una planificación en cuanto a la distribución de las actividades dentro de la zona de uso terciario. Es imprescindible que las instalaciones que generan un mayor nivel de presión sonora se sitúen más alejadas de la zona residencial.

Por el contrario las instalaciones menos ruidosas así como las actividades dedicadas al sector servicios, almacenamiento o logística pueden situarse en la franja que linda con la zona de servidumbre; ya que estas generan un nivel de contaminación acústica menos perjudicial para las viviendas colindantes.

En cuanto a la actividad terciaria más ruidosa y vehículos pesados es aconsejable que el funcionamiento de estos sea preferiblemente en horarios diurnos (de 7 a 23h) y se establecerán limitaciones de velocidad si fuera necesario.

Es esencial en la zona de transición la disposición de vegetación y masa arbórea de altura que mejore el impacto visual y acústico (aunque éste sea mínimo).

En cuanto a la ubicación de redes viarias se divide en dos zonas, la primera el nuevo vial (V2), por el que se ha comprobado mediante este estudio teórico que deben situarse a una distancia mínima de 15 metros de la zona residencial; no obstante se recomienda una planificación de las redes viarias de tal manera que se sitúen lo más alejadas posibles de la zona residencial ya que el nivel de presión sonora generado por los vehículos es la mayor fuente de contaminación acústica de la actividad terciaria.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO DE TERRITORIO
15 JUN 2011
LA VOLENCIA APLICANDO EL REGLAMENTO DE CAROLINA
ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL MODELO

El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Comisión Territorial de Planificación y Ordenamiento de Territorio en sesión plenaria celebrada el día 28 JUN 2011 a las 10:00h en el Ayuntamiento de Puerto Rico.
El SECRETARIO GENERAL,

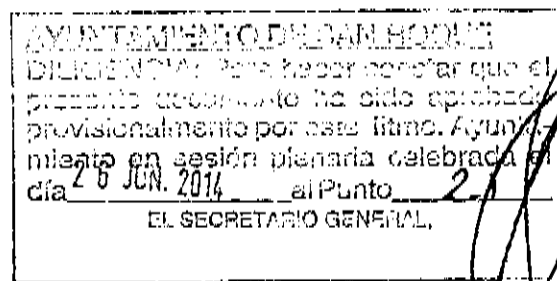
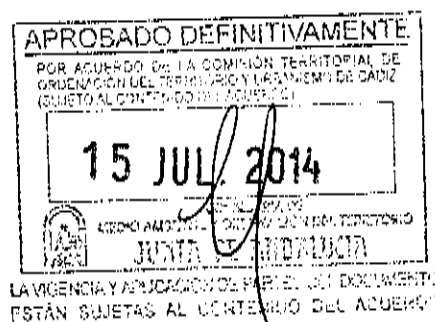
Es imprescindible que los vehículos pesados no circulen en la vía secundaria, sino que circulen únicamente en la vía primaria en la cual aparte de estos podrán circular los vehículos de carga y descarga de materiales

Respecto de la N-351 se debe tener una servidumbre con una distancia mínima de 3,56 metros para que el nivel recibido en el área con uso terciario no supere el valor límite establecido por la legislación vigente.

Protección contra incendios.

El informe se refiere a Incendios Forestales, obligando a elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales.

En este sentido nos remitimos al Plan de Prevención del propio Complejo Petroquímico, que deberá tener en consideración la incorporación de la mencionada parcela 5 y, caso de ser necesario, modificarse en consecuencia.



5.3. Protección y Conservación de la naturaleza y del patrimonio natural – cultural.

PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL-CULTURAL.

Gestión del Medio Natural.

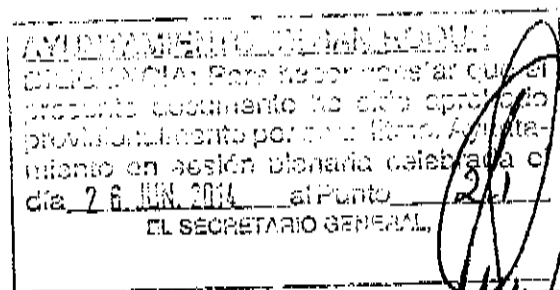
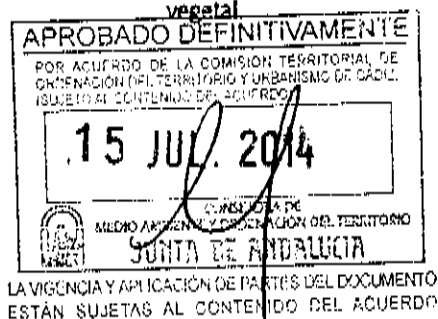
3. Con respecto a los pies arbóreos que pudieran verse afectados, las instalaciones se ubicarán de manera que afecte al mínimo número de pies posibles. El replanteo se llevará a cabo previamente al inicio de los trabajos, con la presencia del Agente de Medio Ambiente responsable de la zona. En caso de ser necesario realizar cortas de árboles o arbustos de elevado porte, estos deberán ser señalados previamente por el Agente, que también elegirá aquellos pies cuyo trasplante sea técnicamente viable. La organización del replanteo podrá realizarse a través del Coordinador de la Unidad Biogeográfica del Campo de Gibraltar, en el teléfono de contacto 956623363.
4. El trasplante de los árboles o arbustos seleccionados se llevará a cabo siguiendo los siguientes condicionados sobre Cortas, Desbroces, Podas y Quemadas. En caso de que se viese afectado algún pie de acebuche, también se aplicará el condicionado de trasplante.:

CORTA

- Los trabajos de corta no implican un posterior destoconado ni la puesta en cultivo del terreno objeto de dichos tratamientos.
- Se respetará la vegetación acompañante, con el objeto de mantener la diversidad genética y la estabilidad ecológica de la masa.
- Las labores de corta y extracción de los pies apeados deberán realizarse con el máximo cuidado y tomando las medidas necesarias para evitar daños en el suelo y en el resto de la vegetación existente en el monte.
- Se prohíbe la corte de pies o rodales, aún secos, que alberguen dormideros o nidos de especies protegidas, salvo autorización expresa.

DESBROCE

- Los trabajos se realizarán de forma selectiva, respetando la regeneración avanzada de especies arbóreas. Dichos ejemplares deberán quedar protegidos por una orla de matorral en torno a ellos, que permanecerá sin alterar. También se respetarán pequeños golpes de matorral de porte suficiente distribuidos por la zona a desbrozar dado que sirven de amparo a la regeneración del arbolado, dan cobijo a la fauna y contribuyen a mantener la diversidad vegetal.



- En todos los trabajos previstos se respetaran los cauces de gargantas y arroyos dejando en cualquier caso sin alterar un mínimo de 5 metros a cada lado del cauce. Solo se permitirá la roza en las "pasadas" de estos cursos de agua.
- Se emplearán exclusivamente medios manuales en los siguientes casos:
 - En aquellos lugares de actuación donde se observen procesos erosivos importantes.
 - En aquellos lugares donde exista abundante regeneración o alta densidad de arbolado.
 - Allí donde, por razones técnicas, lo indique el Agente de Medio Ambiente responsable de la supervisión.
- En el caso de desbroce mecanizado, éste se realizará mediante el empleo de desbrozadora de cadenas (tipo "sapo") o de martillos, en cualquier caso sin movimiento de tierras.
- En aquellas zonas con pendientes superiores al 20% sólo podrá rozarse mediante métodos lineales por curvas de nivel o tratamientos puntuales, no pudiendo realizarse rozas "a hecho".
- Se evitará la remoción del terreno al operar con la maquinaria. Asimismo se mantendrá la distancia adecuada para no dañar la arboleda.
- Los residuos generados por trituración con carácter general, serán de tamaño que favorezca su degradación para evitar la acumulación de combustible vegetal que pudiese arder. En caso contrario, será recogido y eliminado, bien por quema, astillado o ser trasladado a vertedero.
- Los trabajos autorizados no implican posterior gradeo y siembra.

PODA

- Los cortes serán limpios, sin desgarraduras y con la inclinación suficiente para que no se detengan las aguas. Siempre se realizarán a ras del tronco o rama madre y procurando que el tamaño de las heridas sea lo más pequeño posible.
- Con carácter general, se respetarán siempre las ramas que formen la primera cruz del árbol. No obstante, en aquellos árboles que hayan sido sometidos a podas intensas en el pasado ("trasmucho"), podrán cortarse los brotes o chupones formados en la primera cruz, hasta un diámetro máximo de 20 cm. En todo caso, deberá dejarse en dicha corta un muñón de al menos 20 cm de longitud con el objeto de permitir la futura formación de una segunda cruz en el árbol.
- Con la excepción anterior, no podrán cortarse ramas gruesas superiores a 15 cm de diámetro, incluida la corteza, salvo que se encuentren muertas o en estado vegetativo decadente. Deberán realizarse siempre entalladuras de caída para evitar desgarrones.
- En ningún caso podrá extraerse más de un tercio del follaje inicial del árbol.
- Se recomienda desinfectar las herramientas de poda entre árbol y árbol mediante pulverización o inmersión en una solución funguicida, al objeto de evitar la propagación de enfermedades causadas por hongos.

QUEMA DE RESIDUOS FORESTALES

- La quema podrá realizarse todos los días de la semana y comenzara después de la salida del sol, quedando concluida antes de las 16:00 h en época de peligro medio (del 1/05 al 31/05 y del 16/10 al 31/10), o antes de las 18:00 h en época de peligro bajo (del 1/11 al 30/09), según sea el caso. Queda prohibida la realización de quemas en época de peligro alto de

APROBADO DEFINITIVAMENTE

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

15 JUL 2014

INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ

LA VERBA VALE POR EL ESCRITO

... en base a la ...

... el día **26 JUN 2014** al Punto ...

... GENERAL

- Con carácter general, el tamaño de los residuos será el adecuado para asegurar la combustión total de los mismos a la finalización de la actividad; asimismo, la acumulación de residuos a quemar será realizada por pilas de pequeñas dimensiones, y de forma que la ejecución de la quema sea discontinua en el espacio. Existirá un espaciado mínimo de 5 m entre pilas. Éstas se dispondrán de tal forma que se evite el rodamiento de brasas que pudieran provocar un incendio.
- La concentración de restos en la pila no tendrá una altura superior a dos metros y deberá estar limpia de todo tipo de material en una franja perimetral, de anchura igual al doble de la altura de la pila.
- La acumulación de restos de forma lineal y por filas paralelas podrá realizarse cuando la superficie posea menos de un tercio de cobertura arbórea y con suelo ralo. De existir escasa representación de vegetación en pie, la superficie donde se vaya a ejecutar la quema deberá quedar envuelta por una línea perimetral de defensa, debiendo quedar la primera acumulación lineal a más de dos veces la altura de ésta.
- La quema de residuos se hará en los claros existentes del monte, sin hacer grandes fogatas y con las precauciones oportunas para evitar que por efecto de las llamas o del aire caliente se soffame la vegetación adyacente. Se quemará en días posteriores a lluvias, cuando el viento esté en calma o flojo. No se quemará en días de fuerte viento o en periodos de sequia ni en días de fuertes heladas. Los trabajos se podrán limitar e incluso prohibir cuando las condiciones meteorológicas puedan ser contrarias al desarrollo seguro de la actividad.
- En todo momento la quema de residuos se efectuará con la presencia de personal suficiente para su control y dotado de reservas de agua y material de extinción para sofocar cualquier conato de incendio que accidentalmente pudiera producirse. Se establecerá vigilancia permanente, que permanecerá como mínimo hasta 2 horas después de la combustión total de los residuos.
- No se podrá efectuar la quema a menos de 5 metros de vegetación de nbera
- Los Agentes de la Autoridad y los funcionarios a los que se reconozca dicha condición presentes en el acto de la quema podrán ordenar en todo momento la interrupción de la misma si las circunstancias sobrevenidas así lo aconsejan.

TRASPLANTE

- Con carácter general se trasplantarán todos los árboles - o arbustos cuando alcancen un porte elevado - que queden afectados por las obras. En el caso del alcornoque, sólo se trasplantarán aquellos pies que presenten un diámetro normal inferior a 30 cm
- Se reducirá el tamaño de los ejemplares a trasplantar, para mejorar su manejo y lograr equilibrar el sistema radical y aéreo. El corte se realizará con una pequeña inclinación hacia fuera del tronco. Se realizará lo más pegado posible al tronco, sin dañarlo, para una correcta cicatrización. Los cortes se realizarán sin desgarrar.
- Se desinfectarán las herramientas de poda entre árbol y árbol mediante funguicida y se utilizarán productos cicatrizantes.
- El diámetro del cepellón será aproximadamente 2-3 veces el perímetro del tronco medido a 1 metro de altura del terreno y 1-2 veces en altura.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 el fin de garantizar la viabilidad del ejemplar trasplantado, se recomienda el uso de hormonas de crecimiento vertical y enraizantes, plaguicidas sistémicos y funguicidas.
 15.10.2014
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El emplazamiento temporal deberá quedar protegido de los herbívoros.
 Para hacer efectiva la provisión de agua provisionalmente por este medio, se deberá instalar un sistema de riego en gestión pionera notarial en el punto de destino.
 26 Jun 2014
 EL SECRETARIO GENERAL.

- El hoyo deberá ser 50-80 cm mas ancho que el cepellon, con las caras inclinadas hacia dentro. En el caso de ser un suelo compactado, se subsolará.
- El relleno del hoyo se realizará por capas y con una ligera compactacion, de forma que no queden bolsas de aire.
- Se aconseja dar un primer riego cuando el cepellón esté aún enterrado, con el objeto de que el agua arrastre la tierra y ésta vaya rellenando las bolsas de aire que se hayan producido. Después de la plantación, la dosis del primer riego se sobredimensionará 2-3 veces.
- Tras las operaciones de trasplante, se realizarán los cuidados culturales o de mantenimiento necesarios para garantizar el enraizamiento y viabilidad de los ejemplares. Este mantenimiento se realizará por un periodo mínimo de dos años y consistirá en:

Uso periódico de algún activador que ayude a regenerar el sistema radical, inyectándose directamente en cepellón con una concentración del 10%. Es conveniente realizar una aplicación a principios de verano y otra al inicio del otoño, cuando el sistema radicular de la planta está activo.

- Se podarán las ramas rotas y fuertemente dañadas, dejando las heridas saneadas.
- Riego y abonado según las necesidades.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS URBANÍSTICOS.

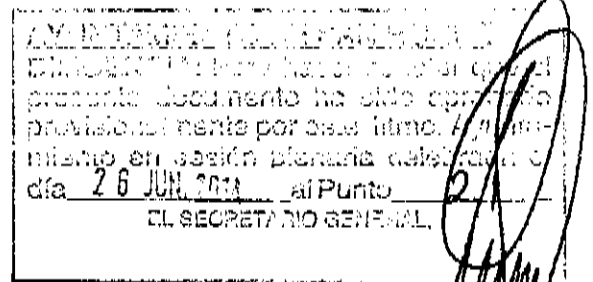
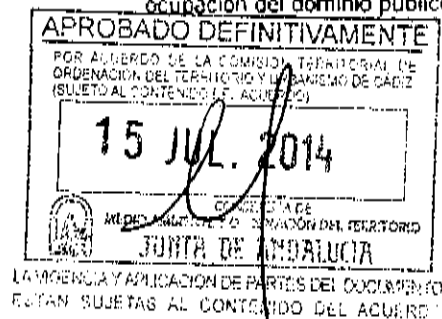
Vegetación y paisaje

5. Se preverá la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
6. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman ha de favorecer el ahorro del agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

Ciclo del Agua

- Dominio Público Hidráulico

7. La Modificación incorporará en el documento de aprobación provisional la delimitación del dominio público contenida en el estudio hidrológico-hidráulico presentado.
8. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.



10. En la zona de policía la ordenación urbanística de los terrenos deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de aridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
11. Las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno.
12. De acuerdo con las Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos de la Delegación Provincial, aprobada con fecha de 1 de junio de 2009, por el Director General de Dominio público Hidráulico y Calidad de las Aguas, en el cauce se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos. Estos últimos podrán utilizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación.

Zonas inundables y riesgos por inundación:

13. La Modificación incluirá la delimitación de las zonas inundables. El estudio hidrológico e hidráulico será supervisado por la Delegación Provincial en cuanto a sus hipótesis de partida y métodos de cálculo. Dicha supervisión no supone, salvo señalamiento expreso, aceptación por parte de la Delegación en cuanto a sus resultados (área inundable, velocidad y calado para los diferentes periodos de retorno y niveles de riesgo).
14. El regimen de usos del suelo de la parcela del Poligono de CEPSA afectada por el riesgo de avenidas será compatible con su carácter inundable. Las zonas inundables puede adscribirse con sistemas generales de espacios libres, con las limitaciones de uso establecidas.
15. A efectos de la ordenación de usos, en las de zonas inundables la Modificación diferenciarán tres ámbitos:
 - El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros y/o velocidades superiores a 0,50 m/s.
 - El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 50 y 100 años.
 - El correspondiente a los terrenos inundables para un periodo de retorno entre 100 y 500 años
16. La Modificación debe establecer los usos en cada uno de ellos atendiendo a los siguientes criterios:
 - Zona a): 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.

- Zona b) Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, 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) 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
Está atribuida al Sr. Secretario del Ayuntamiento

El Sr. Secretario del Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 107 del Reglamento de Organización y Funciones de la Administración Local, ha acordado en el Pleno Municipal de fecha 26 de Julio de 2014, la aprobación de la presente Modificación de Plan Urbanístico, en el punto 25.

17. En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedaran prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.
18. Las infraestructuras programadas no incrementarán artificialmente aguas arriba la llanura de inundación de los rios, debiendo contar con una valoración de riesgos potenciales incluidas las medidas de prevención y corrección adecuadas. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno

Los puntos relativos a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración se encuentran suficientemente justificados en el Documento.

Residuos y suelos contaminados.

26. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos
27. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
28. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que esta prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado Decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3. a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización.

De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

29. De acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que se localicen en ellos, se puedan generar residuos peligrosos se ubicará un punto limpio para la gestión de los mismos, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio será llevada a cabo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p>15 JUL 2014</p> <p>SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TRANSITO DE CÁDIZ</p> <p>JUNTA DE ANDALUCÍA</p>	<p>Para haber convalidado el presente documento ha sido necesario el consentimiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN 2014 en el punto 29.</p>
<p>LA AGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACTIVO</p>	<p>EL SECRETARIO GENERAL</p>

Protección Patrimonio Histórico.

36. Para los proyectos de obras que se desarrollen en las parcelas 5 y 6, fuera de los espacios libres propuestos como EL2 de Carteya y EL3 de Torre Cartagena y Entorno, se realizará un estudio arqueológico previo a cualquier movimiento de tierras que se planifique, que consista en una prospección arqueológica superficial como actividad enmarcada dentro 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 Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

En el Documento se ha incluido la Orden de 20 de abril de 2009 de la Consejería de Cultura, referencias a la ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y los Decretos 19/1995 y 168/2003. Así mismo la necesidad de llevar a cabo Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Superficial.

39. Las obras a ejecutar, se corresponderán a la planimetría presentada, en el ámbito de actuación exacto. En caso de modificación del área de ejecución del proyecto, se realizará un nuevo Informe Arqueológico con sus correspondiente medidas cautelares en función de las posibles variaciones del nuevo proyecto.

40. En función de los resultados obtenidos durante la Prospección Superficial, se determinarán, si procede, las correspondientes medidas de protección y/o investigación del área afectada, que podrían ser entre otras el cambio de ubicación de los elementos del proyecto que afecten a los yacimientos, evitando de esta manera daños o destrucción del Patrimonio Arqueológico subyacente.

41. Todos los trabajos serán realizados por arqueólogo que presentará en la Delegación Provincial de Cultura el correspondiente proyecto para su autorización por el Director General de Bienes Culturales, de conformidad con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Medidas Generales

42. De un modo general, en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, ésta se ajustará a los requerimientos y restricciones señalados en 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: de un modo más concreto, en las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas deberá incorporarse la información prevista en el art. 20 del citado Decreto

43. Las edificaciones que se desarrollen tendrán en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

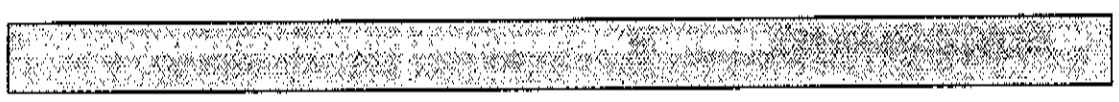
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
QUINTO AL CONSEJO DE ADSCRITOS
15 JUL. 2014
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
JUNTA DE ANDALUCÍA
LA VICENCIA Y APLICACIÓN DE ESTOS PLANES Y PROGRAMAS ESTARÁN SUJETAS AL CRITERIO DEL PLAN

EL SECRETARIO GENERAL
26 JUN. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO Y TRANSFERENCIA DE PODER (SUJETO AL CONTENIDO DEL DOCUMENTO)
15 JUL. 2014
COMISION TERRITORIAL DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO
MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO DEL HERITARIO
JUNTA DE AYUDANCIA
LA VOLUNTAD Y APOYACION DE PARTE DEL GOBIERNO LOCAL ESTAN SUJETAS AL CONTENIDO DEL ACUERDO

COMISION TERRITORIAL DE ORGANIZACION DEL TERRITORIO
MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO DEL HERITARIO
Para constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por este órgano de gobierno en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN. 2014 al Punto 2.1
EL SECRETARIO GENERAL,

PROGRAMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS



1. PROGRAMA DE ACTUACION

El art. 41 del Reglamento de Planeamiento establece el contenido de los Programas de Actuación de los Planes Generales. El que resulta de aplicación a la presente Innovación se concreta en:

- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano.

- **Previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.**

El ámbito de la Innovación existen dos clases de sistemas generales de espacios libres: los expresamente asociados al nuevo suelo urbano no consolidado (parcelas 5 y 6), aún cuando se trate de suelos inundables, y los terrenos inundables de esta parcela 6, que han de tener dicha calificación en virtud de la legislación sectorial.

Por lo tanto su obtención por el Ayuntamiento mediante cesión gratuita, mediante el sistema de actuación por compensación, estará vinculada al desarrollo de los suelos asociados de la siguiente manera:

- . Un área de SGEL (22.320 m²), Convenio 18PEI.2, asociado a la parcela de la planta de Biodiesel.
- . Un área de SGEL (68.000 m²), que corresponde a:
 - El SGEL (21.320 m²), Convenio 18PEI.1, asociado a la parcela 2.2,
 - El SGEL (46.680 m²), Espacios libres, asociado a las parcelas (o a parte de ellas) 2.1 y/o 2.3

Por lo que, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 51.d) de la LOUA (entre los deberes inherentes al contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, se encuentra la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector como los sistemas generales adscritos al mismo) la cesión se efectuará con la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ART CP2-PEI.

- Plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano.

El Plan General de San Roque fue aprobado definitivamente en el año 2000, habiendo transcurrido el plazo correspondiente a los dos cuatrienios en que han de desarrollarse las determinaciones correspondientes al suelo urbanizable programado (y al suelo urbano no consolidado) sin que haya sido revisado su Programa de Actuación.

Por lo tanto el desarrollo del suelo urbano no consolidado previsto en la presente Innovación quedaría integrado en el primer cuatrienio a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de esta Innovación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
15 JUN 2014
SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

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,



En consecuencia:

Las cesiones reglamentarias (suelo dotacional y 10% AM) se efectuarán mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación del ARI CP2-PEI.

El plazo para la aprobación de dicho Proyecto de Reparcelación estará comprendido en el establecido para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado, esto es, el primer cuatrienio a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la aprobación definitiva de esta Innovación

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANISMO DE CÁDIZ
(SUJETO AL DOCUMENTO NÚM. 401/13)

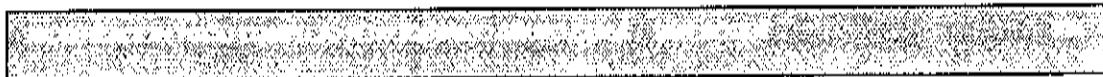
15 JUL. 2014

COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA

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

AMPLIAMENTE CONSULTADO EL SEÑOR
DILIGENCIA: Para hacer constar que el
presente documento ha sido aprobado
provisionalmente por este órgano. Ayuda-
niento 28 sesión plenaria celebrada el
día 28 Jun. 2014 al Punto 2.º

EL SECRETARIO GENERAL



2. PLAN DE ETAPAS

Se incluye en este apartado la justificación del contenido del art. 62 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a lo siguiente:

- Previsión para la delimitación de unidades de ejecución
- Dotaciones vinculadas a la utilización del nuevo suelo urbanizado.
- Orden de prioridades para la ejecución.

1. Previsión para la delimitación de unidades de ejecución

En la Innovación no se han delimitado unidades de ejecución, dada la extensión superficial de los terrenos y la indefinición actual en cuanto a la implantación de nuevas instalaciones industriales, lo que aconseja no condicionar en lo posible la gestión del suelo.

No obstante 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.

2. Dotaciones vinculadas a la utilización del nuevo suelo urbanizado.

Mediante la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación del ARI CP2-PEI, se dará debido cumplimiento a las determinaciones que se establecen en el art. 51.d); e) y f) "Contenido urbanístico legal del Derecho de Propiedad del suelo: Deberes", de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El único vial previsto se ejecutará conjuntamente con la urbanización de la parcela terciaria.

3. Orden de prioridades para la ejecución.

Para el Suelo Urbano No Consolidado se prevén en la ordenación dos parcelas con uso industrial y una con uso terciario.

Ante las características tan diferentes de las mismas y la incertidumbre actual, no es posible establecer un orden de prioridades para su desarrollo, sin comprometer la viabilidad futura de las instalaciones industriales a implantar.

Las medidas correctoras a adoptar en relación con los tramos canalizados del arroyo Los Gallegos y Las Cañas, que se concretan en el rectificado de los mismos, se ejecutarán en el primer cuatrienio a cargo de la iniciativa privada.

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

15 JUL 2014

MEDEA AMBIENTE
COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANÍSTICO DE CÁDIZ
LA VICENCIA Y APLICACIÓN DE LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA
SE SUJETA AL CONTENIDO DEL ACUERDO

EL SECRETARIO GENERAL

26 JUN 2014

2

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO URBANISMO DE CADIZ.
(SUJETO AL CONTENIDO DEL CUERPO)
15 JUL 2014
COMISION TERRITORIAL DE
ORDENACION DEL TERRITORIO URBANISMO DE CADIZ
JUAN DE PABLO

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

ANU...
DILIGENTE...
prevision...
día 26 JUN 2014 al punto 2
EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

1. Introducción.

El Estudio Económico y Financiero de la innovación del Plan General constituye uno de los documentos necesarios para justificar la materialización de sus determinaciones y la incidencia de estas en la programación económica del Plan General vigente. En consecuencia no debe ser un mero documento más, sino que es un instrumento necesario en el proceso de ordenación incorporando al Plan la racionalidad precisa, resultando por otro lado preciso para constatar el equilibrio de los resultados entre la inversión y su rentabilidad.

El vigente Reglamento de Planeamiento establece en su artículo 42 el contenido del estudio económico financiero:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios.

2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Es conveniente realizar un análisis de la viabilidad y establecer una hipótesis lo más ajustada posible a la realidad sobre la disposición de recursos por parte de cada uno de los agentes. En cualquier caso se ha de tener en cuenta que el Estudio Económico Financiero no puede aportar una contabilidad definitiva de las inversiones futuras. Ha de ser una estimación propuesta.

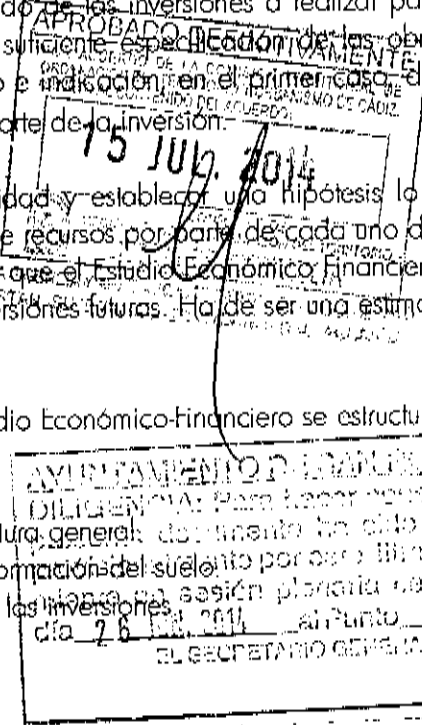
En consecuencia con lo anterior, el presente Estudio Económico-Financiero se estructura en los cuatro apartados siguientes:

- Estimación de costes correspondientes a la estructura general.
- Estimación de costes correspondientes a la transformación del suelo.
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones.
- Viabilidad económica.

2. Estimación de costes.

Una primera aproximación al Coste Global de la urbanización del sector cabría hacerla mediante la aplicación de los costes unitarios estimativos de ejecución material establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, correspondientes al año 2.013, para la "urbanización completa de un terreno o polígono", incluidos todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo.

Para una superficie comprendida entre 30 y 45 Has. establece un coste unitario de 23,74 C/m², bruto, o que supondría para la superficie ordenada (253.000 m² industrial y 46.000 terciario) unos 7.098.260 €, como coste de ejecución material de su urbanización.



Teniendo en cuenta los diversos condicionantes del terreno, cabe considerar que el coste de urbanización va a presentar diferencias sustanciales, por lo que se considera preciso llevar a cabo una estimación más afinada, mediante la utilización de módulos de repercusión del coste total de las obras que contempla el art. 55 del Reglamento de Planeamiento, aplicados a los conceptos de obras cuantificables que derivan de la innovación, correspondientes a costes unitarios diferenciados o con financiación específica.

2.1 Estructura general y orgánica del territorio.

De las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente documento, se infiere que el único elemento correspondiente a la estructura general es el Sistema General de Espacios Libres, compuesto por los siguientes espacios:

SGEL correspondiente a las zonas inundables.

Superficie = 20.962 m²

SGEL asociado al cambio de clasificación de las parcelas 5 y 6.

Superficie = 68.000 m²

Teniendo en cuenta las limitaciones que impone la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en función de su carácter, el coste unitario se puede establecer en 2 €/m².

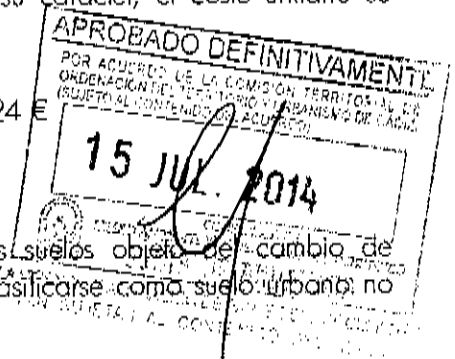
Coste total = 88.962 € x 2 €/m² = 177.924 €

2.2 Transformación del suelo.

Las obras corresponden a la urbanización de los suelos objeto de cambio de clasificación, es decir las parcelas 5 y 6, que pasan a clasificarse como suelo urbano no consolidado

Los conceptos a contemplar son: red viaria, espacios libres y conexiones de servicios. Para ello se tienen en cuenta las siguientes hipótesis:

- Las redes de infraestructura exteriores tienen capacidad suficiente para atender la nueva demanda industrial y terciaria, por lo que los servicios interiores acometerán en las proximidades de los límites de las parcelas.
- En el coste imputado a la red viaria se repercuten las redes básicas (abastecimiento de agua, evacuación pluviales, agua residual aceitosa, agua residual hidrocarburos, red contra incendios.
- En el caso de la parcela 5 se supone una distribución de viales de estructura similar a la del resto del C.P.



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

Con estos condicionantes, los costes unitarios que se establecen son:

Red viario	135 €/m2
Espacios libres	10 €/m2
Subestaciones	1.000.000 €
Acometidas	
Agua	150.000 €
Saneamiento	200.000 €
Pluviales	50.000 €

Y los costes resultantes:

Red viaria.	16.950 m2 x 135 €/m2 =	2.288.250 €
Espacios libres	63.050 m2 x 10 €/m2 =	630.500 €
Subestaciones		1.000.000 €
Acometidas		400.000 €
<hr/>		
Total		4.318.750 €

2.3. Medidas correctoras.

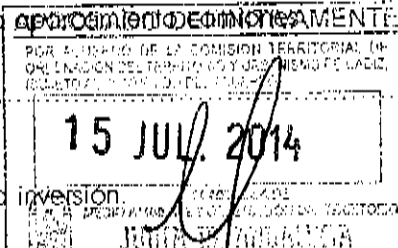
Las obras corresponden al recrecido de los tramos canalizados del arroyo Los Gallegos y Las Cañas, tal como se refleja en el Documento de cumplimiento de subsanaciones adjunto al Estudio de escorrentías e inundabilidad de dicho arroyo.

Su evaluación económica es la siguiente:

Recrecido del tramo canalizado del arroyo Las Cañas	86.381,64 €
Recrecido del tramo canalizado del arroyo Los Gallegos	20.890,00 €
Recrecido tramo	19.440,00 €
TOTAL	126.711,64 €

2.4. Importe total de la inversión.

Sistemas Generales	177.924,00 €
Transformación de suelos	4.318.750,00 €
Medidas correctoras arroyo Las Cañas	126.711,64 €
TOTAL	4.623.385,64 €



APROBACIÓN PROVISIONALMENTE
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA D. L. R. DE MADRID
 PARA SABER NOTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO PROVISIONALMENTE POR CADA ÍTEM. AYUNTAMIENTO EN SESIÓN PLANARIA CELEBRADA EL DÍA 26 JUN 2014 AL PUNTO 2.
 EL SECRETARIO GENERAL



AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE
 Por el Sr. Secretario General se declara que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ilmo. Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 26 JUN. 2014 al Punto 2-
 EL SECRETARIO GENERAL,

3. Determinación del carácter público o privado de las inversiones.

- Estructura general y orgánica del territorio

Los costes corresponden al tratamiento de los Sistemas Generales de Espacios Libres, incluidos en ambos casos en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección y cuyo suelo es de cesión gratuita al Ayuntamiento. La inversión a realizar en su caso, en coordinación con la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, será pública.

La inversión corresponde al Ayuntamiento según la legislación urbanística.

- Transformación de suelo.

La financiación y ejecución de las obras corresponden en su totalidad al titular de los terrenos, CEPESA SAU.

- Medidas correctoras.

Las medidas correctoras correspondientes a los tramos canalizados del arroyo Los Gallegos y Las Cañas corresponden a la iniciativa privada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANIFICACIÓN DE CIUDADES (SUJETO AL COMPROBADO DEL ACUERDO)
 13 JUL. 2014
 MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
 LA VIGENCIA Y APLICACIÓN DE PARTES DEL DOCUMENTO ESTÁN SUJETAS AL COMPROBADO

4. Incidencia de las determinaciones en el estudio económico financiero del plan general.

La ejecución de las determinaciones contenidas en la presente Innovación no tiene incidencia ni altera el EEF del Plan General vigente.

5. Viabilidad económica.

Teniendo en cuenta el uso industrial del suelo y su destino a procesos productivos relacionados con el refino, vinculados con la actividad del Complejo Petroquímico, no es posible establecer una relación entre costes de transformación del suelo e ingresos derivados de la misma, con el fin de constatar su viabilidad económica.

La viabilidad económica estriba, entre otras cuestiones, en disponer de un suelo apto para desarrollar nuevos programas de inversión, suelo del que actualmente se carece.

San Roque, abril de 2104

Grupo CEPESA

Fdo.: J. Manuel Izquierdo Toscano
 Arquitecto redactor

Por el Ayuntamiento:

J. Antonio Olid Manchego. Arquitecto
 José Luis Mena Caravaca. Ingeniero industrial

