

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 15 de julio de 2014, referente a la Innovación del PGOU por modificación puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA de San Roque.

Expte.: TIP/2013/000985.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace Público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 15 de julio de 2014, referente a la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística por Modificación Puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA de San Roque.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de septiembre de 2014, y con el número de registro 6231, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 15 de julio de 2014, referente a la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística por Modificación Puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA de San Roque (Anexo I).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica de la Innovación del PGOU por Modificación Puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, t.m. San Roque, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 26 de junio de 2014; y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 9 de julio de 2014; esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1 d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El término municipal de San Roque se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA num. 54, de 19 de marzo de 2012).

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de San Roque, aprobado definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 25 de julio de 2000. Este instrumento se encuentra adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2009.

Los suelos afectados por la modificación se encuentran incluidos en el Plan Especial y de Seguridad Industrial en el Área de la Bahía (PEYSI), aprobado definitivamente por acuerdo de la CPOTU de 17 de septiembre de 1993.

Segundo. La Innovación del PGOU de San Roque por Modificación Puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, tiene como objeto lo siguiente:

- Incorporar al proceso urbanístico una superficie de suelo de 35 ha, colindante con los suelos urbanos del complejo petroquímico, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, para absorber la demanda de ampliación de las instalaciones industriales del Grupo CEPSA.

- Modificar las determinaciones urbanísticas de los suelos urbanos, con el objeto de unificar la regulación del PGOU, estableciendo unas determinaciones singulares adecuadas a la naturaleza, dimensiones, condiciones de seguridad y carácter estratégico de las instalaciones industriales del complejo petroquímico.

- Modificar el artículo 14 de la normativa urbanística del PGOU, que regula los usos industriales, para adecuar su regulación a la norma vigente sobre seguridad industrial.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 26 de octubre de 2010. Este documento, acompañado del preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: tablón de anuncios del Ayuntamiento, diario de fecha 18 de noviembre de 2010 y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 223, de 23 de noviembre de 2010.

Aprobación provisional I. A la vista del resultado de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.^a de la LOUA, el Ayuntamiento aprueba provisionalmente el documento mediante acuerdo plenario de fecha 17 de agosto de 2012. Igualmente, se acuerda requerir a los órganos y entidades, cuyo informe tiene carácter vinculante, informe de ratificación de acuerdo con lo regulado en el artículo 32.1.4.^a

Con fecha 27 de junio de 2013, el Ayuntamiento de San Roque en sesión plenaria aprueba una Adenda al documento de aprobación provisional, para su adecuación a informes sectoriales (Dirección General de Carreteras y Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente).

Aprobación provisional II. En sesión plenaria de 26 de junio de 2014 el Ayuntamiento de San Roque acuerda una nueva aprobación provisional del documento y solicita la aprobación definitiva del mismo al órgano competente de la Junta de Andalucía. De conformidad con el artículo 32.1.3.^a el acuerdo de aprobación provisional contiene expresamente la existencia de modificaciones no sustanciales, por lo que no se requiere un nuevo trámite de información pública. Igualmente se contiene pronunciamiento sobre los intereses públicos afectados en el nuevo documento que requieren de un nuevo pronunciamiento del organismo público que los tutela.

Cuarto. Una vez completada la documentación correspondiente al expediente de la Innovación, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emite informe de fecha 9 de julio de 2014.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

Incidencia Territorial. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Delegación Territorial. Informe de 3 de junio de 2011 al documento de aprobación inicial, en el que se comprueba el cumplimiento de planificación territorial (POTA y POTCG) y se concluye que la modificación no tiene una incidencia territorial negativa. Se establece un condicionado cuyo cumplimiento se justifica en el documento.

Aguas. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial. Informe favorable, de 16 de agosto de 2013, al documento de aprobación provisional y a la Adenda de dicho documento aprobada por el Ayuntamiento con fecha 27 de junio de 2013.

Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Delegación Territorial. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Informe favorable de 19 de octubre de 2012.

Carreteras del Estado (CA-34). Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. Informe favorable, de 16 de agosto de 2013, al documento de aprobación provisional y a la Adenda de dicho documento aprobada por el Ayuntamiento con fecha 27 de junio de 2013.

Infraestructuras ferroviarias. ADIF. Informe favorable de 25 de marzo de 2013.

Evaluación Ambiental. Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Delegación Territorial. Informe de Valoración Ambiental, de 25 de febrero de 2013, en el que se constata que el documento de aprobación provisional recoge el condicionado ambiental establecido en el Informe Previo de Valoración Ambiental y las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental. Se establece un condicionado en relación con el estudio acústico que ha sido incorporado al documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a la Disposición Final Segunda del Decreto 4/2013.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 9 de julio de 2014 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite Informe favorable al documento, con las siguientes consideraciones:

1. El cambio de categoría de suelo propuesto en la Modificación Puntual para los ámbitos 16 PEI, 18A PEI y parte del 09 PEI, que pasarían de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, no se ajusta al artículo 45 y a la disposición adicional primera de la LOUA, en tanto que el documento no acredita el cumplimiento de los deberes inherentes al régimen del suelo urbano no consolidado en estos ámbitos, conforme al artículo 51.1.C de la LOUA, ni los derivados de la planificación urbanística vigente (PGOU y PEYSI) que establece para los mismos la delimitación de una unidad de ejecución a desarrollar mediante un Estudio de Detalle, ni las circunstancias que tras la adaptación parcial del PGOU a la LOUA motivan el cambio propuesto.

2. De acuerdo con el artículo 19.2 de la LOUA el instrumento de planeamiento debe incluir los documentos exigidos por la legislación sectorial y que han sido objeto de informe por la administración correspondiente durante su tramitación, por lo que deberá incorporarse al documento el Estudio Hidrológico-Hidráulico del Arroyo Madre Vieja, aprobado por acuerdo plenario de 17 de agosto de 2012 y el Estudio de escorrentías e inundabilidad del Arroyo de las Cañas, aprobado por acuerdo plenario de 27 de junio de 2013.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de San Roque para la Resolución definitiva de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 y 39 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopte acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial la Innovación del PGOU por Modificación Puntual en el Complejo Petroquímico del Grupo Cepsa, t.m. San Roque, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 26 de junio de 2014, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Denegar el cambio de categoría de suelo urbano que se propone en la Innovación para los ámbitos denominados 16 PEI, 18A PEI y parte del 09 PEI, por los motivos expresados en el Fundamento de Derecho Tercero. Estos ámbitos deberán mantener su clasificación como suelo urbano no consolidado, conforme a la planificación urbanística vigente.

3.º Inscribir y depositar la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de San Roque en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El registro y publicación de la normativa urbanística queda supeditado a la incorporación de los documentos referidos en el punto 2 del fundamento de derecho tercero.

4.º El condicionado del Informe de Valoración Ambiental, de fecha 25 de febrero de 2013, deberá incorporarse como Anexo al Acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

5.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Notificar el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Asimismo, contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, según se prevé en los artículos 20.4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y los artículos 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, a 15 de julio de 2014.»

ANEXO II

«NORMAS URBANÍSTICAS.

1. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

1.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN 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 NN.UU. 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 artículos 6.º y 7.º del R.D. 886/88 de “accidentes mayores” que presentan las siguientes características de riesgo debido 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:

- De tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles.

- De tipo térmico: Radiación térmica.

- De tipo químico: fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas o muy tóxicas.

- Máxima zona de intervención (ZI): superior a 1.500 m.

Categoría 2.

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

Actividades industriales afectadas por los artículos 6.º y 7.º del R.D. 886/88 de “accidentes mayores” que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

- Máximo accidente: categoría 3.^a, 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 RAMIN y P.

Actividades industriales afectadas por los artículos 6.º y 7.º del R.D. 886/88 de “accidentes mayores” que presentan las siguientes características de riesgo, de acuerdo a su estudio de Seguridad:

- Máximo accidente: categoría 3.^a, 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 R.D. 1131/88, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en ejecución del R.D. Legislativo de 28 de junio de 1986, sobre Evaluación de Impacto Ambiental, no incluida en alguna de las categorías anteriores se entiende incluida en ésta.

Categoría 4.

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

Actividades industriales afectadas exclusivamente por el artículo 5.º del R.D. 886/88 o no afectadas por el R.D. 886/88 pero consideradas de riesgo alto 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 26/285), con cargas térmicas ponderadas (“riesgo intrínseco”) superior a 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo de acuerdo al E.S.

- Máximo 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): inferior a 500 m.

En esta categoría y en las sucesivas quedan expresamente excluidos los afectados por el Anexo de R.D. 1131/88, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

Categoría 5.

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

Actividades industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la categoría 6.^a, así como las no afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo alto por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y Evacuación de Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 800 y 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes categorías de riesgo:

- Máximo accidente: categoría 2.^a, 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 m, 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 R.D. 866/88 y consideradas de riesgo medio por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación de locales y edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m², que presentan las siguientes categorías 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 m como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia 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 está garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo bajo por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra incendios y de evacuación de locales y edificios, con carga térmica ponderada de valor 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 m como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otras actividades industriales.

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 NN.UU. 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 R.D. 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, R.D. 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 R.D. 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, R.D. 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 R.D. 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, R.D. 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.

Categoría 4:

*Actividades industriales afectadas por el artículo 2 del R.D. 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, R.D. 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 R.D. 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 R.D. 2267/2004), de acuerdo a la Norma básica de autoprotección de los centros que puedan originar situaciones de emergencia, R.D. 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 R.D. 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.

- 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 R.D. 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 R.D. 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.

2. NORMAS URBANÍSTICAS DEL COMPLEJO PETROQUÍMICO Y 09 PEI

2.1. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN 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.

ÁREA CP1 PEI

Clasificación: Suelo Urbano

Categoría: Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito: CP1 PEI
 Superficie: 1.873.072 m²
 Uso global: Industrial
 Edificabilidad global: 0,6 m²/m²
 Edificabilidad máxima: 1.123.843 m²t

ARI CP2 PEI

Clasificación: Suelo Urbano

Categoría: No Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito: CP2 PEI
 Superficie: 588.220 m²
 Uso global: Industrial
 Edificabilidad global: 0,66 m²/m²
 Edificabilidad máxima: 388.225,20 m²t

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Área 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 asociado: 90.320 m²

ÁREA 09 PEI

Clasificación: Suelo Urbano

Categoría: Consolidado

DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito: 09 PEI

Superficie: 71.804 m²

Uso global: Industrial

Edificabilidad global: 0,81 m²/m²

Edificabilidad máxima: 58.161 m²t

2.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN 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.

ÁREA 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 R.D. 2085/94 de 20 de octubre, la RITC MI-IP-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 (R.D. 2085/94, de 20 de octubre), con la tipología y tolerancias establecidas en la ficha de Condiciones Particulares del Área.

ARI CP2 PEI

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Regulación temática en la que la legislación intrínseca de la actividad determina por si misma el tipo de ordenación.
2. Las condiciones de ocupación de las instalaciones, retranqueos, etc., se regirán por la ITC MI-IP-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 m²/m²
Altura máxima: 3 plantas o 9,5 metros
4.ª planta 50% de la 3.ª

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

ÁREA 09 PEI

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. 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 Área.

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 Área 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 pormenorizados.

- 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, volumen 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 Regulatoras 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. 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 PGOU de San Roque.

Para los terrenos de CLH será de aplicación la norma particular del Área 09 PEI.

3.1.2.2. Obligatoriedad.

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 Regulatoras 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 PGOU 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 y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si 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.

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 arts. 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 CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL.
- ZONA CORRESPONDIENTE AL USO TERCIARIO.
- ZONAS CORRESPONDIENTES AL ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO.
- ZONA CORRESPONDIENTE AL ESPACIO LIBRE DE USO PRIVADO.
- ZONA CORRESPONDIENTE A ÁREAS LIBRES INDUSTRIALES.
- ZONA CORRESPONDIENTE A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

3.2.2. Desarrollo y ejecución del Ámbito.

La presente Modificación se ejecutará de acuerdo con lo previsto en el 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 arts. 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.

3.5.5. 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, de 17 de diciembre, LOUA, de las que destacamos:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

De conformidad con lo dispuesto en la LOUA, el 10% de AM que corresponda en la gestión de los ámbitos urbanísticos podrá ser monetarizado previa valoración de los técnicos municipales.

3.5.6. Desarrollo del planeamiento.

- Suelo urbano no consolidado.

Se establece como instrumento de desarrollo de las determinaciones urbanísticas que se establecen en la presente Modificación, el Plan Especial y de Seguridad Industrial mediante la correspondiente innovación del mismo.

En efecto el PEYSI vigente es un instrumento que establece tanto las condiciones de seguridad de las actividades industriales existentes o futuras que se encuentren en su ámbito como las de ordenación urbanística. No en vano establece determinaciones de desarrollo, programación, financiación y gestión de todas las Áreas de planeamiento delimitadas por dicho instrumento, ya sea en suelo urbano consolidado como no consolidado. Entre dichas determinaciones se encuentran las que afectan a la ordenación pormenorizada preceptiva, tales como el trazado del viario, la localización de las dotaciones, el establecimiento de alineaciones y rasantes, etc.

No estamos pues ante la remisión a un instrumento de planeamiento novedoso, sino que se confía en el desarrollo de la presente Modificación del Plan a la Innovación de un Plan especial vigente, que además por su finalidad posibilita abordar dos aspectos intrínsecamente imbricados: la ordenación pormenorizada y sus consecuencias sobre la seguridad industrial.

- Suelo Urbano Consolidado.

Se actuará directamente sobre cada parcela mediante el correspondiente proyecto.

3.2.7. Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización planeadas se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los arts. 175 y 176 del Reglamento de Gestión y el art. 98 de la LOUA.

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el Capítulo III, Título II, del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento se aplicará el art. 65 de dicho Reglamento.

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 los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, Real Decreto 2159/1978, 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.

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 Consejería de Cultura.

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, 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 MI-IP 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 a desarrollar 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 corresponda.

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 semicerrados computarán, a efectos, en un 50% de su superficie de techo.

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 MI-IP 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 MI-IP-01 a MI-IP-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 R.D. 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 T4. 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 encuentren.

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.

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 Áreas 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 Áreas 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 Área 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 Área CP1 PEI en la que se integra.

AREA CP1-PEI

Area del Complejo Petroquímico 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 PORMENORIZADA PRECEPTIVA

1. USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M2/M2	C. AREA	%	C. URB	C.VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE.....						
% Rt - RESIDENCIAL TURISTICO.....						
% Te - TERCIARIO.....						
% In - INDUSTRIAL.....	1.779.217	0,632	1,17	1,0	0,65	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 si 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
Rp								
Rt								
Te				10				
In				X				

- 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.

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		2.508,39 UA
CRA	0,80		
CNA	1,00	CH:	0,32

V. SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES 90.300 M2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	M2/M2	C. AREA	%	C. URB	C.VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE						
% R - RESIDENCIAL TURISTICO						
% Tc - TERCIARIO	23.723	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 SIPS
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 si misma el tipo de ordenación.
 - b.- Condiciones de ocupación, retranqueos, 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
Rp							
Ri							
Te				10			
In				X			
					c		
					X	c	c c c c

- 5. ALTURA REGULADORA
- 6. TIPO EDIFICATORIO I4

OTRAS DETERMINACIONES

- 1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION
 - 1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL
 - 2. SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 - 3. PROGRAMACION: 1 CUATRIENIO DESDE AP. DEFINITIVA MODIFICACION PGOU

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	M3/M2	C. AREA	%	C. URB	C.VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE.....						
% Rr - RESIDENCIAL TURISTICO.....						
% Tc - TERCIARIO.....						
% In - INDUSTRIAL.....	71.804	3,24	1,17	1,0	1,00	0,76

(Superficie de parcelas 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								
Rr								
Te				15			c	
In			X				X	c c c c c

- 5. ALTURA REGULADORA: 12,5 m. NUMERO DE PLANTAS: 3
- 6. TIPO EDIFICATORIO: I4
- 7. SISTEMA DE ACTUACION: ORDENANZA DIRECTA
- 8. REMITIDA A PLANEAMIENTO: MODIFICACION PGOU Y PEYSI

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- 1.- MEMORIA DE DESCRIPTIVA DE LA SOLUCION PROPUESTA.
Area correspondiente a CLH, totalmente consolidada por instalaciones en plena actividad.

4.2. Condiciones particulares de cada zona.

ZONA INDUSTRIAL.

4.2.1. Ámbito.

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

4.2.2. Condiciones de uso.

a. El uso predominante será el industrial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas en los siguientes apartados.

b. Se permite el uso terciario en la proporción expresada en la ficha de desarrollo y con las condiciones de las presentes Normas Particulares.

c. Para esta zona se establece la regulación temática, en la que la legislación intrínseca de la actividad instalada determina por sí misma el tipo de ordenación.

d. 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 CLH, 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 R.D. 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, R.D. 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 R.D. 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, R.D. 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.

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 MI-IP 01-Refinerías, a efecto de determinar retranqueos, 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, grafiadas 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 MI-IP 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.

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 afección.

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 Ordenanzas del PEYSI.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

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 don Manuel Pablo García Villanueva (colegiado núm. 5267) y doña Rocío González Gareta (colegiado núm. 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 grafian 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.

AFECCIÓN 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.

- 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.

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 23 h) 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.

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.

(Condicionado del Informe de Valoración Ambiental de 25 de febrero de 2013, al que se le da cumplimiento en el Documento de Aprobación Provisional.)

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 transplante 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 956 623 363.

4. El transplante de los árboles o arbustos seleccionados se llevará a cabo siguiendo los siguientes condicionados sobre Cortas, Desbroces, Podas y quemas. En caso de que se viese afectado algún pie de acebuche, también se aplicará el condicionado de transplante:

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 corta de pies o radales, 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 respetarán los cauces de gargantas y arroyos dejando en cualquier caso sin alterar un mínimo de 5 metros a cada lado del cauce. Sólo 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 acogido 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 ("trasmochos"), 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 comenzará 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 30/04), según sea el caso. Queda prohibida la realización de quemas en época de peligro alto (del 1/06 al 15/10).

- 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 espaciamiento 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 soflame 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 sequía 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 ribera.

- 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.

TRANSPLANTE

- Con carácter general se transplantarán todos los árboles –o arbustos cuando alcancen un porte elevado– que queden afectados por las obras. En el caso del alcornoque, sólo se transplantarán aquellos pies que presenten un diámetro normal inferior a 30 cm.

- Se reducirá el tamaño de los ejemplares a transplantar, 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 desgarros.

- Se desinfectarán las herramientas de poda entre árbol y árbol mediante fungicida y se utilizarán productos cicatrizantes.

- El diámetro del cepellón será aproximadamente 2-3 veces el perímetro del tronco medido a 1 m de altura del terreno, y 1-2 veces en altura.

- Con el fin de garantizar la viabilidad del ejemplar transplantado, se recomienda el uso de antitranspirantes, cicatrizantes, hormonas de crecimiento vertical y enraizantes, plaguicidas, abonado, riego y poda controlada. El emplazamiento temporal deberá quedar protegido de los herbívoros.

- El hoyo deberá ser 50-80 cm más ancho que el cepellón, 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 compactación, 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 han 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 áridos, 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, avenida de 500 años de periodo de retorno.

12. De acuerdo con la instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de aguas a los planeamientos urbanísticos de la Delegación Provincial, aprobada con fecha 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 régimen de usos del suelo de la parcela del polígono de CEPESA afectada por el riesgo de avenidas será compatible con su carácter inundable. Las zonas inundables pueden adscribirse con sistema general de espacios libres, con las limitaciones de uso establecidas.

15. A efectos de la ordenación de usos, en las zonas inundables la Modificación diferenciará 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, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

- Zona c): prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo de inherentes 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.

17. En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán 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 ríos, 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, pro el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está 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 recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las demandas de las instalaciones localizadas en los mismos. La gestión de dicho punto limpio deberá ser llevada a acbo por empresa autorizada para la gestión de residuos peligrosos.

Protección Patrimonio Histórico.

36. Para los proyectos de obras que se desarrollen en la parcelas 5 y 6, fuera d ellos 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 consistirá 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 art. 48 del reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 17 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 correspondientes 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, pro 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 la 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 las energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.»