



**ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA 18 A1 DEL COMPLEJO  
PETROQUIMICO DEL GRUPO CEPSA**

**PROMUEVE: GRUPO CEPSA**



SEPTIEMBRE 2020



## INDICE

### PREÁMBULO:

1. Contenido del Decreto de Aprobación Inicial
2. Contestación al Informe Técnico emitido por el Arquitecto Jefe del AUOTMA.

### MEMORIA

1. Agentes intervinientes.
2. Objeto del estudio de detalle.
3. Delimitación del ámbito del estudio de detalle.
  - 3.1. Parcelas que integran el ámbito del estudio de detalle.
  - 3.2. Delimitación. Extensión superficial
4. Contenido del estudio de detalle
5. Información urbanística
  - 5.1. PEYSI modificado
  - 5.2. Determinaciones de la Ordenación Estructural.
  - 5.3. Área de Reparto. Obligaciones urbanísticas
  - 5.4. Condiciones generales del Área de planeamiento
  - 5.5. Determinaciones urbanísticas de las parcelas
  - 5.6. Alineaciones
  - 5.7. Altura reguladora
  - 5.8. Categoría industrial
  - 5.9. Normas urbanísticas de uso industrial
  - 5.10. Normas urbanísticas del Área Libre Industrial
  - 5.11. Determinaciones urbanísticas y de seguridad del Área 18 PEI
  - 5.12. Descripción de la instalación de biodiesel en relación con la seguridad.
6. Estado actual de los terrenos
  - 6.1. Topografía, Geología e Hidrología
  - 6.2. Vegetación
  - 6.3. Instalaciones existentes (Biodiesel)
  - 6.4. Infraestructuras y afecciones
  - 6.5. Otros condicionantes
7. Descripción de la actuación
  - 7.1. Objetivos y criterios de actuación.
  - 7.2. Propuesta de ordenación.
    - 7.2.1. Vialidad.
    - 7.2.2. Parámetros urbanísticos y volumetrías
    - 7.2.3. Cesiones
  - 7.3. Justificación categoría 2 de la planta de biodiesel
  - 7.4. Justificación dotación aparcamientos.
  - 7.5. Justificación Normas Técnicas de Accesibilidad en Andalucía.
8. Alineaciones
  - 8.1. Justificación cumplimiento ITC MI-IP.01
9. Rasantes
10. Ordenación de volúmenes
11. Servidumbre de la vía FF.CC.
12. Justificación de la formulación

13. Procedimiento
14. Resumen ejecutivo.

## **PLANOS**

1. SITUACION.
2. SECTORES URBANOS.
3. PEYSI MODIFICADO. ZONIFICACION. (ORD.0)
4. PEYSI MODIFICADO. PARCELACION. (ORD.03)
5. PEYSI MODIFICADO. ALINEACIONES. (ORD.04.03)
6. PEYSI MODIFICADO. ORDENACION VOLUMENES. (ORD.05.03)
7. CATEGORIAS INDUSTRIALES. (INF.10)
8. INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.AFECCIONES:
  - 8.1. INSTALACIONES EXISTENTES.
  - 8.2. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES
9. DELIMITACION DEL AMBITO DEL E.D.
10. ORDENACION GENERAL.
11. ORDENACION DE VOLUMENES.
12. ALINEACIONES Y RASANTES:
  - 12.1. ALINEACIONES. JUSTIFICACION ITC-MI.IP.01.

## PREÁMBULO AL ED DEL AREA 18 A1 DEL COMPLEJO PETROQUIMICO DEL GRUPO CEPESA

### 1. CONTENIDO DEL DECRETO DE APROBACION INICIAL.

El Estudio de Detalle se aprueba inicialmente mediante Decreto del Alcalde nº 2020-3026, de fecha 09/07/2020. En dicho Decreto se establecen las siguientes consideraciones a tener en cuenta para la aprobación definitiva:

- ***Ajustar puntualmente la delimitación del ámbito, indicando las coordenadas UTM de los vértices del polígono de delimitación.***

En el presente Documento para la aprobación definitiva se ajusta el ámbito del estudio de detalle estrictamente al del Area establecido en la Modificación Puntual del PEYSI.

La justificación de la delimitación del ámbito así como las coordenadas UTM de los vértices se expresan en el apartado 3 de la Memoria.

- ***Unificar las parcelas ALI 5 y ALI 5.1 en el cuadro y plano correspondiente.***

Se suprime la parcela destinada a vial dentro del ALI y se unifica con el ALI 5, al ser un uso compatible con el Area Libre Industrial. Esta supresión se recoge en planos y cuadro (punto 10, Ordenación de volúmenes).

- ***Graficar la dotación de aparcamientos en el plano correspondiente, distinguiendo los aparcamientos para vehículos pesados y ligeros y señalar plazas de discapacitados. Graficar itinerarios peatonales entre aparcamientos y centro de trabajo, y desde aparcamientos de visitantes. Diferenciar espacios visitables.***

Se incluye un nuevo plano, 14. Aparcamientos, en el que se diferencian: aparcamientos para visitantes y trabajadores, aparcamiento motocicletas, discapacitados y camiones, así como los espacios visitables. Se grafía el itinerario peatonal desde el aparcamiento.

- ***Reflejar en planos el área de movimiento según la ITC. MI-IP.01 Refinerías, RD 2085/1994 de 20 de octubre, Reglamento de instalaciones petrolíferas y sus correcciones de errores.***

En el plano 12.1 se grafían las alineaciones y áreas de movimiento de las instalaciones existentes en aplicación de las disposiciones de la ITC MI-IP.01 Refinerías.

En el apartado 8.1 de la Memoria se justifican las distancias resultantes, así como la justificación de establecerlas para la parcela P.2.5 sin conocer la actividad a desarrollar en la misma.

### 2. CONTESTACION AL INFORME TECNICO EMITIDO POR EL ARQUITECTO JEFE DEL AUOTMA.

---

Con fecha 5 de septiembre de 2019 se ha recibido notificación con el contenido del citado informe, en el que se expresa que el Estudio de Detalle presentado no justifica la afección a las determinaciones dispuestas en la Innovación del PGOU y la Modificación del PEYSI. Sobre dicho contenido cabe efectuar las siguientes consideraciones:

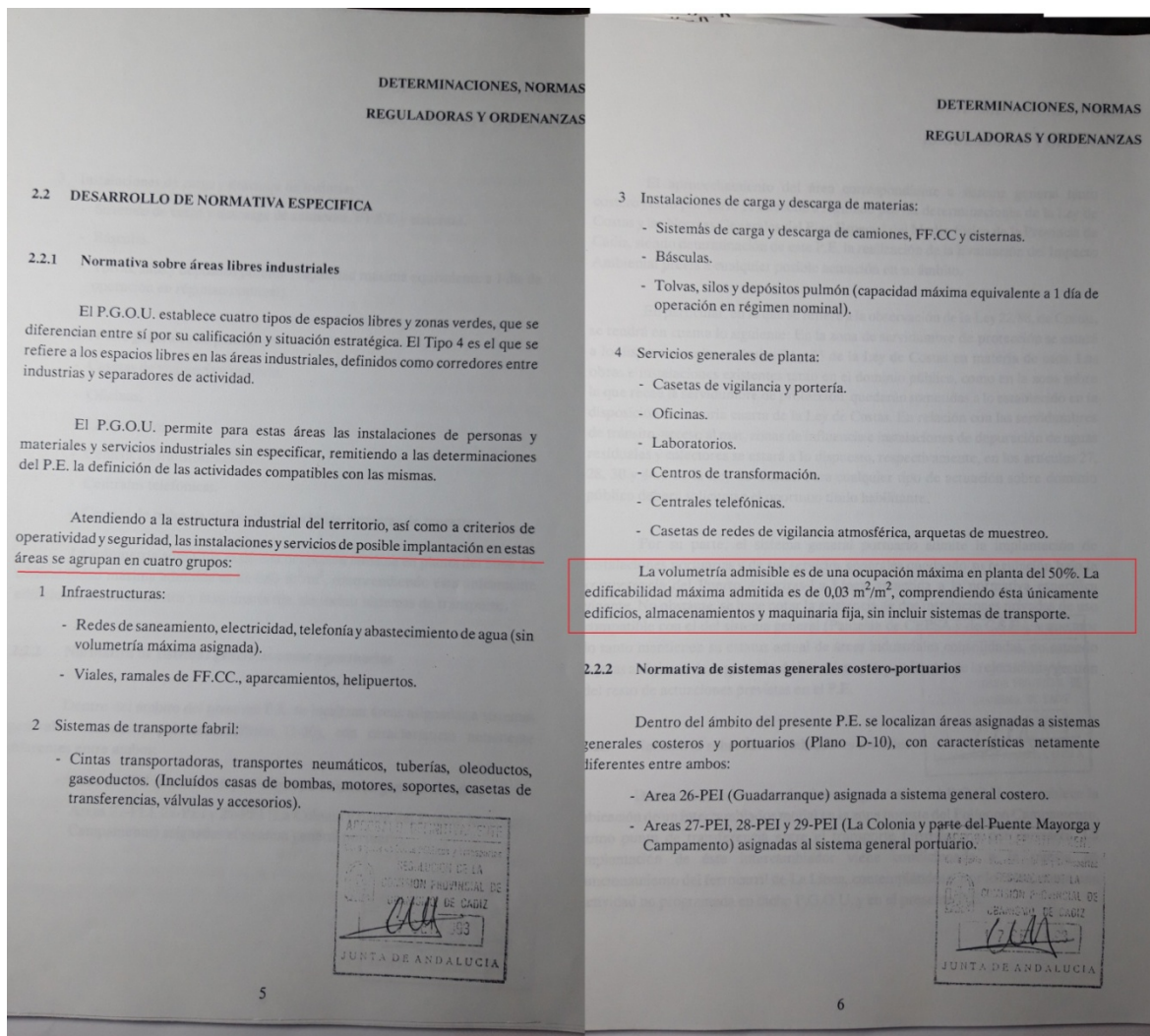
**1º. Se modifica la delimitación de las parcelas afectadas que constituyen el Area 18 A1 PEI, incluyendo dentro del ámbito parte de la parcela P1.2 (Petresa).**

Tal como se puede comprobar en la imagen, en la que se ha superpuesto la delimitación del Área establecida en la Modificación del PEYSI sobre la del Estudio de Detalle, la delimitación de las parcelas afectadas coincide con la del PEYSI, excepto en un leve ajuste en el borde del vial que enlaza con el acceso principal al Complejo, pero en ningún caso se ha incluido en el ámbito parte alguna de la parcela P1.2., por lo que podemos afirmar que la delimitación del ámbito afectado por el Estudio de Detalle coincide con la del PEYSI para el Area 18 A1 PEI. No obstante, en el presente Documento para la aprobación definitiva se mantiene estrictamente la delimitación establecida en la Innovación del PEYSI.

**2º. Se modifica la delimitación y las determinaciones de las ALI al tratarse de áreas libres sin aprovechamiento, proponiendo la modificación tanto los usos como su coeficiente de edificabilidad.**

El Estudio de Detalle no modifica la zonificación establecida en el PEYSI, ni los usos ni el coeficiente de edificabilidad, tal y como se refleja en el documento de la Memoria.

En el apartado 5.10 , se transcriben las Normas Urbanísticas de las Áreas Libres Industriales establecidas en el PEYSI vigente, así como su coeficiente de edificabilidad, 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Ver PEYSI en el Area de la Bahía del T.M. de San Roque, Cap. VI “Determinaciones del P.E. Normas Regulatoras y Ordenanzas”, Punto 2.2.1, “Normativa sobre áreas libres industriales”).



Asimismo, en el Estudio de Detalle se divide la superficie del ALI 5 entre la que corresponde al vial existente (uso compatible según la normativa del PEYSI) y resto, actualmente sin uso:

ALI 5.1. Vial	5.022 m2
ALI 5. Resto ALI	13.324 m2

La superficie total es de 18.346 m2, coincide plenamente con la establecida en la modificación del PEYSI.

ALI 1	20.723 m2	SUNC.	CP2 PEI
ALI 2	14.918 m2	SUNC.	ARI 16 PEI
ALI 3	1.130 m2	SUC.	CP1 PEI
ALI 4	28.812 m2	SUNC.	CP2 PEI
ALI 5	18.346 m2	SUNC.	ARI 18A1 PEI
ALI 6	14.980 m2	SUC.	CP1 PEI
ALI 7	14.146 m2	SUC.	CP1 PEI
ALI 8	3.343 m2	SUC.	CP1 PEI
ALI 9	40.434 m2	SUNC.	CP2 PEI
TOTAL	156.832 m2		

(Modificación del PEYSI. Zonificación)

En cuanto a la edificabilidad, se aplica el coeficiente del PEYSI (0,03 m2/m2) a la totalidad de la superficie y el resultado se acumula en la parte del ALI susceptible de acoger instalaciones (ALI 5, Resto ALI), siendo 0,041 m2/m2 la edificabilidad neta sobre esta parcela. Por lo tanto no se supera la edificabilidad máxima sobre el área libre industrial.

### **3º. No se justifica la dotación de aparcamientos en el ámbito del Estudio de Detalle.**

La exigencia de dotación de aparcamiento establecida en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía hace referencia a aparcamientos públicos, lo que supone que los mismos deben ser accesibles desde la vía pública.

Sin embargo ni la parcela P.2.4, que alberga la instalación de la planta de biodiesel, ni la P.2.5 tienen acceso desde viario público. A ambas parcelas se accede desde el viario interno del Complejo Petroquímico, de carácter privativo, que no sirven de soporte como acceso a un aparcamiento público.

Igualmente debemos considerar todas las cuestiones relativas a la seguridad interna del Complejo Petroquímico:

- Los elementos destinados a la protección civil, representados por los planes de emergencia.
- El cumplimiento de los objetivos y criterios de seguridad y emergencia.
- La prohibición de entrada de vehículos al Complejo Petroquímico por razones de seguridad.

Aun así, en la parcela P.2.4 se han dispuesto unas 80 plazas de aparcamiento. Igualmente se debe considerar que la construcción de la planta de biodiesel contó en su momento con licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento de San Roque.

No obstante lo expuesto, en el Estudio de Detalle se incorpora la correspondiente justificación sobre la imposibilidad de disponer aparcamientos de carácter público en el interior de las parcelas.

**4º. El plano de alineaciones no define gráficamente la distancia a linderos de las futuras edificaciones ni la ocupación en planta de las futuras instalaciones en las condiciones establecidas en la innovación del PGOU. No se definen las distancias de la edificación en el caso de la parcela 2.5**

Según hemos indicado en el apartado anterior, la instalación de biodiesel (parcela P.2.4) cuenta con licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de San Roque, hecho este que lleva implícito el cumplimiento de la normativa vigente. En ésta se incluye la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MI-IP.01 Refinerías, RD 2085/1994 de 20 de octubre, Reglamento de instalaciones petrolíferas y sus correcciones de errores.

En contestación a este punto del requerimiento, procedemos a grafiar en el plano de alineaciones la distancia entre instalaciones resultante de la citada Norma para la parcela 2.4.

En el caso de la parcela P.2.5 no es posible grafiar la distancia a linderos ni la ocupación en planta de las futuras instalaciones, ya que aún no se conoce su destino ni instalación concreta.

**5º. Deberá indicarse de forma gráfica cual es la sección característica de los viarios locales de carácter secundario ya ejecutados.**

En el estudio de detalle se grafía dicha sección (plano 12, alineaciones y rasantes), teniendo en cuenta que han sido ejecutados de acuerdo con la licencia concedida por el Ayuntamiento.

**6º. No se justifica el cumplimiento de las Normas Técnicas de Accesibilidad en Andalucía. La red viaria local interior no cumple lo dispuesto en estas normas, en especial en lo relativo a los "itinerarios peatonales accesibles".**

El artículo 15 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, exige cumplir determinadas condiciones a los Itinerarios Peatonales Accesibles, públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública.

En el caso de la parcela P.2.4 se trata de una instalación industrial que no contiene espacios comunitarios ni de utilización y concurrencia pública, y que para su construcción ha contado con la preceptiva licencia de obras otorgada por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque.

No obstante en el Estudio de Detalle se incluye un apartado sobre la aplicabilidad del Decreto 293/2009, de 7 de julio. (ver apartado 7.5 de la Memoria).

**7º. Debe determinarse y justificarse el régimen jurídico aplicable a cada una de las afecciones de las infraestructuras existentes; canalización de agua bruta, encauzamiento del arroyo Canepa y línea eléctrica, y determinar las afecciones de su implantación.**

En el Estudio de Detalle se incluye un apartado con las afecciones de dichas infraestructuras. (ver apartado 6.4 de la Memoria).

Se suprime el párrafo relativo a la autorización del desvío y traslado de las mismas, que figura en el apartado "6.4 Infraestructuras y afecciones" de la Memoria.

### 1. Agentes intervinientes.

El presente instrumento de planeamiento se promueve por la entidad COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE PETRÓLEOS, S.A.U., con domicilio en Paseo de la Castellana 259ª, 28046 MADRID. CIF ESA 28003119.

Dicha entidad es propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

Se redacta por los arquitectos superiores D. J. Manuel Izquierdo Toscano, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº5128; y D. Pedro Lechuga García, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con el nº 339.

### 2. Objeto del Estudio de Detalle.

En las Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan Especial y de Seguridad Industrial, plan de desarrollo vigente sobre el Complejo Petroquímico de CEPSA, tan solo se delimita una unidad de ejecución sujeta a Estudio de Detalle. No obstante, en las Normas Urbanísticas se prevé la posibilidad de ordenar cualquier parcela correspondiente al suelo urbano no consolidado siempre que el proyecto no abarque la totalidad de la misma.

Este es el caso del presente documento ya que incluye tres parcelas, dos de uso industrial, una de las cuales alberga una instalación productiva, y un área libre industrial, por lo que cualquier otra actuación sería parcial. En el apartado 3 se justificará de manera pormenorizada la procedencia del Estudio de Detalle.

En cumplimiento de las previsiones de la mencionada Modificación del PEYSI, el objeto del estudio de detalle se ajusta al descrito en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: completar y adaptar sus determinaciones en el área correspondiente al ámbito delimitado en los siguientes conceptos:

- Estableciendo la ordenación de volúmenes de las parcelas.
- Fijando las alineaciones y rasantes del viario interior, que corresponde al de la instalación de biodiesel existente.
- Estableciendo la separación a linderos de las instalaciones industriales, así como las distancias entre estas.

En el ámbito de las tres parcelas no existe viario local público de carácter secundario ni suelo dotacional público.



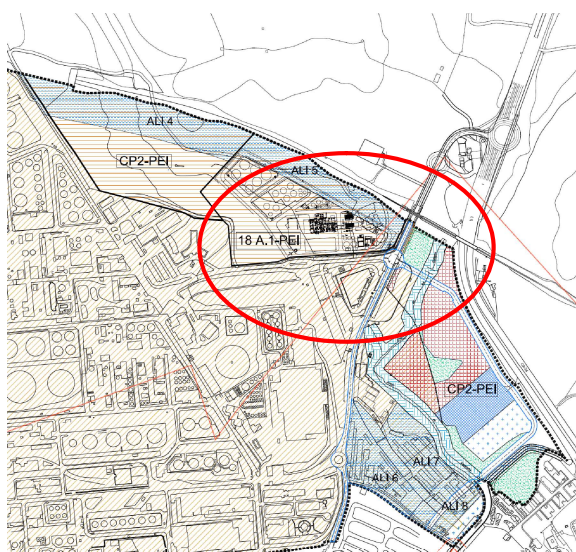
### 3. Delimitación del ámbito del estudio de detalle.

La legislación urbanística no exige que los estudios de detalle tengan un ámbito espacial previamente definido en el planeamiento, sino que basta que afecten a suelos ya ordenados pormenorizadamente.

Este sería el presente caso, ya que la Modificación del PEYSI aprobada definitivamente incluye entre sus determinaciones las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes de las parcelas, que corresponden a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado con carácter potestativo.

Esta innecesidad se justifica en que la finalidad de las unidades de ejecución es posibilitar el cumplimiento del deber de equidistribución, urbanización y cesión, obligaciones de la propiedad que ya han sido satisfechas mediante el Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto en el que se encuentran las parcelas y el Proyecto de Urbanización con sus garantías correspondientes.

No obstante, las Normas Urbanísticas de la Modificación del PEYSI vinculan la formulación de los estudios de detalle con el ámbito de una unidad de ejecución delimitada al efecto. En este caso dicho ámbito se encuentra delimitado en el propio Plan Especial, ya que coincide con el Área de planeamiento 18 A1 PEI



Las coordenadas UTM de los vértices de la delimitación son:

X=285161.5255 Y=4008022.6611; X=285082.3053 Y=4007935.7456; X=285054.8835 Y=4007906.3153;  
X=285096.3799 Y=4007853.7306; X=285108.9385 Y=4007842.8743; X=285115.9807 Y=4007762.0854;  
X=285209.6784 Y=4007770.1346; X=285224.5880 Y=4007777.2914; X=285231.9800 Y=4007778.7500;  
X=285246.1376 Y=4007779.8164; X=285263.7120 Y=4007780.8347; X=285280.7582 Y=4007781.8409;  
X=285296.5092 Y=4007782.4850; X=285370.0809 Y=4007787.4553; X=285389.6400 Y=4007788.9700;  
X=285394.0796 Y=4007789.7222; X=285406.5051 Y=4007790.7088; X=285419.4350 Y=4007792.5683;  
X=285426.6962 Y=4007796.3634; X=285431.3600 Y=4007799.8301; X=285432.3679 Y=4007802.0828;  
X=285434.5905 Y=4007803.4307; X=285441.2324 Y=4007817.4889; X=285443.6497 Y=4007823.6621;  
X=285456.6701 Y=4007852.1122; X=285447.8827 Y=4007859.5738; X=285426.6944 Y=4007876.3131;  
X=285419.3278 Y=4007882.1328; X=285392.1458 Y=4007903.6072; X=285383.3907 Y=4007908.1259;  
X=285368.5392 Y=4007915.7909; X=285360.8832 Y=4007919.7422; X=285360.8832 Y=4007919.7422



Teniendo en cuenta estos preceptos el presente estudio de detalle tiene el siguiente contenido documental:

- Memoria, que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo.
- Planos, que definen la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación.
- Resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades del estudio de detalle y sus determinaciones.

Este contenido es suficiente para cumplir con el objeto establecido en el art. 15 de la LOUA, que se concreta en:

- Establecer la ordenación de volúmenes y el trazado local del viario interior.
- Fijar las alineaciones y rasantes de dicho viario, ya que no están establecidas en la Modificación del PEYSI

#### **Limitaciones del estudio de detalle.**

El estudio de detalle no puede:

- Modificar el uso urbanístico del suelo.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En el ámbito del presente estudio de detalle no existen terrenos de carácter dotacional ni viales públicos.

## 5. Información urbanística.

Sobre el ámbito del Complejo Petroquímico se aprobó con fecha 15 de julio de 2014, mediante Acuerdo de la CTOTU de Cádiz, una Innovación mediante modificación del PGOU, que entre otras determinaciones establecía una nueva definición de las Áreas industriales.

Posteriormente se ha tramitado una Modificación del PEYSI, que cuenta con aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento de San Roque de 29 de noviembre de 2018, y que es el instrumento de planeamiento que justifica el estudio de detalle.

### 5.1. PEYSI modificado.

Esta Modificación establece unos objetivos y criterios específicos entre los que son reseñables los siguientes por su incidencia en el estudio de detalle:

- **Respecto de la ordenación:**

- a) Desarrollar la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado, de forma que se permita posteriormente la actividad de ejecución, esto es, la implantación de actividades, instalaciones o procesos productivos sin necesidad de tramitar otros instrumentos de desarrollo.*
- b) Reajustar la implantación de las áreas libres industriales a fin de adecuarlas a las circunstancias actuales, lo cual no incide desde el punto de vista de la seguridad según se ha expuesto en el apartado 2.7.*
- c) Mantener la ubicación del sistema dotacional, Sistema General de Espacios Libres, espacios libres y equipamientos establecida en la Modificación del PGOU al concurrir los requisitos necesarios y condiciones de seguridad.*

- **Respecto de la Seguridad y Emergencia:**

- a) Mantener el control normativo establecido en el PEYSI para nuevos proyectos, de forma que se asegure un nivel de riesgo aceptable hacia los elementos vulnerables del entorno.*
- b) Mantener la delimitación de la línea de seguridad y los niveles de riesgo a ella asociados.*
- c) Mantener así mismo el criterio de ubicar las Áreas Libres Industriales en el perímetro del suelo industrial, como elemento de transición con el suelo exterior, conforme a la función concreta que a ellas se le atribuye.*
- d) Trasladar al PEYSI la asignación de categorías para cada una de las Áreas resultantes de la Modificación del PGOU.*

- **Respecto de la gestión:**

- a) Asignar como sistema de actuación para el suelo urbano no consolidado el de compensación, incorporando en el presente documento la ordenación pormenorizada potestativa de forma que sea posible la actividad de ejecución sin ulterior instrumento de planeamiento.*
- b) Remitir a la tramitación de estudio de detalle para aquellas actuaciones en suelo urbano no consolidado que no abarquen una parcela completa, cuyos*

terrenos serán objeto del correspondiente Proyecto de obras ordinarias de Urbanización, a excepción del vial público sobre el que realizará un Proyecto de Urbanización.

- c) Remitir a la tramitación de un único Proyecto de Reparcelación sobre todo el suelo urbano no consolidado, que constituye una única Área de Reparto.

Y concretamente sobre el suelo urbano no consolidado se establecen los siguientes criterios de actuación:

- Considerar, de acuerdo con la innovación, el Área de Reforma Interior CP2-PEI por una parte y por separado los ámbitos de SUNC procedentes del Acuerdo de aprobación definitiva, 16 PEI y 18A1 PEI. El área 16 PEI mantiene las determinaciones ya establecidas en el PEYSI, a las cuales remite el PGOU y su adaptación parcial aprobada. En el caso del 18APEI, una parte (18A2PEI) ya está incorporada en el ARI CP2-PEI y no se modifica. **La otra (18A1PEI) mantiene las condiciones de aprovechamiento del PEYSI.**
- Establecer las alineaciones y retranqueos de edificaciones e instalaciones respecto de los límites de cada parcela en función de las condiciones existentes (líneas límite de edificación de ADIF y Ministerio de Fomento) y de la normativa específica para la actividad industrial del Complejo Petroquímico (ITC.MI.IP.01. Refinerías), tal como establece la Normas Urbanísticas de la Modificación. Para el uso terciario es de aplicación lo dispuesto en las NN.UU. del PGOU de San Roque para el tipo T3 edificación aislada.

## 5.2. Determinaciones de la Ordenación Estructural.

Clasificación: Suelo Urbano  
Categoría: No Consolidado

### DETERMINACIONES GENERALES

Ámbito: 18 A1 PEI  
Superficie: 62.836 m<sup>2</sup>  
Uso global: Industrial  
Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 37.702 m<sup>2</sup>t

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Área de Reparto: AR CP2 PEI

## 5.3. Área de reparto. Obligaciones urbanísticas.

- Área de Reparto: AR CP2 PEI
- Ámbitos que incluye: ARI CP2 PEI  
ARI 16 PEI  
ARI 18 A1 PEI
- Superficie global: 732.639 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de homogeneización: 0,32

- Aprovechamiento Tipo: 0,2074 UA/m2
- Aprovechamiento objetivo: 151.949 UA
- Aprovechamiento subjetivo: 136.755 UA
- Cesión aprovechamiento: 15.194 UA

Como consecuencia de la adscripción de las Áreas 16 PEI y 18A1 PEI al suelo urbano no consolidado, según Resolución de la Junta de Andalucía, es necesario recalcular el Aprovechamiento Tipo:

Área de Reparto:	Ámbitos que la integran	Edificabilidad	CH	Aprovechamiento
AR CP2 PEI 732.639 m2	ARI CP2 PEI, ARI 16 PEI ARI 18A1 PEI	474.877 m2t	0,32	151.949 UA/m2

Aprovechamiento tipo:  $151.949 \text{ UA/m}^2 / 732.639 \text{ m}^2 = 0,2074 \text{ UA/m}^2$

Las obligaciones urbanísticas vienen determinadas en el artículo 51.1.C) de la LOUA.

- En el ámbito del estudio de detalle no existen terrenos destinados a dotaciones. Estas se encuentran localizadas en otras zonas del área de reparto y su cesión se contempla en el Proyecto de Reparcelación redactado y presentado en el Ayuntamiento para su tramitación reglamentaria.
- La cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento es objeto de sustitución económica y se encuentra contemplada en el Proyecto de Reparcelación redactado y presentado en el Ayuntamiento para su tramitación reglamentaria.
- No es preciso proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento al tratarse de propietario único.
- El ámbito del estudio de detalle no contiene elementos de urbanización que tengan carácter público, que se encuentran localizados en otras zonas del área de reparto y son objeto del Proyecto de Urbanización redactado y presentado en el Ayuntamiento.

## 5.4. Condiciones urbanísticas del Área 18 A1 PEI.

### ARI 18A1PEI

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**  
**IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

1. SUPERFICIE	62.836 M2	3. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,60 M2/M2
2. USO GLOBAL	INDUSTRIAL	4. MAXIMA EDIFICABILIDAD	
	37.702 M2		

**V. SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES** (incluido en ARI CP2 PEI según innovación PGOU)

1. AREA DE REPARTO	AR CP2-PEI	2. APROVECHAMIENTO OBJETIVO	13.032 UA
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION		4. CESIONES APROVECHAMIENTO	1.303 UA
USO	0,40		
CRA	0,80		
CNA	1,00	CH: 0,32	

#### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

USOS DOMINANTES	SUPERFICIE	EDIFIC.	C. AREA	%	C. URB	C. VA
% Rp - RESIDENCIAL PERMANENTE.....						
% Rt - RESIDENCIAL TURISTICO.....						
% Te - TERCIARIO.....						
% In - INDUSTRIAL.....	44.490	37.702	1,17	1,0	0,65	0,76

(Superficie de parcela y coef. edificabilidad netos)

#### RESERVAS DOTACIONALES

MINIMA CESION ESPACIOS LIBRES	MINIMA CESION SIPS
(según 2.6 memoria justificativa)	(según 2.6 memoria justificativa)

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

#### DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

1. SUPERFICIE AREA LIBRE INDUSTRIAL 18.346 m2

2. SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO

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 MI-IP-01- Refinerías y demás regulación de la industria del Refino. Desarrolladas en innovación PEYSI.

c.- Localización de categorías de uso industrial según plano de ordenación ORD-09 de la innovación del PEYSI

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

Uso industrial

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

5. ALTURA REGULADORA

6. TIPO EDIFICATORIO 4

#### OTRAS DETERMINACIONES

1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

2. SISTEMA DE ACTUACION:

3. PROGRAMACION:

PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL

COMPENSACION

1 CUATRIENIO DESDE AP. DEFINITIVA MODIFICACION PGOU

## 5.5. Determinaciones Urbanísticas de las parcelas.

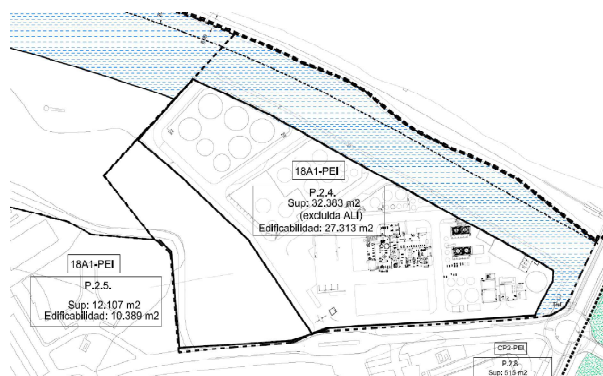
La Modificación del PEYSI aprobada definitivamente divide el Área 18 A1 PEI establece la ordenación pormenorizada, dividiendo su ámbito en tres parcelas; dos de uso industrial y una calificada como Área Libre Industrial. La extensión superficial de cada una y sus condiciones de aprovechamiento son las siguientes:

ARI	PARCELA	SUPERF. NETA M2	ALI M2	TOTAL M2	EDIFIC. M2T	COEF.ED. M2/M2 (1)	USO
<b>18A1 PEI</b>							
	P.2.4	32.383	18.346	50.729	27.313	0,843	IND
	P.2.5	12.107		12.107	10.389	0,858	IND
TOTAL		44.490	18.346	62.836	37.702		

(1) Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, excluida Área Libre Industrial.

Tipo edificatorio de las parcelas industriales: I4. Edificación temática.

La ordenación de volúmenes viene establecida en el correspondiente plano de ordenación de la Modificación del PEYSI



## 5.6. Alineaciones.

Las condiciones de alineación exterior de las instalaciones, retranqueos, ocupación, separaciones, etc., se regulan mediante la Instrucción Técnica Complementaria ITC.MI-IP.01. Refinerías, RD 2085/1994 de 20 de octubre, Reglamento de instalaciones petrolíferas y sus correcciones de errores.

## 5.7. Altura reguladora.

Para el tipo edificatorio I4, edificación temática, no se fija altura media ni altura reguladora (art. 13, sección 3, capítulo 2º, Título 2º de las NN.UU. del PGOU)



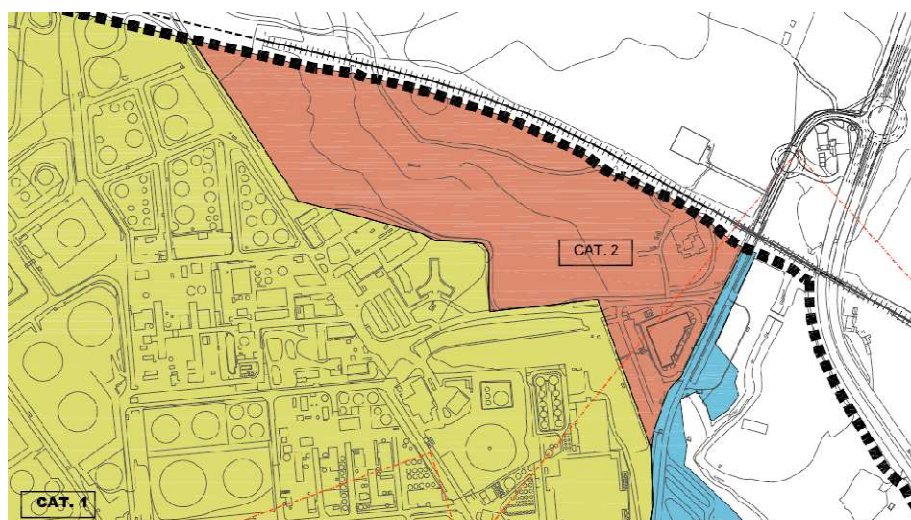
## 5.8. Categoría Industrial.

La Modificación del PEYSI, en concordancia con la ordenación pormenorizada preceptiva de la Innovación del PGOU aprobada anteriormente, establece la categoría industrial a la que queda asignada cada Área o parcela.

El Área 18 A1 PEI se le asigna la categoría 2, definida de la siguiente manera:

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

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



## **5.9. Normas Urbanísticas del uso industrial.**

Las Normas Urbanísticas de aplicación para Uso Industrial del presente Estudio de Detalle se corresponden con las contenidas en el apartado “5.1.3.1. INDUSTRIAL” del documento de “*Modificación Puntual del Plan Especial y de Seguridad Industrial en el Área de la Bahía del término municipal de San Roque, sobre el Área del Complejo Petroquímico del GRUPO CEPSA*” aprobado definitivamente por Pleno del Ayuntamiento de San Roque con fecha de 29/11/2018. Por ello, tienen carácter general sobre el conjunto del Complejo Petroquímico, no siendo de aplicación algunas de sus determinaciones sobre las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle<sup>1</sup>.

### **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.*
- e. *Sobre las parcelas P.1.3 y P.1.4 solo se permiten usos e instalaciones complementarias al global industrial, no pudiéndose implantar procesos productivos. Las actividades quedan limitadas a las propias de la categoría 5.*

*Las categorías del uso industrial permitidas y contempladas en la ordenación son las siguientes: categoría 1 y categoría 2 (según plano correspondiente)*

### **Condiciones de las instalaciones.**

- Altura media y altura reguladora: no se fija. Para los usos compatibles de la parcela P.1.3 se permitirán cinco plantas (B+4).*
- Longitud de fachada máxima: no se fija*
- Profundidad de la edificación máxima: no se fija*
- Ocupación media: no se fija.*

### **Reserva de aparcamientos.**

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

### **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.*

---

<sup>1</sup>En concreto no resultan de aplicación las contenidas en el apartado e) de “Condiciones de Uso” ni las relativas a la zona de policía del Dominio Público Hidráulico de “Otras determinaciones”. Tampoco las relativas a la Categoría Industrial nº1.

## **5.10. Normas Urbanísticas del Área Libre Industrial.**

El P.G.O.U. establece cuatro tipos de espacios libres y zonas verdes, que se diferencian entre sí por su calificación y situación estratégica. El Tipo 4 es el que se refiere a los espacios libres en las áreas industriales, definidos como corredores entre industrias y separadores de actividad.

El P.G.O.U. permite para estas áreas las instalaciones de personas y materiales y servicios industriales sin especificar, remitiendo a las determinaciones del P.E. la definición de las actividades compatibles con las mismas.

En la regulación que contiene el PEYSI para las Áreas Libres Industriales se establece lo siguiente:

Atendiendo a la estructura industrial del territorio, así como a criterios de operatividad y seguridad, las instalaciones y servicios de posible implantación en estas áreas se agrupan en cuatro grupos:

- Infraestructuras:
  - Redes de saneamiento, de electricidad, telefonía y abastecimiento de agua (sin volumetría máxima asignada).
  - Viales, ramales de FF.CC., aparcamientos, helipuertos.
  - Sistemas de transporte fabril:
    - Cintas transportadoras, transportes neumáticos, tuberías, oleoductos, gaseoductos (incluidos casa de bombas, motores, soportes, casetas de transferencias, válvulas y accesorios).
  - Instalaciones de carga y descarga de materias:
  - Sistemas de carga y descarga de camiones, FF.CC y cisternas.
  - Básculas.
  - Tolvas, silos y depósitos pulmón (capacidad máxima equivalente a 1 día de operación en régimen nominal).
- Servicios generales de planta:
  - Casetas de vigilancia y portería.
  - Oficinas.
  - Laboratorios.
  - Centros de transformación.
  - Centrales telefónicas.

- Casetas de redes de vigilancia atmosférica, arquetas de muestreo.

La volumetría admisible es de una ocupación máxima en planta del 50%. La edificabilidad máxima admitida es de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, comprendiendo ésta únicamente edificios, almacenamientos y maquinaria fija, sin incluir sistemas de transporte.

#### **5.11. Determinaciones urbanísticas y de seguridad del Área 18 PEI en relación con la planta de biodiesel**

La Planta para la fabricación de biodiesel en las instalaciones de CEPESA BIOENERGIA en San Roque, está ubicada en el Área 18A1PEI de la Modificación Puntual del Plan Especial y de Seguridad Industrial sobre el Área del Complejo Petroquímico de Cepsa, Grupo Cepsa, (PEYSI, GC) aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de San Roque de fecha 29 de noviembre de 2.018.

Las determinaciones urbanísticas y de seguridad del citado Área 18A1 PEI, son:

- Clase de suelo: Suelo Urbano.
- Categoría del Suelo: No Consolidado.
- Uso Global: Industrial. Categoría 2.
- Tipo Edificatorio: I4. Regulación Temática.
- Superficie: 62.836 m<sup>2</sup>.

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

Naturaleza de los daños:

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

Accidentes de categoría 2 según define la Directriz Básica, definidos como aquellos para los que se prevea, como consecuencias, posibles víctimas, 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.

## 5.12. Descripción de la planta de biodiesel en relación con la seguridad

La actividad que se desarrolla en las instalaciones es la producción de biodiesel, teniendo una capacidad de producción de 200.000 toneladas al año. Adicionalmente produce glicerina (19.000 t/año), y como subproductos, gomas (4.800 t/año), y ácidos grasos (5.075 t/año).

La Planta de Biodiesel está compuesta por una serie de sistemas de producción o almacenamiento de sustancias peligrosas:

### SISTEMAS EMPLEADOS EN LA PLANTA

A.- Planta de almacenamiento de materias primas, auxiliares y productos acabados.

- Almacenamiento de materias primas:

Materia almacenada	Capacidad (m <sup>3</sup> )
Aceite de palma	6.000
Aceite de colza	6.000
Aceite de soja	21.000
Aceite palma/colza	6.000
Metanol	4.900
Metilato sódico	500

- Almacenamiento de productos acabados y subproductos:

Materia almacenada	Capacidad (m <sup>3</sup> )
Biodiesel	12.800
Glicerina	1.500
Gomas	150
Ácidos grasos	200

- Almacenamiento de productos químicos

Materia almacenada	Capacidad (m <sup>3</sup> )
Ácido clorhídrico (37%)	270
Ácido fosfórico (75%)	60
Ácido sulfúrico (98%)	1,5
Hidróxido sódico (50%)	120

- Almacenamiento de productos intermedios

Materia almacenada	Capacidad (m <sup>3</sup> )
Aceite refinado	5.050

B.- Unidad de pre tratamiento de aceites crudos y descerado.

Se lleva a cabo en tres etapas:

Sección desgomado ácido.  
Sección de pre tratamiento.  
Sección de refinación física.

#### C.- Unidad de producción de Biodiesel.

El proceso de producción se realiza en etapas de producción de metilester y glicerina, rectificación, purificación, concentración, preparación, secado, esterificación y purificación de materia grasa.

#### D.- Unidad de purificación de glicerina.

En primer lugar, se le añade sosa a la glicerina bruta, para posteriormente se alimenta a un desaerador y a una columna de destilación.

#### E.- Instalaciones auxiliares.

Instalación de descarga/carga desde/a pantalán y a zona de blending de refinería.

Laboratorio.

Oficinas.

Talleres y almacenes de repuestos.

Almacén de reactivos y tierras filtrantes.

Sistema de suministro de agua potable.

Sistema de protección contra incendios.

Sistema de refrigeración.

Planta de tratamiento de agua.

Planta de tratamiento de efluentes.

Sistema de aire comprimido.

Estación de regulación y medida de gas natural.

Sistema de nitrógeno para inertización.

Sistema criogénico de recuperación de metanol.

Caldera de aceite térmico.

Instrumentación y sistema de control distribuido.

- Sustancias peligrosas, de acuerdo con la legislación de accidentes graves

A continuación, se recogen las sustancias peligrosas, en la planta y que determinan la categoría en la que se enclava en el PEYSIGC:

Sustancia	Inventario
Metanol	3.844 t.
Gas Natural	< 1 t.
Metilato Sódico	480 t.
Hipoclorito Sódico	9,60 t.

Estas sustancias provocan los siguientes efectos: pool fire, nube inflamable, nube tóxica, jet fire.

## 6. Estado actual de los terrenos.

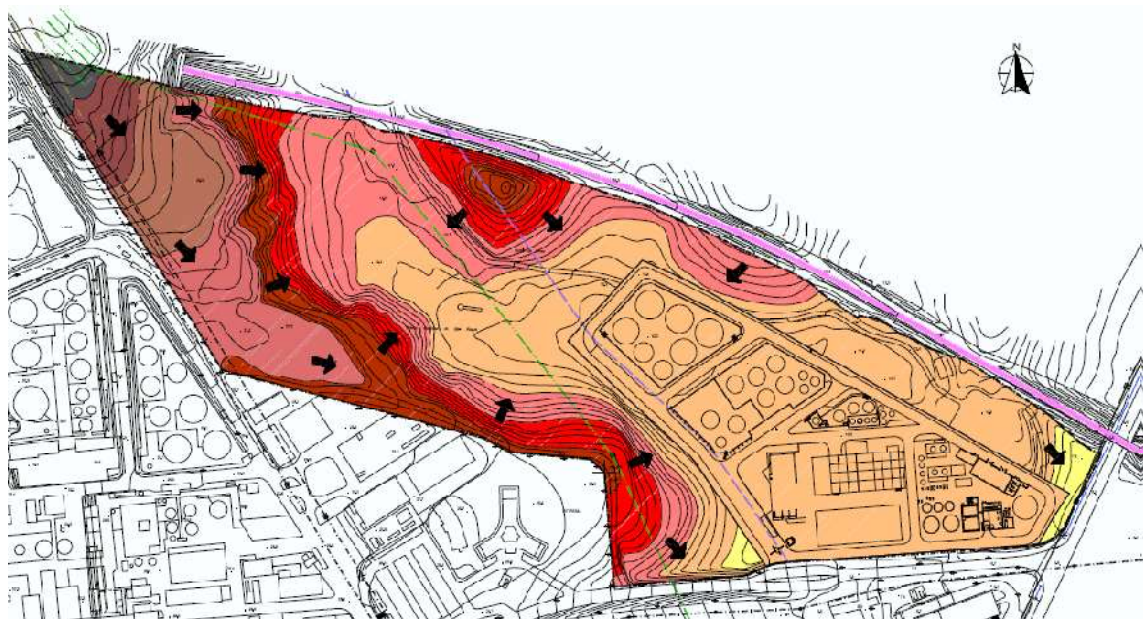
### 6.1. Topografía, Geología e Hidrología.

El ámbito objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentra en el área III3 de la región III según el Mapa Geotécnico General de Algeciras (4-12) (87). El conjunto del Complejo Petroquímico, presenta un gran desnivel entre sus linderos norte y sur, es decir, entre la vía del ferrocarril y el borde litoral respectivamente. Dicho desnivel alcanza hasta setenta metros.

Como se desprende de las visitas de reconocimiento, esta zona presenta una morfología de llana a ondulada, que se encuentra ampliamente transformada en las áreas productivas actualmente en explotación.



*-Levantamiento topográfico.-*



*-Levantamiento clinométrico e hipsométrico.-*

En concreto, podemos describir las **características topográficas** del ámbito siguiendo la propia parcelación del mismo:

- En el Área Libre Industrial (ALI 5), que conforma el borde exterior del ámbito y del propio Complejo Petroquímico, se detectan desniveles medios de 5 metros entre las cotas más altas y próximas al trazado de la línea férrea y las más deprimidas junto a la planta de biocombustibles.
- La parcela actualmente en producción (P2.4), a partir de la implantación de la planta de biodiesel, ocupa el centro y área principal del ámbito. Se encuentra completamente urbanizada y transformada respecto a su orografía natural. Debido a los propios requerimientos de la producción industrial, apenas existen diferencias de cotas en las subáreas que dividen la parcela.
- La parcela 2.5 no ha sido transformada integralmente, salvo en su perímetro y debido al trazado de algunas infraestructuras lineales. Presenta las mayores diferencias de nivel del ámbito, con las cotas superiores en el extremo sur y las inferiores junto a la planta de biodiesel.



*-Vista área del estado actual del ámbito-*

Desde un enfoque **geológico**, de conformidad con lo expuesto en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan Especial y de Seguridad



Industrial (PEYSI) en el Área de la Bahía del TM de San Roque sobre el Área del Complejo Petroquímico del Grupo CEPSA, debemos reseñar que el término municipal de San Roque se encuentra situado dentro de la Unidad del Campo de Gibraltar. Se denominan así a los materiales que afloran en la mitad meridional de la provincia de Cádiz y que se extiende sobre las Zonas Béticas, tanto Internas como Externas hasta Guadix. Se trata de materiales alóctonos cuya posición originaria se encuentra en discusión; pudiendo diferenciarse numerosas unidades que forman mantos de corrimiento superpuestos, donde las formaciones tipo Flysch son de gran importancia. Desde el punto de vista tectónico, la Historia Geológica del Campo de Gibraltar que afecta al término de San Roque es relativamente moderna, con un origen general Oligocénico y Miopliocénico, independientemente de los fenómenos tectónicos del Cuaternario. Los terrenos que afloran en esta área se pueden agrupar en grandes unidades estructurales y el caso de la presencia de la Subbética a través del afloramiento terciario del peñón de Gibraltar:

- a. Subbética: Aunque no pertenece propiamente al término municipal de San Roque, su presencia constante en la imagen paisajística del territorio permite hacer una referencia a este afloramiento Jurásico.
- b. Unidades Alóctonas del Campo de Gibraltar: Muy representado y extendido en el ámbito de actuación, son formaciones de materiales sedimentarios detríticos, colocados en su posición actual después de deslizamientos y mantos de corrimiento.

El origen de estas formaciones se relaciona estrechamente con los procesos de corrientes de la turbidez ocurridos en una gran cuenca sedimentaria turbidítica, que en la actualidad se encontraría situada entre las inmediaciones del Mar de Alborán y el sector Occidental del Mediterráneo. La complejidad de esta formación es muy alta con turbiditas y lutitas muy diferenciadas según su edad y la naturaleza de los materiales que van depositándose en la cuenca. Otro factor de complejidad es la dinámica tectónica a lo largo del tiempo de evolución de la cuenca, lo que impone un minucioso conocimiento ante cualquier implantación de actividades sobre estos terrenos.

Respecto a la **hidrología** superficial, el único curso de agua existente fue canalizado tras la implantación de la planta de bioenergía. Finalmente, en lo que a hidrología subterránea se refiere la zona de estudio se ubica en el Sistema I de la Cuenca Hidrográfica del Sur, que abarca toda la Cuenca el Campo de Gibraltar hasta el río Guadalhorce (Sistema Acuífero 34). En concreto, se encuentra sobre el acuífero Pliocuaternario de Guadarranque-Palmones. Este acuífero ocupa una superficie de 105 Km<sup>2</sup> y su espesor varía entre unos metros en los bordes y más de 125 metros (margen izquierda del Guadarranque). Sus límites y sustrato impermeable los constituyen las formaciones margoarcillosas de las Unidades del Campo de Gibraltar. Su permeabilidad varía entre  $4 \times 10^{-7}$  y  $5 \times 10^{-3}$  m/s; su porosidad eficaz podría ser del orden del 2-3%. En la mayor parte del acuífero el agua se encuentra a menos de 20 metros de profundidad.

## 6.2. Vegetación.

De forma análoga al apartado anterior, podemos analizar la **vegetación** presente en el ámbito siguiendo la propia parcelación del mismo. Con carácter global podemos establecer que la vegetación se encuentra condicionada por factores climatológicos como la temperatura, régimen de precipitaciones, humedad relativa, así como vientos dominantes.

Según la clasificación Climática de Austin- Miller el CP de CEPSA se encuentra en una zona de clima Mediterráneo. Entre 30 y 40 grados de latitud. En verano el viento anticiclónico de Levante, define una sequía característica. Si se atiende a la Clasificación Climática según Allué se establece que, según los datos de la estación climática, el área de estudio es de clima Mediterráneo. Al presentar una Temperatura media del mes más frío de 12 ° C se puede encuadrar en un clima subtropical. En cuanto a las precipitaciones, al presentar 5 meses de sequía es un clima semiárido.

Las principales características térmicas de esta zona son: Temperaturas medias altas durante todo el año, veranos cálidos con temperaturas medias entre 21° y 25°C y máximas absolutas superiores a los 40 °C, inviernos suaves con temperaturas mínimas superiores a los 8 °C y con un casi inexistente riesgo de heladas.

En líneas generales el ámbito de estudio presenta un régimen de precipitaciones anual de 1.004 mm, además de unas características generales en cuanto a las precipitaciones tales como:

- Volumen considerable de precipitaciones, concentradas en pocos días.
- Significativos contrastes pluviométricos interanuales.
- Ritmo pluviométrico caracterizado por un invierno lluvioso y un verano muy seco.
- Predominio de lluvias torrenciales.

En los años lluviosos, la pluviometría suele superar los 1.000 mm., y en los secos sólo raramente superan los 800 mm.

La Bahía de Algeciras, por su proximidad y situación con respecto al mar, puede considerarse como una gran cámara de humedad.

La elevada humedad relativa durante la noche y las frecuentes e intensas rociadas, suponen una aportación de agua importante para la vegetación, de gran duración y calidad por el agua nitrogenada que reciben con el rocío.

El viento es capaz de disminuir la sensación de calor 1°C por cada aumento de velocidad del viento de 0,5 m/s, esto ocurre hasta alcanzar los 30°C a partir de ahí será necesario que la velocidad del viento aumente 1 m/s para conseguir el mismo efecto. El viento también consigue una variación de la humedad del aire e influye a partir de los 40 km/h en el confort físico y psíquico.

En un lugar determinado el viento se ve influenciado por las condiciones orográficas, la presencia de vegetación, la presencia de obstáculos como edificios y le pueden afectar las corrientes térmicas originadas en los entornos industriales.

En la zona litoral de San Roque como en todo el Campo de Gibraltar la presencia del viento es constante no existiendo prácticamente días en el año en los que no sople el viento. El 87 % de los días del año soplan vientos transversales (Este-Oeste), que pueden alcanzar velocidades medias mayores a los 8 m/s, mientras que el 13% restante son vientos variables o calmas.

- Levante: Vientos de sureste, este y hasta el noreste que proceden del mediterráneo. Su dominio suele coincidir con el desarrollo de una depresión térmica superficial sobre el NO de Marruecos, la aparición de un área depresiva en superficie sobre el Golfo de Cádiz o por condiciones anticiclónicas sobre el Mediterráneo Occidental.
- Poniente: Vientos del oeste y suroeste que corresponden a la influencia atlántica, régimen atmosférico general de Europa occidental. Se dan más en primavera y dan lugar a lluvias por regla general. Estos vientos se asocian a situaciones sinópticas que presentan áreas de altas presiones al O de la Península Ibérica. La disposición del núcleo anticiclónico relativo determinará las direcciones de los vientos.
- Los meses de invierno, es más frecuente la circulación atmosférica en sentido meridional que zonal, por ello se dan más vientos fríos y secos del norte, que se denominan Mistrales y vientos del sur cálidos y secos.

A partir de estos condicionantes climatológicos pasamos a detallar la vegetación **potencial** del ámbito, considerando que buena parte del mismo se encuentra completamente transformado por la presencia de la planta de bioenergía.

Se entiende por vegetación potencial de un territorio el conjunto de comunidades vegetales que constituyen las cabezas de serie presentes en dicho territorio y que, en ausencia de actividad humana, deberían constituir su cubierta vegetal. Por lo general la vegetación potencial suele estar integrada por comunidades climáticas de carácter climatófilo (zonales) y edafohigrófilo (azonales).

Dentro del piso bioclimático termomediterráneo, la zona de estudio se encuentra englobada en el grupo de Serie meso-termomediterráneaaljíbico-tingitana húmedo-hiperhúmeda del alcornoque (*Quercus suber*): Teucro baetici- Quercetosuberis S.

La cabeza de serie corresponde a un alcornocal (*Teucro baetici-Quercetumsuberis*) muy cerrado con un estrato arbustivo difícilmente penetrable. La primera etapa de sustitución es un madroñal (*Cytisobaetici-Arbutetumunedoni*) denso de talla elevada y acusado carácter atlántico.

Como sustitución de los madroñales, como formaciones que en muchas ocasiones tienen carácter permanente, nos encontramos un quejigal enano (*Phillyreo-*

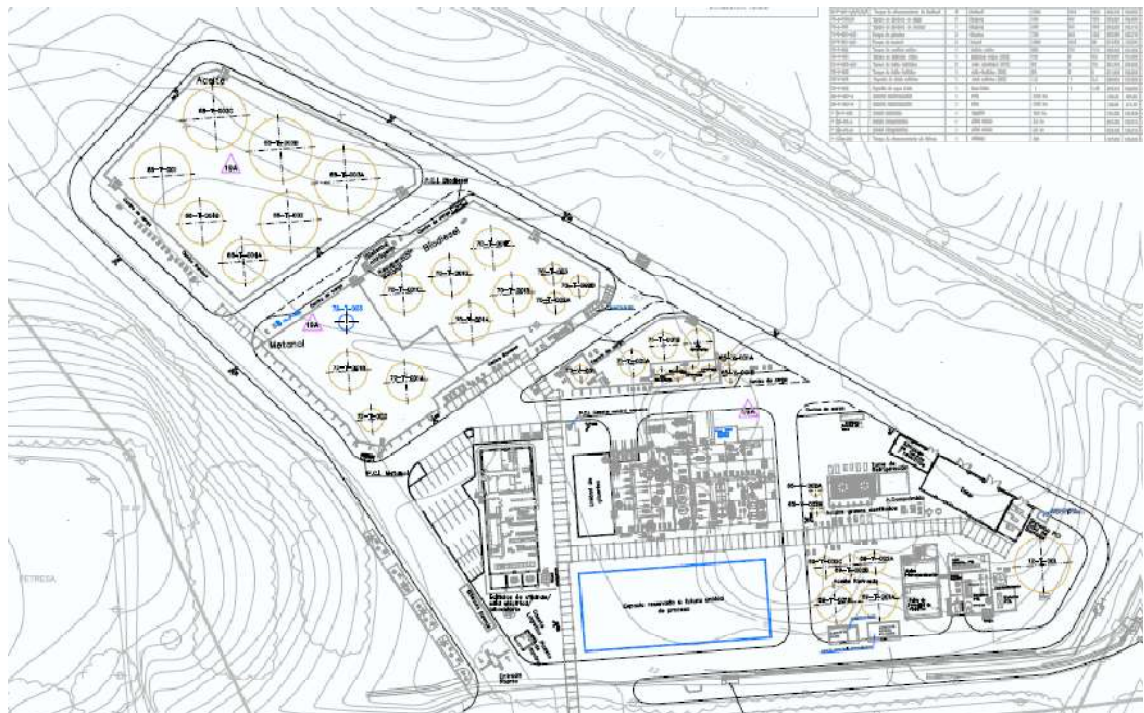
*Quercetumfruticosae*). En áreas más húmedas, entre el madroñal y los brezales, se sitúa otra etapa de sustitución sobre suelos muy pobres y erosionados constituida por un espinar (*Asparagoaphylli-Calicotometumvillosae*). Los bosques de *Quercus suber* presentan, asimismo, otra orla constituida por retamales (*Cytisobaetici-Genistetummonspessulanae*) caracterizados por la dominancia de leguminosas retamoides.

Por degradación puede aparecer un brezal con aulagas (*Genistotridentis-Stauracanthetumboivinii*). En zonas muy xéricas y alteradas es sustituido por un jarial de *Cistusladanifer* (*Calicotomovillosae- Genistetumhirsuti*). Por último, se puede reconocer en muchos lugares un vallicar (*Gaudiniofragilis-Agrostietumcastellanae*) rico en gramíneas vivaces.

### 6.3. Instalaciones existentes. Biodiesel.

La principal instalación industrial existente se corresponde con la planta de biodiesel implantada en la parcela P2.4.

En el presente documento, ver plano adjunto “P8.1. Instalaciones Existentes” así como en la tabla adjunta, se recoge una detallada explicación con los parámetros básicos de los distintos procesos y equipos industriales que componen la planta de biodiesel. Igualmente, incluimos una breve descripción de los sistemas basada en la documentación de la Declaración Ambiental anual de la compañía.



-Plano de implantación de instalaciones existentes-

La planta de producción de biodiesel ocupa una parcela, con una superficie aproximada de tres hectáreas y media, en las inmediaciones de la Refinería Gibraltar de CEPSA en San Roque (Cádiz).

Con una capacidad de producción cercana a las 200.000 toneladas anuales, sus principales características son las siguientes:

- Instalación de carga\_descarga desde\_a pantalán y a zona de “*blending*” refinería.
- Parque de almacenamiento de materias prima, auxiliares y productos acabados.
- Instalación de almacenamiento de productos químicos.
- Unidad de pre-tatamiento de aceites crudos.
- Unidad de producción de biodiesel.
- Edificio laboratorio, control y oficinas.
- Edificio de talleres y almacenes de repuestos.
- Instalaciones auxiliares (báscula de pesaje y caudalímetros, sistemas de acometida de agua potable y su tratamiento, etc.).
- Instalaciones de servicios auxiliares (agua de refrigeración, nitrógeno, calderas de aceite térmico, etc.).

Dado que el principal cliente de biodiesel de la planta es la propia Refinería de CEPSA, existe una conexión al “*blending*” de la misma que se complementa con una conexión en barco en el pantalán de la refinería, así como un punto de carga de cisternas en la planta.

Las materias primas para el proceso de producción del biodiesel son:

- Aceites vegetales: actualmente aceite de soja y de palma.
- Metanol.
- Metilato sódico (catalizador).
- Hidróxido sódico..
- Ácidos clorhídrico y fosfórico.

La mayoría de los tanques están contruidos con acero al carbono. Existen dos tanques de Glicerina contruidos mediante acero inoxidable. Los tanques de productos químicos (clorhídrico y fosfórico), junto con el de Oleínas, están contruidos con material plástico. Los tanques de ácido Sulfúrico y agua ácida también han sido contruidos con material plástico prefabricado expreso.

En cuanto a los productos generados, tomando como base unas 8000 horas de funcionamiento anuales:

- Biodiesel (200.000 toneladas anuales).
- Glicerina (19.000 toneladas anuales).
- Ácidos grasos (5.075 toneladas anuales).
- Gomas (4.800 toneladas anuales).

Con el fin de calcular la edificabilidad consumida por la actual planta de biodiesel se efectúa un análisis de la volumetría de las diferentes partes de la instalación. La traslación de dicho volumen a metros cuadrados de techo edificable se realiza a razón de 4,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tal como establece el artículo "2.3.6. *Normativa de traducción de edificabilidades*" del PEYSI. En la misma se consideran los tanques y depósitos.

La volumetría existente es la contenida en el cuadro de la página siguiente:

DENOMINACIÓN EDIFICACION/TANQUE/EQUIPO	TIPOLOGÍA	USO/FLUIDO	CAPACIDAD NETA (m3)	SUPERFICIE (m2 techo)
12-T-001	TANQUE DE AGUA BRUTA/PCI	AGUA	5000	1250
65-V-001-A	TANQUE DE GOMAS	GOMAS	75	18,75
65-V-001-B	TANQUE DE GOMAS	GOMAS	75	18,75
65-V-002-A	TANQUE DE ACIDOS GRASOS	ACIDOS GRASOS	100	25
65-V-002-B	TANQUE DE ACIDOS GRASOS	ACIDOS GRASOS	100	25
68-T-001	TANQUE DE ACEITE DE PALMA CRUDO	ACEITE DE PALMA CRUDO	6000	1500
68-T-002	TANQUE DE ACEITE DE PALMA CRUDO	ACEITE DE PALMA CRUDO	6000	1500
68-T-003-A	TANQUE DE ACEITE DE SOJA CRUDO	ACEITE DE SOJA CRUDO	7000	1750
68-T-003-B	TANQUE DE ACEITE DE SOJA CRUDO	ACEITE DE SOJA CRUDO	7000	1750
68-T-003-C	TANQUE DE ACEITE DE SOJA CRUDO	ACEITE DE SOJA CRUDO	7000	1750
68-T-004-A	TANQUE DE ACEITE DE PALMA-COLZA CRUDO	ACEITE DE PALMA-COLZA CRUDO	3000	750
68-T-004-B	TANQUE DE ACEITE DE PALMA-COLZA CRUDO	ACEITE DE PALMA-COLZA CRUDO	3000	750
69-T-001-A	TANQUE DE ACEITE REFINADO	ACEITE REFINADO	2000	500
69-T-001-B	TANQUE DE ACEITE REFINADO	ACEITE REFINADO	2000	500
69-T-002-A	TANQUE DE ACEITE REFINADO	ACEITE REFINADO	350	87,5
69-T-002-B	TANQUE DE ACEITE REFINADO	ACEITE REFINADO	350	87,5
69-T-002-C	TANQUE DE ACEITE REFINADO	ACEITE REFINADO	350	87,5
70-T-001-A	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-001-B	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-001-C	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-001-D	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-001-E	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-001-F	TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE BIODIESEL	BIODIESEL	2500	625
70-T-002-A	TANQUE DE BIODIESEL DE DARIO	BIODIESEL	350	87,5
70-T-002-B	TANQUE DE BIODIESEL DE DARIO	BIODIESEL	350	87,5
70-T-003	TANQUE DE BIODIESEL DE RICHAYO	BIODIESEL	350	87,5
71-T-001-A	TANQUE DE GLICERINA	GLICERINA	750	187,5
71-T-001-B	TANQUE DE GLICERINA	GLICERINA	750	187,5
72-T-001-A	TANQUE DE METANOL	METANOL	2450	612,5
72-T-001-B	TANQUE DE METANOL	METANOL	2450	612,5
72-T-002	TANQUE DE METILATO SODICO	METILATO SODICO	500	125
73-V-001	TANQUE DE HIDROXIDO SODICO	HIDROXIDO SODICO (75%)	170	30
73-V-002-A	TANQUE DE ACIDO CLORHIDRICO	ACIDO CLORHIDRICO (37%)	90	22,5
73-V-002-B	TANQUE DE ACIDO CLORHIDRICO	ACIDO CLORHIDRICO (37%)	90	22,5
73-V-003	TANQUE DE ACIDO FOSFORICO	ACIDO FOSFORICO (75%)	60	15
73-V-004	TANQUE DE ACIDO SULFURICO	ACIDO SULFURICO (98%)	1,5	0,375
73-V-005	DEPOSITO DE AGUA ACIDA	AGUA ACIDA	1	0,25
72-T-003	TANQUE DE OLEINAS	O-LEINAS	200	50
OFICINAS, SALA ELÉCTRICA, LABORATORIOS	EDIFICACIÓN (2 PLANTAS)	PERSONAL ADMINISTRACIÓN, TÉCNICOS		1305,86
PUESTO CONTROL	CASETA	CONTROL ACCESOS		24,45
PCI CENTRAL ESPUMA	CASETA	ESPUMA PCI		23,69
ALMACÉN TIERRAS REACTIVOS	ALMACÉN	TIERRAS REACTIVOS		91
TALLER	EDIFICACIÓN INDUSTRIAL	TALLER MECÁNICO		330
SALA ELÉCTRICA - PTE	CASETA	ELECTRICIDAD		74
CASITA SOPLANTES	CASETA	SOPLANTES		37
ALMACÉN RESIDUOS	ALMACÉN	RESIDUOS PELIGROSOS		106
UNIDAD PROCESO PPAAL	INDUSTRIA	PROCESOS		1822
<b>SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL</b>				<b>21.412,125</b>

Por lo tanto, a efectos de edificabilidad la planta de biodiesel tiene una superficie edificable total de 21.412,12m<sup>2</sup>.

#### 6.4. Infraestructuras y afecciones.

Las principales infraestructuras que atraviesan el sector, así como las afecciones, están incorporadas en el plano "P8.2. Infraestructuras y Afecciones".

El documento refleja el trazado de las infraestructuras en su estado actual, sin menoscabo de posteriores desvíos de las mismas.

A continuación, mostramos imagen resumen:



Al objeto de determinar y justificar el régimen jurídico aplicable a cada una de las afecciones de las infraestructuras existentes: línea eléctrica, canalización de agua bruta, y encauzamiento del arroyo Canepa, procedemos a continuación.

#### LÍNEA ELÉCTRICA:

Una parte de la parcela P2.5 se encuentra afectada por una línea eléctrica existente y sus distancias de seguridad. El suelo afectado por esta servidumbre quedará sujeto a las limitaciones del RD 223/2008 de 15 de febrero, ITC LAT 07. En cualquier caso, la alineación de cualquier edificación queda fuera de la zona de seguridad.



Se establece la distancia de seguridad de la línea eléctrica existente de 66 Kv, según establece el RD 223/2008, concretamente en el apartado 5.12.2 de la ITC-LAT.07, que expresa:

*“No se construirán edificios o instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia de seguridad a ambos lados:*

$$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el} \text{ en metros}”$$

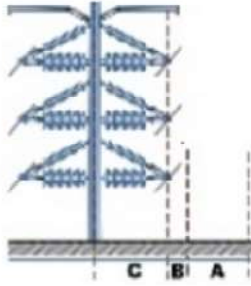
Los valores de  $D_{el}$  se fijan en apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.

Para 66 Kv, se toma como referencia la de 72,5 Kv. Resulta  $D_{el} = 0,70$  metros.

Por lo tanto, la distancia de seguridad a mantener respecto de la proyección de la línea eléctrica asciende a 4,00 metros.

Respecto del eje se incrementa con la longitud de los brazos, equivalente a 2,8 m desde el eje (en este caso tomamos 2,80 m).

Tensión (kV)	Distancia A+B (m)	Distancia C (m)	
		Cruceta metálica	Cruceta aislada
85, 115, 138	5.4	2.8	-----
161, 230	6.6	4.4	-----



*Dimensiones correspondientes a poste troncocónico tipo camellón*

Por todo ello se deduce, para la línea eléctrica existente de 66 Kv, una separación como distancia de seguridad desde el eje de 6,80 m.

### CANALIZACIÓN DE AGUA BRUTA:

La canalización de agua bruta, reflejada en los planos correspondientes, consiste en una infraestructura de abastecimiento que discurre soterrada.

Dado que por el presente Estudio de Detalle no se altera el trazado del viario existente, como tampoco las alineaciones y rasantes del ámbito y sus parcelas, no se prevé ningún tipo de incidencia sobre la referida canalización de agua bruta.

En cualquier caso, como se refleja en el plano adjunto “8.2. Infraestructuras y afecciones”, se ha establecido de conformidad con la legislación sectorial de aplicación una franja de afección de 12 metros de ancho sobre la misma.

## ENCAUZAMIENTO ARROYO CANEPA:

El encauzamiento del referido arroyo aparece reflejado en los planos correspondientes.

Dado que por el presente Estudio de Detalle no se altera el trazado del viario existente, como tampoco las alineaciones y rasantes del ámbito y sus parcelas, no se prevé ningún tipo de incidencia sobre el referido encauzamiento.

En cualquier caso, a efectos de reflejar su marco legal de aplicación, se estará a lo dispuesto con el Real Decreto Legislativo 1/2001, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como por el Real Decreto 849/1986 que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con referencias a las distintas zonas de servidumbre y obras que se pueden acometer en ellas.

### **6.5. Otros condicionantes**

El resto de consideraciones y condicionantes están establecidos en el PEYSI y legislación sectorial de aplicación.

## 7. Descripción de la actuación.

De acuerdo con el alcance y limitaciones de los estudios de detalle en cuanto a las determinaciones que pueden desarrollarse, y con los condicionantes del Área 18 A1 PEI, se plantea una ordenación que posibilita definir con mayor precisión la parcela P.2.4 en la que se sitúan las instalaciones de biodiesel y establecer las condiciones para el posterior desarrollo e implantación de otras instalaciones sobre la parcela P.2.5 y el área libre industrial ALI5.

Todo ello reconociendo los elementos de infraestructura que atraviesan el ámbito en dirección longitudinal y transversal, consultar plano “P8.2. Infraestructuras y Afecciones”, así como sus afecciones vinculadas.

### 7.1. Objetivos y criterios de la ordenación.

De acuerdo con las determinaciones de la Modificación del PEYSI y tras efectuar un análisis de los elementos y condicionantes preexistentes, se ha elaborado una ordenación que resuelve la situación de la planta de biodiesel, posibles ampliaciones de la misma, así como futuras actuaciones en el resto de terrenos vacantes, todo ello sujeto únicamente a la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

Por lo tanto, el objetivo principal es ordenar el Área con la referencia de la instalación de biodiesel y los viales interiores de carácter privativo que posibilitan el acceso y la distribución del tráfico a las diferentes zonas, asignando el volumen disponible en función de lo realmente consumido para permitir instalaciones complementarias en los espacios vacantes.

Junto con las determinaciones y objetivos que establece la Modificación del PEYSI, los criterios que han guiado el desarrollo de la ordenación han sido los siguientes:

- Mantener en su configuración actual la instalación de biodiesel, en pleno funcionamiento y con licencia según resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19/01/2009, así como posibilitar su futuro desarrollo mediante la implantación de sistemas e instalaciones que mejoren su productividad desde una óptica del desarrollo sostenible.
- Diferenciar el vial perimetral a dicha instalación, que puede cumplir como función complementaria la de acceso a las otras dos parcelas P.2.5 y ALI5, sin necesidad de disponer más viales secundarios en el ámbito.

### 7.2. Propuesta de ordenación.

La ordenación del ámbito del Área 18 A1 PEI parte de reconocer en su integridad la preexistencia de la instalación de Biodiesel, que ocupa la zona central y con una extensión superficial mayoritaria.

La instalación está compuesta por tres zonas a modo de manzanas, vinculadas entre sí en el mismo sistema productivo y un vial perimetral que circunda las tres. El ramal situado al sureste hace las funciones de acceso, conectando con un viario del Complejo Petroquímico, que a su vez parte del acceso principal a Refinería desde la carretera CA-34 San Roque – Puente Mayorga. Por lo tanto, las condiciones de accesibilidad al conjunto del Área desde al exterior no solo están garantizadas, sino que son idóneas.

El vial que sirva de acceso divide las parcelas de uso industrial en dos; al noreste (parcela P.2.4), la propia instalación de Biodiesel, y al suroeste la parcela P.2.5, disponible para la implantación de otros sistemas productivos.

Por el lindero noroeste, la parcela P.2.4. está separada del Área Libre Industrial por uno de los citados viales, al que tiene frente en toda su extensión longitudinal. Por lo tanto, este Área también tiene garantizada la accesibilidad a todos sus puntos, con tal flexibilidad que permite la implantación de diversos usos (los permitidos por la normativa específica para las ALI) si estar condicionados entre sí.

Para una mejor comprensión de la parcelación y la correcta fijación de la intensidad volumétrica, se independiza la superficie destinada al uso viario de la industrial o ALI según corresponda, de manera que se conforman dos nuevas parcelas denominadas P.2.4.1 y ALI 5.1

Sobre la parcela P.2.4. se ha considerado la volumetría realmente consumida y se añade la necesaria para posibilitar otras ampliaciones o implantación de sistemas productivos complementarios sobre los espacios vacantes.

Una parte de las infraestructuras existentes, la línea de agua bruta y el encauzamiento del arroyo Canepa, discurren por el mismo trazado del vial de acceso P.2.4.1. Estas no tienen incidencia en las parcelas de uso industrial.

Sobre la parcela P.2.5 existe una red aérea de 66 Kv, de la que se refleja en la ordenación su zona de servidumbre.

Respecto de las pluviales que pasan bajo el ferrocarril se han canalizado hasta la conducción del arroyo Canepa, atravesando perpendicularmente el ALI 5 y la parcela P.2. 4.. En el primer caso se establece la correspondiente reserva para el paso de infraestructuras y en el segundo su trazado coincide con el de uno de los viales de la instalación de Biodiesel.

### **7.2.1. Vialidad.**

Se consideran como viario local de carácter secundario las siguientes porciones de terreno, que coinciden con viales ya ejecutados:

P.2.4.1	Superficie: 5.429 m <sup>2</sup>
Vial en la parcela ALI 5	Superficie: 4.202 m <sup>2</sup>

Estos viales permiten el acceso a todas las parcelas del ámbito, por lo que no es preciso ejecutar obra de urbanización alguna, ni siquiera de dotación de servicios.

### **7.2.2. Parámetros urbanísticos y volumetría.**

Según resulta de la ordenación propuesta se agrupa la edificabilidad asignada por la Modificación del PEYSI a las diferentes parcelas P.2.4; P.2.5. y ALI 5 en las parcelas netas una vez descontada la superficie de las mismas destinada a viales. De esta forma se cumplimenta uno de los preceptos establecidos en el artículo 15.2 de la LOUA:

*“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden incrementar el aprovechamiento urbanístico”.*

En el caso de la parcela P.2.4 se deduce de la edificabilidad máxima la ya consumida por las instalaciones existentes, contabilizándose la volumetría de aquellas zonas de la instalación que se considera computable a tal efecto.

La conversión del volumen de los depósitos en metro cuadrado de techo edificable se efectúa a razón de que cada 4,0 m<sup>3</sup> equivale a 1 m<sup>2</sup>t.

En el apartado 8 se incluye la ordenación de volúmenes resultante para la parcelación propuesta.

### **7.2.3. Cesiones.**

En el ámbito del Área 18 A1 PEI no existen terrenos dotacionales ni viales de carácter público de cesión al Ayuntamiento.

La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas en el Área 18 A1 PEI, está contenida en el Proyecto de Reparcelación del AR CP2 PEI, que en la actualidad se encuentra en fase de tramitación administrativa para su ratificación.

En la cuenta de liquidación del referido Proyecto de Reparcelación del AR CP2 PEI, se tendrá en cuenta el Convenio firmado entre CEPSA y el Ayuntamiento de San Roque con fecha de 23 de mayo de 2007. El Convenio, cuyo objeto principal era la construcción de la Planta de producción de Biodiesel, recoge en sus cláusulas primera y segunda la obtención y financiación de los sistemas generales, así como la valoración del 10% de aprovechamiento correspondiente a la administración en la sub-área 1 del polígono A. Finalmente, establece que estas cantidades serían abonadas en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia municipal de obras de la planta de biodiesel.

Con la concesión de la licencia CEPSA abonó al Ayuntamiento de San Roque las siguientes cantidades:

- En concepto de indemnización sustitutoria por la cesión del 10% AT del Area 18 A1PEI: 293.312,07 €
- En concepto de financiación de Sistemas Generales correspondientes al mismo Area 18 A1PEI: 673.158 €.

### **7.3. Justificación categoría 2 de la planta de biodiesel**

La Planta de Biodiesel, como hemos dicho anteriormente, está ubicada en el Área 18A1 PEI de la Modificación Puntual del PEYSI GC. La citada Modificación Puntual, engloba todo el Área del Complejo Petroquímico del Grupo Cepsa.

El Plan de Seguridad desarrollado en la Modificación Puntual se redacta de acuerdo con la legislación vigente, habiéndose llevado a cabo los ACR; cálculos de las ZI y ZA, así como efectos dominó, de todo el Complejo, concluyéndose con el cumplimiento de su normativa de aplicación.

Para la Planta de Biodiesel, se han identificado y caracterizado sus riesgos asociados a los accidentes graves, determinando su curva de isorriesgo de valor 10<sup>-6</sup> víctimas/año, así como las áreas de protección de las ZI y ZA.

La curva de isorriesgo de valor 10<sup>-6</sup> víctimas/año asociada a la Planta está circunscrita al ámbito de la misma.

La zona de intervención máxima (ZI) calculada es de 450 mts, muy inferior a la comprendida entre 1.000 y 1.500 m; que se exige para definir la actividad como Categoría 2.

Por consiguiente, la actividad de la Planta Biodiesel, actualmente en funcionamiento, cumple con lo exigido para la Categoría 2, permitida en el citado Área 18A1 PEI, tanto en lo referente a la curva de isorriesgo como a la ZI (1.000 – 1.500 m.).

### **7.4. Justificación dotación de aparcamientos.**

La exigencia de dotación de aparcamiento establecida en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía hace referencia a aparcamientos públicos, lo que supone que los mismos deben ser accesibles desde la vía pública. Sin embargo ni la parcela P.2.4, que alberga la instalación de la planta de biodiesel, ni la P.2.5 tienen acceso desde viario público. A ambas parcelas se accede desde el viario interno del Complejo Petroquímico, de carácter privativo, que no sirven de soporte como acceso a un aparcamiento público.

Igualmente debemos considerar todas las cuestiones relativas a la seguridad interna del Complejo Petroquímico:

- Los elementos destinados a la protección civil, representados por los planes de emergencia.
- El cumplimiento de los objetivos y criterios de seguridad y emergencia.
- La prohibición de entrada de vehículos al Complejo Petroquímico por razones de seguridad.

Aún así, en la parcela P.2.4 se han dispuesto unas 80 plazas de aparcamiento. Igualmente se debe considerar que la construcción de la planta de biodiesel contó en su momento con licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento de San Roque.

No obstante lo expuesto, en el Estudio de Detalle se incorpora la correspondiente justificación sobre la imposibilidad de disponer aparcamientos de carácter público en el interior de las parcelas.

En planos se grafían las plazas de discapacitados y los itinerarios peatonales entre aparcamientos, centro de trabajo y espacios visitables.

#### **7.5. Justificación Normas Técnicas de Accesibilidad en Andalucía.**

El artículo 15 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, exige cumplir determinadas condiciones a los Itinerarios Peatonales Accesibles, públicos y privados, de uso comunitario, de utilización y concurrencia pública.

En el caso de la parcela P.2.4 se trata de una instalación industrial que no contiene espacios comunitarios ni de utilización y concurrencia pública, y que para su construcción ha contado con la preceptiva licencia de obras otorgada por el Ilustre Ayuntamiento de San Roque. Se trata por tanto de un ámbito consolidado.

No obstante, a continuación, justificamos el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, que deberá ser observado en las futuras ampliaciones de instalaciones e infraestructuras incluidas en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

### **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACION Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.**

#### **INTRODUCCION**

El mencionado Decreto establece en su artículo 2 que las disposiciones serán de aplicación en la redacción de los instrumentos de planeamiento, y en el artículo 7 que la memoria deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones exigidas en el Reglamento que resulten de aplicación a la actuación de que se trate.

Dado el carácter y alcance del presente instrumento, los diferentes proyectos de urbanización deberán ajustarse a lo siguiente:

#### **ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.**

Los itinerarios peatonales accesibles públicos se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad, cumpliendo las condiciones siguientes:

- El ancho mínimo libre de obstáculos y superior o igual a 1,50 metros en todos los acerados.
- Cuando existan elementos puntuales tales como señales verticales,

papeleras o elementos de jardinería, se dejará un ancho libre mínimo de 0,90 metros en ese punto y una altura libre mínima de 2,20 metros libre de obstáculos.

- La altura máxima de los bordillos será de 12 centímetros, debiendo rebajarse a nivel de pavimento de la calzada en los pasos peatonales mediante la creación de vados.

Los vados situados en los itinerarios peatonales se diseñarán de forma que:

- Están situados lo más próximo posible a cada cruce de calle.
- Los desniveles a comunicar se enlazarán con un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal que, como máximo, será del 8% y 2% respectivamente.
- La anchura mínima correspondiente a la zona de contacto entre el itinerario peatonal y la calzada será de 1,80 metros.
- El rebaje quedará enrasado a nivel de pavimento de la calzada.
- La textura del pavimento del vado será diferente a la del pavimento de la acera, utilizando pavimento normalizado que cumpla con las exigencias requeridas para las personas viandantes por la normativa sectorial de aplicación.
- Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. En estos no se instalarán franjas señalizadoras.

Los pasos de peatones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se podrá igualar la cota de la calzada con la de la acera o se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas anteriormente.
- Los pasos peatonales tienen un ancho en correspondencia con los vados y un trazado perpendicular a las aceras.
- En la calzada se señalarán con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para vehículos.
- Se han ubicado para que tengan visibilidad suficiente y permitir el cruce seguro.
- Se señalará la presencia del paso peatonal en la acera con una franja señalizadora de 1,20 metros de ancho desde el centro del paso peatonal hasta el límite de parcela.

## ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

Las plazas reservadas de aparcamiento para personas con movilidad reducida serán a razón de una plaza por cada cuarenta. Cumplen con las condiciones siguientes:

- Están situadas cerca de los pasos de peatones y parcelas de equipamiento.
- Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente de acuerdo con la normativa de aplicación.
- Las reservas efectuadas en zonas de aparcamiento en batería cumplen con las dimensiones de 5 x 3,60 metros, con una zona de transferencia compartida con ancho de 1,40 metros.
- Las reservas efectuadas para aparcamiento en línea tienen una dimensión de 6,50 x 3,60 metros.



## PAVIMENTOS

Los pavimentos en plazas, espacios libres e itinerarios peatonales reunirán los siguientes requisitos:

- Serán antideslizantes, en seco y en mojado, sin exceso de brillo e indeformables, salvo en las zonas de juegos infantiles, actividades deportivas u otras análogas que por sus condiciones de uso requieran pavimentos que hayan de ser deformables.
- Estarán firmemente fijados y ejecutados de tal forma que no presenten elementos sueltos, cejas ni rebordes entre las distintas piezas, variando la textura y el color del mismo en los casos establecidos en el Reglamento.
- Las rejillas y registros estarán situados en el mismo plano del pavimento circundante y estarán fabricados con materiales resistentes a la deformación. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima del interior de los huecos será de 2 centímetros en ambos sentidos. En caso de que se trate de huecos rectangulares, el lado mayor del hueco deberá quedar colocado en perpendicular al sentido de la marcha y el lado menor será igual o menor a 2 centímetros.

## JARDINERIA

- Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 32, salvo cuando se trate de árboles situados en zonas peatonales terrazas.
- La anchura de los orificios de las rejillas y huecos existentes en el pavimento cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 32.
- Todos los árboles que se sitúen en un itinerario peatonal y se emplacen de forma aislada, tendrán sus ramas o partes inferiores a una altura mínima de 2,20 metros. Su tronco se situará en el tercio exterior del itinerario siempre que la anchura libre restante sea mayor o igual de 0,90 metros. En el caso de que dicha anchura fuese inferior a 0,90 metros no se permitirá la plantación de árboles.
- Los arbustos, plantas ornamentales, elementos vegetales de cualquier tipo de baja altura que se sitúen de forma aislada junto a un itinerario peatonal dejarán una anchura mínima de 0,90 metros y una altura mínima de 2,20 metros libres de obstáculos.

## PARQUES Y JARDINES

- En los parques, jardines y espacios públicos, los caminos o sendas destinados al tránsito de personas reunirán las condiciones de los itinerarios peatonales y, en caso de ser pavimentados con tierras, tendrán un grado de compactación superior al 90% del ensayo proctor modificado.
- En los itinerarios peatonales deberá quedar una altura libre de obstáculos de 2,20 metros y preverse áreas de estancias a intervalos menores de 50 metros que proporcionen descanso a los viandantes. Dichas áreas no deberán interferir el itinerario peatonal y estarán dotadas, al menos, de un banco, una papelera y un espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 x 1,20 metros que permita la estancia a una persona usuaria de silla de rueda, de tal manera que se pueda acceder desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 metros.
- En los accesos se deberán señalar de forma clara los servicios e instalaciones de que dispone el parque o jardín, indicando cuántos de estos son accesibles, así como la ubicación de las distintas áreas y servicios

- existentes, facilitándose la orientación y localización de las distintas rutas a seguir.
- Se utilizará la señalización adecuada en aquellos espacios o elementos que puedan suponer riesgos graves para las personas con discapacidad.

## 8. Alineaciones.

Tal como se establece en la Normativa de la Modificación del PEYSI, no se establece una separación fija a linderos ni entre instalaciones, sino que éstas son en función de la actividad a desarrollar.

Las condiciones de separación y ocupación de las instalaciones son las establecidas en la instrucción técnica complementaria ITC MI-IP.01, el RD 2085/1994, de 20 de octubre, Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y sus correcciones de errores y el resto de normativa del Refino que resulte de aplicación al efecto.

Las condiciones de implantación sobre el Área Libre Industrial AL5 están sujetas al cumplimiento de las líneas de afección del ferrocarril, que se grafían en los planos de ordenación.

En el caso de la parcela P.2.5 deben observarse las distancias a las líneas eléctricas según establece el RD 223/2008, apartado 5.12.2 ITC LAT.07.

### 8.1. Justificación cumplimiento ITC MI-IP.01.

La justificación de las distancias entre instalaciones y con el exterior, establecidas en la referida Instrucción Técnica Complementaria se efectúa sobre la planta de Biodiesel, en funcionamiento desde hace años.

Para la parcela P.2.5 será objeto del proyecto específico, pues las distancias se fijan en función de la clase de hidrocarburos almacenados y de las instalaciones que contenga el proceso productivo.

La planta contiene los siguientes elementos básicos:

Almacenamiento.

Aceites.	Punto inflamación > 100°	Clase D
Biodiesel	Punto inflamación > 110°	Clase D
Metanol	Punto inflamación 12°	Clase B1
Glicerina	Punto inflamación > 170°	Clase D

Edificio administrativo

Talleres Unidades complementarias

Haz de tuberías

Calles intermedias de circulación y separación.

El artículo 7 de la ITC MI-IP.01 establece que las distancias entre las diversas instalaciones y entre ellas y el exterior, se indican en el cuadro nº 1. Las distancias se medirán sobre la proyección horizontal desde los límites de las áreas definidas en el artículo 4, excepto los que se refieren al apartado 3 “almacenamiento” del cuadro nº 1, en que las distancias se medirán al límite de las proyecciones de los tanques, esferas, etc.

En función de las instalaciones existentes y el cuadro nº 1, las distancias resultantes y la mantenida en la planta existente, son las siguientes.

Elementos	distancia ITC MI-IP.01	distancia existente
Almacenamiento clase D y Exterior (vía o FFCC)	20 metros	47 a FFCC 58 a vía exterior
Almacenamiento clase B1 y Exterior (vía o FFCC)	30 metros	108 a FFCC
Almacenamiento clase D y Oficinas	20 metros	34 metros
Almacenamiento clase D y Taller	20 metros	25 metros
Entre unidades	10 metros	16 metros

Luego la instalación de Biodiesel existente cumple con las determinaciones establecidas en la ITC MI-IP.01 Refinerías, tal como exige la Innovación del PEYSI aprobada definitivamente.

En el plano 12.1 se incorpora gráficamente la anterior justificación.

## 9. Rasantes.

Las rasantes de los viales corresponden con lo realmente ejecutado, sin que se proponga variación alguna.

En el caso de la parcela ALI5 y debido a su topografía, cualquier actuación se puede acomodar sensiblemente a la rasante del vial ALI5.1.

Para la parcela P.2.5 si puede ser necesario efectuar adaptaciones topográficas, desmonte y relleno, pudiéndose ejecutar elementos de contención sobre la alineación del vial P.2.4.1 o en el interior, sin afectar al trazado de la línea eléctrica de 66 Kv.

## 10. Ordenación de volúmenes.

El volumen edificatorio disponible, que viene establecido en la Modificación del PEYSI, se distribuye entre las parcelas de la siguiente forma:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2t)	COEF. EDIF (m2/m2)
P.2.4	Industrial	26.970	27.313	1,013
P.2.5	Industrial	12.107	10.389	0,858
P.2.4.1	Viarío	5.413	---	
			---	
<b>TOTAL</b>		<b>44.490</b>	<b>37.702</b>	
ALI5	Área Libre Ind.	18.346	550	0,041
<b>TOTAL</b>		<b>62.836</b>		

### Edificabilidad remanente en la parcela P.2.4.

Edificabilidad asignada: 27.313,00 m2t  
Edificabilidad consumida: 21.412,12 m2t  
Edificabilidad remanente: 5.900,88 m2t

La distribución de estos volúmenes en la superficie de las parcelas está sujeta, al igual que en el caso de las alineaciones, a las disposiciones de la ITC MI-IP.01 y demás disposiciones del RD 2085/1994 de 20 de octubre, reglamento de instalaciones petrolíferas y restante normativa del sector del refino.

## **11. Servidumbres de la vía FF.CC.**

Las limitaciones a la propiedad por causa de la proximidad con el trazado de la vía del ferrocarril afectan exclusivamente a la parcela ALI 5. La definición de las diferentes zonas y dichas limitaciones se establecen en la

### **LEY 38/2015, de 29 de septiembre, DEL SECTOR FERROVIARIO.**

#### **Artículo 7. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. El control municipal.**

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente, como sistema general ferroviario o equivalente, de titularidad estatal, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio informativo aprobado definitivamente.

En el caso de estudios informativos en tramitación que, no habiendo sido aún aprobados, hayan sido sometidos a información pública, la administración competente en materia de ordenación territorial o urbanística, según corresponda, procederá en cada caso, en las zonas afectadas por los trazados y actuaciones ferroviarias objeto de la mencionada información pública, a la suspensión de la aprobación de nuevas clasificaciones y calificaciones de suelo y de los efectos de las ya aprobadas, como también a la suspensión del otorgamiento de nuevas autorizaciones y licencias urbanísticas, hasta tanto se apruebe el estudio, con un plazo máximo de suspensión de un año a partir de la fecha de publicación del anuncio de la información pública del correspondiente estudio, el cual podrá prorrogarse motivadamente por el Ministerio de Fomento, por un plazo máximo de seis meses.

Se excluye de lo anterior aquellas actuaciones administrativas de carácter territorial, urbanístico o edificatorio que sí fuesen compatibles con la futura actuación ferroviaria o se limiten a la mera conservación y mantenimiento de lo existente, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general. Los proyectos constructivos de las obras de construcción serán,

previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente a efectos de que compruebe su adecuación al estudio informativo y emita informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde dicha comunicación sin que se hubiera emitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

4. El administrador de infraestructuras ferroviarias no precisará autorizaciones, permisos o licencias administrativas de primera instalación, funcionamiento o apertura, previstas en la normativa vigente para el desarrollo de las actividades directamente vinculadas al tráfico ferroviario.

5. Las autorizaciones y, en su caso, las concesiones otorgadas a particulares para la realización de obras o actividades en la zona de servicio ferroviario regulada en el artículo 9, no eximirán a sus titulares de obtener los permisos, licencias y demás autorizaciones que, en cada caso, sean exigidas por otras disposiciones legales.

#### **Artículo 10. Consideración urbanística de las zonas de servicio.**

1. Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos, destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente de titularidad estatal y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

2. El sistema general ferroviario referido a las zonas de servicio establecido en el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios se desarrollará a través de un plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o instrumento equivalente, que se tramitará de la siguiente forma:

a) El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá formular el proyecto del referido plan especial, que se tramitará y aprobará, como plan de iniciativa pública, por la autoridad urbanística competente conforme a la legislación aplicable en cada caso.

b) Concluida la tramitación, con carácter previo a su aprobación, la autoridad urbanística competente dará traslado del proyecto del plan al administrador de infraestructuras ferroviarias, para que éste emita informe sobre las cuestiones de su competencia en el plazo máximo de un mes.

c) En caso de que no se dé traslado del proyecto del plan, en el plazo de seis meses desde su remisión por el administrador de infraestructuras ferroviarias al órgano encargado de su tramitación, o de desacuerdo entre ambas autoridades sobre su contenido, la administración urbanística no podrá aprobarlo, debiendo iniciar un período de negociación con el administrador de infraestructuras ferroviarias con objeto de obtener un acuerdo expreso en el plazo de dos meses. Transcurrido dicho plazo sin acuerdo, se remitirá el expediente al Consejo de Ministros que resolverá, con carácter vinculante, sobre las cuestiones objeto de discrepancia.

3. Las obras que se lleven a cabo en la zona de servicio ferroviario deberán adaptarse al plan especial de ordenación de esta o al instrumento equivalente. Para la constatación de este requisito habrá de solicitarse, antes de su realización, informe a la administración urbanística competente que se entenderá que es favorable si transcurre un mes desde la presentación de la correspondiente documentación sin que aquél se hubiere remitido.

4. En caso de que no se haya aprobado el plan especial de ordenación de la zona de servicio ferroviario o el instrumento equivalente a los que se refiere el apartado segundo,

las obras que realice el administrador de infraestructuras ferroviarias en la zona de servicio ferroviario deberán ser compatibles con el proyecto de delimitación y utilización de espacios ferroviarios.

5. No procederá la suspensión de la ejecución, por los órganos urbanísticos, de las obras que se realicen por el administrador de infraestructuras ferroviarias cuando éstas se lleven a cabo en cumplimiento de los planes y de los proyectos de obras aprobados por los órganos competentes.

### **Limitaciones a la propiedad**

#### **Artículo 12. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.**

A los efectos de esta ley, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. Tanto las referidas zonas como el límite de edificación se regirán por lo establecido en esta ley y en sus disposiciones de desarrollo.

Los órganos de la Administración General del Estado, en el ejercicio de las facultades que les correspondan en relación con las zonas de dominio público y de protección y con el límite de edificación, se coordinarán entre sí y con los de otras administraciones públicas a los que, legalmente, se les confieran competencias en relación con terrenos que merezcan una especial salvaguarda.

#### **Artículo 13. Zona de dominio público.**

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

2. Reglamentariamente podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea. No se podrá autorizar la reducción de la zona de dominio público, la de protección ni la línea límite de la edificación por intereses particulares.

3. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

4. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

#### **Artículo 14. Zona de protección.**

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

#### **Artículo 15. Límite de edificación.**

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.



4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

#### **Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.**

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio público del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en relación con la correcta ejecución de las actividades autorizadas, de conformidad con lo que, en su caso, se determine reglamentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante, lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraestructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del tráfico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integridad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el normal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la infraestructura.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

## **12. Justificación de la formulación.**

### **En cuanto a la procedencia de la formulación.**

Las Normas Urbanísticas de la Modificación del PEYSI, instrumento de rango superior que ha establecido la ordenación pormenorizada del Área, exigen a redacción de un estudio de detalle cuando no se actúe sobre la totalidad de la parcela.

El Área 18 A1 PEI se compone de tres parcelas, una de las cuales (P.2.4), alberga una instalación industrial para la que fue concedida licencia por el Ayuntamiento según resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19/01/2009. En esta parcela aún quedan porciones de suelo sobre las que es posible implantar instalaciones complementarias, aunque previamente es necesario contrastar si las determinaciones contenidas en la Modificación del PEYSI posibilitan tal implantación.

Esta parcela se encuentra flanqueada por otras dos de uso industrial y área libre pero que dependen de los viales ejecutados en la P.2.4 para implantar cualquier actividad.

Por lo tanto, se da la concurrencia de tres factores que exigen disponer de un estudio de detalle:

1. La existencia de vacíos en la parcela P.2.4. a los que es necesario asignar un volumen urbanístico en función de lo que ya se ha consumido por la instalación existente.
2. La dependencia de las otras dos parcelas de los viales ejecutados en la P.2.4, por lo que no es posible un desarrollo independiente de cada una.
3. La necesidad de dejar preparadas las parcelas P.2.5 y ALI 5 para cualquier actuación desconociéndose en la actualidad la actividad concreta a implantar.

### **En cuanto al cumplimiento de la LOUA**

El estudio de detalle debe ajustarse a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a su objeto y limitaciones.

En este sentido el objeto del estudio de detalle se ajusta al contenido en el artículo 15.1 a) y b), ya que en desarrollo de la Modificación del PEYSI establece la ordenación de volúmenes de las parcelas, el trazado del viario secundario y sus alineaciones y rasantes.

Por otra parte, el presente estudio de detalle se ajusta a las limitaciones del artículo 15.2 ya que:

- No modifica el uso urbanístico del suelo establecido en la Modificación del PEYSI.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por dicho instrumento para el Área 18 A1 PEI.
- No afecta al suelo dotacional público.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes que, además, son del mismo titular.

### 13. Procedimiento.

La competencia para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento viene establecida en el artículo 31 de la LOUA. En el caso de los Estudios de Detalle corresponde a los municipios la formulación y la aprobación definitiva cuando sean de ámbito municipal.

En el artículo 32 se establece el procedimiento para la tramitación del Estudio de Detalle:

- Iniciación mediante presentación de solicitud al ayuntamiento junto con el Estudio de Detalle.
- Aprobación inicial.
- Información pública por plazo no inferior a 20 días. Solicitud de informes a las administraciones afectadas y notificación a los propietarios del ámbito a ordenar.
- Subsanaciones y modificaciones que procedan.
- El Ayuntamiento deberá resolver, a la vista de los trámites, sobre la aprobación definitiva con las modificaciones que procedieren.

El procedimiento para su tramitación se establece en los artículos 32 y 33 de la LOUA y en el artículo 140 del reglamento de Planeamiento Urbanístico.

De acuerdo con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, el Estudio de Detalle deberá someterse a un periodo de exposición pública no inferior a veinte días tras la aprobación inicial. En el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento dicho periodo se establece en un mes, por lo que este será el plazo a adoptar.

## 14. Resumen Ejecutivo.

El artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incluye en el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, un resumen ejecutivo. Este resumen ejecutivo debe contener los objetivos y finalidades del estudio de detalle y sus determinaciones, de tal manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la totalidad del procedimiento de dicho instrumento de planeamiento.

El resumen ejecutivo debe expresar:

La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance dicha alteración.

Los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 (suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística).

### 1. Objetivo y finalidad de estudio de detalle.

Los terrenos incluidos en el ámbito del estudio de detalle lo están a su vez en el de la Modificación del Plan Especial y de Seguridad Industrial sobre el Complejo Petroquímico de CEPSA. En las Normas Urbanísticas de este instrumento de planeamiento se prevé la posibilidad de ordenar cualquier parcela correspondiente al suelo urbano no consolidado siempre que el proyecto no abarque la totalidad de la misma.

Este es el caso del presente documento ya que incluye tres parcelas, dos de uso industrial, una de las cuales alberga una instalación productiva, y un área libre industrial, por lo que cualquier otra actuación sería parcial. En el apartado 3 se justificará de manera pormenorizada la procedencia del estudio de detalle.

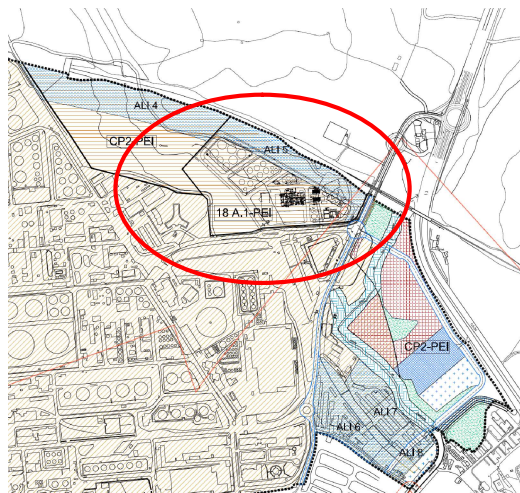
En cumplimiento de las previsiones de la mencionada Modificación del PEYSI, el objeto del estudio de detalle se ajusta al descrito en el art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: completar y adaptar sus determinaciones en el área correspondiente al ámbito delimitado en los siguientes conceptos:

- Estableciendo la ordenación de volúmenes de las parcelas.
- Fijando las alineaciones y rasantes del viario interior, que corresponde al de la instalación de biodiesel existente.
- Estableciendo la separación a linderos de las instalaciones industriales, así como las distancias entre estas.

En el ámbito de las tres parcelas no existe viario local público de carácter secundario ni suelo dotacional público.

## 2. Ámbito del estudio de detalle y parcelas que lo integran.

El ámbito se encuentra delimitado en el propio Plan Especial, ya que coincide con el Área de planeamiento 18 A1 PEI



El Área 18 A1 PEI se compone de tres parcelas, que se encuentran definidas en el Documento de Modificación del PEYSI :

Dos parcelas de uso industrial	P2.4	S = 32.383 m <sup>2</sup>
	P2.5	S = 12.107 m <sup>2</sup>

Una parcela de Área Libre Industrial: ALI 5 S= 18.346 m<sup>2</sup>

### **Extensión superficial.**

El Área 18 A1 PEI se encuentra situado en el extremo noreste del Complejo Petroquímico, entre en acceso principal al recinto industrial y el trazado de la vía del ferrocarril, por lo que tiene sus límites perfectamente definidos.

Su extensión superficial es de 62.836 m<sup>2</sup>



### **3. Planeamiento vigente que se ha de desarrollar.**

Sobre el ámbito del Complejo Petroquímico se aprobó con fecha 15 de julio de 2014, mediante Acuerdo de la CTOTU de Cádiz, una Innovación mediante modificación del PGOU, que entre otras determinaciones establecía una nueva definición de las Areas industriales.

Posteriormente se ha tramitado una Modificación del PEYSI, que cuenta con aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento de San Roque de 29 de noviembre de 2018, y que es el instrumento de planeamiento que justifica el estudio de detalle.

#### **Determinaciones de la Ordenación Estructural.**

Clasificación: Suelo Urbano  
Categoría: No Consolidado

#### **DETERMINACIONES GENERALES**

Ámbito: 18 A1 PEI  
Superficie: 62.836 m<sup>2</sup>  
Uso global: Industrial  
Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 37.702 m<sup>2</sup>

#### **CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Área de Reparto: AR CP2 PEI

#### **Área de reparto. Obligaciones urbanísticas.**

- Área de Reparto: AR CP2 PEI
- Ámbitos que incluye: ARI CP2 PEI  
ARI 16 PEI  
ARI 18 A1 PEI
- Superficie global: 732.639 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de homogeneización: 0,32
- Aprovechamiento Tipo: 0,2074 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento objetivo: 151.949 UA
- Aprovechamiento subjetivo: 136.755 UA
- Cesión aprovechamiento: 15.194 UA

#### **Determinaciones Urbanísticas de las parcelas.**

La Modificación del PEYSI aprobada definitivamente divide el Área 18 A1 PEI establece la ordenación pormenorizada, dividiendo su ámbito en tres parcelas; dos de uso industrial y una calificada como Área Libre Industrial. La extensión superficial de cada una y sus condiciones de aprovechamiento son las siguientes:

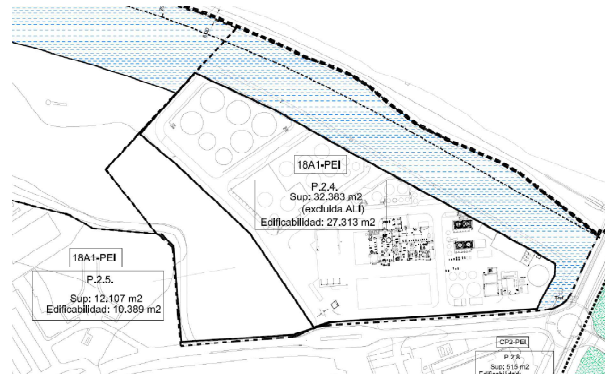


ARI	PARCELA	SUPERF. NETA M2	ALI M2	TOTAL M2	EDIFIC. M2T	COEF.ED. M2/M2 (1)	USO
<b>18A1 PEI</b>							
	P.2.4	32.383	18.346	50.729	27.313	0,843	IND
	P.2.5	12.107		12.107	10.389	0,858	IND
<b>TOTAL</b>		<b>44.490</b>	<b>18.346</b>	<b>62.836</b>	<b>37.702</b>		

(2) Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, excluida Área Libre Industrial.

Tipo edificatorio de las parcelas industriales: I4. Edificación temática.

La ordenación de volúmenes viene establecida en el correspondiente plano de ordenación de la Modificación del PEYSI



### Alineaciones.

Las condiciones de alineación exterior de las instalaciones, retranqueos, ocupación, separaciones, etc., se regulan mediante la Instrucción Técnica Complementaria ITC.MI-IP.01. Refinerías, RD 2085/1994 de 20 de octubre, Reglamento de instalaciones petrolíferas y sus correcciones de errores.

### Altura reguladora.

Para el tipo edificatorio I4, edificación temática, no se fija altura media ni altura reguladora (art. 13, sección 3, capítulo 2º, Título 2º de las NN.UU. del PGOU)

### Categoría Industrial.

La Modificación del PEYSI, en concordancia con la ordenación pormenorizada preceptiva de la Innovación del PGOU aprobada anteriormente, establece la categoría industrial a la que queda asignada cada Área o parcela.

El Área 18 A1 PEI se le asigna la categoría 2.

#### **4. Ordenación.**

En el estudio de detalle se plantea una ordenación que posibilita definir con mayor precisión la parcela P.2.4 en la que se sitúan las instalaciones de biodiesel y establecer las condiciones para el posterior desarrollo e implantación de otras instalaciones sobre la parcela P.2.5 y el área libre industrial ALI5.

Todo ello reconociendo los elementos de infraestructura que atraviesan el ámbito en dirección longitudinal y transversal, consultar plano “P8.2. Infraestructuras y Afecciones”, así como sus afecciones vinculadas.

#### **Objetivos y criterios de la ordenación.**

De acuerdo con las determinaciones de la Modificación del PEYSI y tras efectuar un análisis de los elementos y condicionantes preexistentes, se ha elaborado una ordenación que resuelve la situación de la planta de biodiesel, posibles ampliaciones de la misma, así como futuras actuaciones en el resto de terrenos vacantes, todo ello sujeto únicamente a la obtención de la correspondiente autorización administrativa.

Por lo tanto, el objetivo principal es ordenar el Área con la referencia de la instalación de biodiesel y los viales interiores de carácter privativo que posibilitan el acceso y la distribución del tráfico a las diferentes zonas, asignando el volumen disponible en función de lo realmente consumido para permitir instalaciones complementarias en los espacios vacantes. Junto con las determinaciones y objetivos que establece la Modificación del PEYSI, los criterios que han guiado el desarrollo de la ordenación han sido los siguientes:

- Mantener en su configuración actual la instalación de biodiesel, en pleno funcionamiento y con licencia según resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19/01/2009, así como posibilitar su futuro desarrollo mediante la implantación de sistemas e instalaciones que mejoren su productividad desde una óptica del desarrollo sostenible.
- Diferenciar el vial perimetral a dicha instalación, que puede cumplir como función complementaria la de acceso a las otras dos parcelas P.2.5 y ALI5, sin necesidad de disponer más viales secundarios en el ámbito.

#### **Propuesta de ordenación.**

La ordenación del ámbito del Área 18 A1 PEI parte de reconocer en su integridad la preexistencia de la instalación de Biodiesel, que ocupa la zona central y con una extensión superficial mayoritaria. La instalación está compuesta por tres zonas a modo de manzanas, vinculadas entre sí en el mismo sistema productivo y un vial perimetral que circunda las tres. El ramal situado al sureste hace las funciones de acceso, conectando con un viario del Complejo Petroquímico, que a su vez parte del acceso principal a Refinería desde la carretera CA-34 San Roque – Puente Mayorga. Por lo tanto, las condiciones de accesibilidad al conjunto del Área desde al exterior no solo están garantizadas, sino que son idóneas.

## Vialidad.

Se consideran como viario local de carácter secundario las siguientes porciones de terreno, que coinciden con viales ya ejecutados:

P.2.4.1 Superficie: 5.429 m<sup>2</sup>  
Vial en ALI 5 Superficie: 4.202 m<sup>2</sup>

Estos viales permiten el acceso a todas las parcelas del ámbito, por lo que no es preciso ejecutar obra de urbanización alguna, ni siquiera de dotación de servicios.

## Parámetros urbanísticos y volumetría.

Según resulta de la ordenación propuesta se agrupa la edificabilidad asignada por la Modificación del PEYSI a las diferentes parcelas P.2.4; P.2.5. y ALI 5 en las parcelas netas una vez descontada la superficie de las mismas destinada a viales. De esta forma se cumplimenta uno de los preceptos establecidos en el artículo 15.2 de la LOUA:

*“Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden incrementar el aprovechamiento urbanístico”.*

En el caso de la parcela P.2.4 se deduce de la edificabilidad máxima la ya consumida por las instalaciones existentes, contabilizándose la volumetría de aquellas zonas de la instalación que se considera computable a tal efecto.

La conversión del volumen de los depósitos en metro cuadrado de techo edificable se efectúa a razón de que cada 4,0 m<sup>3</sup> equivale a 1 m<sup>2</sup>t.

La ordenación de volúmenes resultante para la parcelación propuesta es la siguiente:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	COEF. EDIF (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
P.2.4	Industrial	26.970	27.313	1,013
P.2.5	Industrial	12.107	10.389	0,858
P.2.4.1	Viario	5.413	---	
			---	
<b>TOTAL</b>		<b>44.490</b>	<b>37.702</b>	
ALI5	Área Libre Ind.	18.346	550	0,041
<b>TOTAL</b>		<b>62.836</b>		

## Cesiones.

En el ámbito del Área 18 A1 PEI no existen terrenos dotacionales ni viales de carácter público de cesión al Ayuntamiento.

## Alineaciones.

Las condiciones de separación y ocupación de las instalaciones son las establecidas en la instrucción técnica complementaria ITC MI-IP.01, el RD

2085/1994, de 20 de octubre, Reglamento de Instalaciones Petrolíferas y sus correcciones de errores y el resto de normativa del Refino que resulte de aplicación al efecto.

Las condiciones de implantación sobre el Área Libre Industrial AL5 están sujetas al cumplimiento de las líneas de afección del ferrocarril, que se grafían en los planos de ordenación.

En el caso de la parcela P.2.5 deben observarse las distancias a las líneas eléctricas según establece el RD 223/2008, apartado 5.12.2 ITC LAT.07.

### **Rasantes.**

Las rasantes de los viales corresponden con lo realmente ejecutado, sin que se proponga variación alguna.

En el caso de la parcela ALI5 y debido a su topografía, cualquier actuación se puede acomodar sensiblemente a la rasante del vial ALI5.1.

Para la parcela P.2.5 si puede ser necesario efectuar adaptaciones topográficas, desmante y relleno, pudiéndose ejecutar elementos de contención sobre la alineación del vial P.2.4.1 o en el interior, sin afectar al trazado de la línea eléctrica de 66 Kv.

## **5. Justificación de la solución adoptada.**

### **En cuanto a la procedencia de la formulación.**

Las Normas Urbanísticas de la Modificación del PEYSI, instrumento de rango superior que ha establecido la ordenación pormenorizada del Área, exigen a redacción de un estudio de detalle cuando no se actúe sobre la totalidad de la parcela.

El Área 18 A1 PEI se compone de tres parcelas, una de las cuales, P.2.4, la de mayor entidad y la única con posibilidad de desarrollar un proceso productivo, alberga una instalación industrial para la que fue concedida licencia por el Ayuntamiento con fundamento en el PEYSI anterior. En esta parcela aún quedan porciones de suelo sobre las que es posible implantar instalaciones complementarias, aunque previamente es necesario si las nuevas determinaciones de Modificación del PEYSI posibilitan tal implantación.

Esta parcela se encuentra flanqueada por otras dos de uso industrial y área libre pero que dependen de los viales ejecutados en la P.2.4 para implantar cualquier actividad.

Por lo tanto, se da la concurrencia de tres factores que exigen disponer de un estudio de detalle:

4. La existencia de vacíos en la parcela P.2.4. a los que es necesario asignar un volumen urbanístico en función de lo que ya se ha consumido por la instalación existente.
5. La dependencia de las otras dos parcelas de los viales ejecutados en la P.2.4, por lo que no es posible un desarrollo independiente de cada una.
6. La necesidad de dejar preparadas las parcelas P.2.5 y ALI 5 para cualquier actuación desconociéndose en la actualidad la actividad concreta a implantar.

### **En cuanto al cumplimiento de la LOUA**

El estudio de detalle debe ajustarse a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a su objeto y limitaciones.

En este sentido el objeto del estudio de detalle se ajusta al contenido en el artículo 15.1 a) y b), ya que en desarrollo de la Modificación del PEYSI establece la ordenación de volúmenes de las parcelas, el trazado del viario secundario y sus alineaciones y rasantes.

Por otra parte, el presente estudio de detalle se ajusta a las limitaciones del artículo 15.2 ya que:

- No modifica el uso urbanístico del suelo establecido en la Modificación del PEYSI.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico fijado por dicho instrumento para el Área 18 A1 PEI.
- No afecta al suelo dotacional público.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes que, además, son del mismo titular.

## 6. Suspensión de licencias.

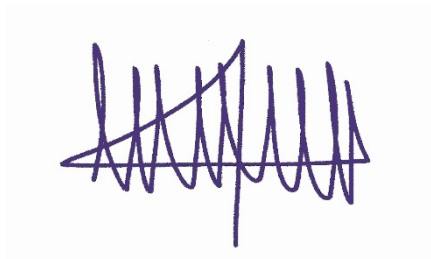
El art. 27.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía expresa lo siguiente:

“El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

En San Roque, septiembre de 2020



Pedro Lechuga García  
Arquitecto



J. Manuel Izquierdo Toscano  
Arquitecto