



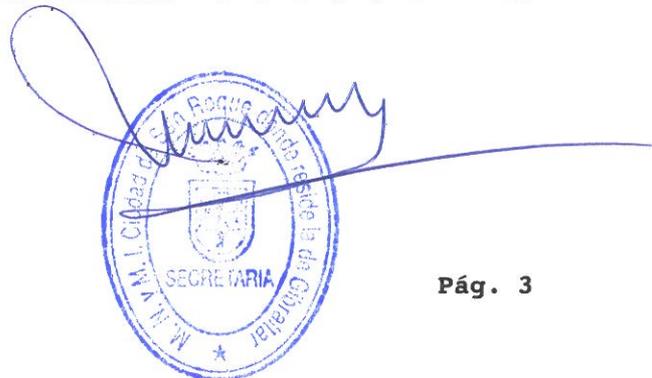
TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE (CADIZ) EN RELACION CON LAS ACTIVIDADES AFECTADAS POR EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN ROQUE



INDICE DE MATERIAS

| | | |
|-------------|--|----|
| 0 | <u>INTRODUCCION</u> | 3 |
| 0.1 | Iniciativa del presente documento y autor del mismo | 3 |
| 0.2 | Contenido y alcance | 3 |
| I | <u>MEMORIA</u> | 4 |
| I.1 | <u>ANTECEDENTES E INFORMACION</u> | 4 |
| I.1.1 | Regulación de los usos industriales capaz de ser mejorada | 4 |
| I.1.2 | Insuficiente regulación del uso terciario desde el punto de vista de las actividades susceptibles de ser clasificadas. | 7 |
| I.1.3 | Necesidad de ampliar alternativas en ciertas áreas de cara a la posibilidad de implantar usos industriales de bajo riesgo o compatibles con áreas residenciales y adecuación de las condiciones paramétricas para la implantación, a su vez de actividades industriales. | 7 |
| I.2 | OBJETO | 8 |
| I.3 | JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION | 10 |
| I.4 | RESULTADO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA | 16 |
| II | <u>NORMAS URBANISTICAS</u> | 18 |
| II.1 | CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y CATEGORÍAS INDUSTRIALES | 19 |
| II.1.2 | Condiciones complementarias respecto de las categorías | 22 |
| II.1.3 | Condiciones complementarias sobre servicios y dotaciones respecto de la especialización de la actividad. | 24 |
| II.2 | CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LAS CATEGORIAS DEL USO TERCIARIO | 29 |
| II.3 | CONDICIONES GENERALES SOBRE CONTROL DE LAS PERTURBACIONES POR RUIDOS | 30 |
| II.4 | NORMAS SOBRE DOCUMENTACION EXIGIBLE PARA LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y TERCIARIOS SEGUN SU CATEGORIA | 44 |
| II.4.1 | Requisitos mínimos de seguridad para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales | 44 |
| II.4.2 | Requisitos mínimos de impacto ambiental para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales | 46 |



0 INTRODUCCION

0.1 Iniciativa del presente documento y autor del mismo

La Modificación del PGOU que se pretende se promueve a iniciativa del Ayuntamiento de San Roque, habiéndose encargado su redacción a la Oficina Técnica del mismo.

Para su elaboración se ha aprovechado documentación ya realizada por el equipo redactor del Plan Especial y de Seguridad Industrial dirigido por el Ingeniero Industrial D. José González Jiménez.

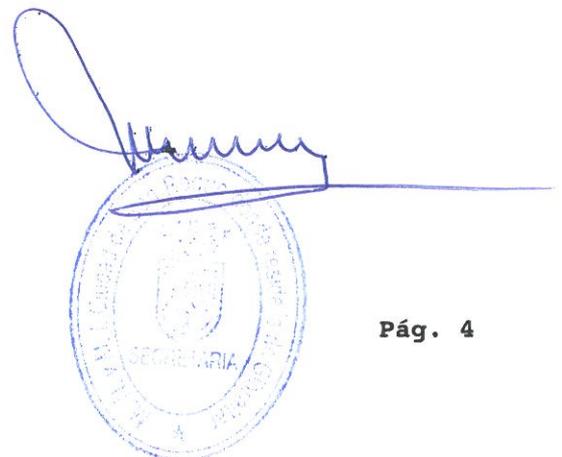
0.2 Contenido y alcance

En virtud de la vigente legislación urbanística (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sin perjuicio de la actual situación transitoria sobre la vigencia de éste último, a definir -según ese Texto Refundido- su tabla de vigencias por Decreto del Gobierno), se formula este documento de Modificación de Elementos del PGOU que se detallan y desarrollan en apartados posteriores.

Se trata, del documento que pretende ser definitivo, una vez pasada la fase de Avance donde se proponían los Criterios y Objetivos que aparecían a la luz de lo pretendido con esta Modificación del Plan y sin perjuicio de lo que resulte del trámite de información pública que podrá dar lugar a las rectificaciones que sean precisas para cubrir adecuadamente los extremos que con este documento pretenden resolverse, sin perjuicio de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para aprobación definitiva.

las interpretaciones del RAMINP se entenderán sin perjuicio de las competencias de la Comisión Provincial calificadora de AMINP.

Las normas que regulan aspectos ya reglados por normativa técnica de carácter nacional o autonómico, se entenderán sin perjuicio de lo que estas últimas establezcan.



I MEMORIA

I.1 ANTECEDENTES E INFORMACION

De un análisis de las determinaciones del PGOU y de la situación de hecho existente en el Municipio en relación con todas aquellas actividades afectadas por el RAMINP cabe deducir las siguientes circunstancias o problemas:

I.1.1 Regulación de los usos industriales capaz de ser mejorada

Las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de San Roque (Cádiz) en su Sección 3 del Título Segundo -Capítulo Segundo determinan que el uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, clasificando dicho uso industrial en un total de siete categorías de actividad.

Según el P.G.O.U. el uso industrial es susceptible de ser asociado a un tipo edificatorio (tipos I1 a I4) y a un uso dominante o categoría de la actividad. Ambas condiciones paramétricas, así como la asociación de tipologías y usos compatibles, se encuentran desarrolladas por el Plan en las fichas de Condiciones Generales correspondientes a cada Área.

I.1.1.1. En relación al uso industrial, el P.G.O.U. considera y define los siguientes tipo edificatorios.

Tipo I1.- Edificación en polígonos. Situada en parcela independiente o edificio compartido en unidades mínimas de actividades independientes, caracteriza por ser una agrupación de locales entre medianeras como configuración única de la unidad.

Tipo I2.- Edificación aislada. Edificación compatible con otros usos conformando el tejido urbano y localizada en parte o toda la edificación dentro de la estructura edificatoria a la que se asocia y según determinación tipológica del área.

Tipo I3.- Edificación aislada. Edificación en edificio único con tipología de edificación aislada no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante. Tipología en que la unidad o parcelaria es susceptible de ser desarrollada en edificación en bloque aislado o en manzana de acuerdo a las limitaciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.



Tipo I4.- Edificación temática. Edificación en edificio único en el que por ser susceptibles de desarrollar usos que por su naturaleza no se define el tipo edificatorio, no siendo susceptible la subdivisión en unidades independientes, permitiéndose simplemente las derivadas de la compatibilidad del uso dominante.

El P.G.O.U. expone, además, las condiciones generales en cuanto a parcelación, volumetría, separaciones, etc., correspondientes a cada uno de estos cuatro tipos edificatorios.

I.1.1.2. Por otra parte, atendiendo a las condiciones generales de los usos y categorías industriales, el P.G.O.U. divide éstos en las siguientes categorías:

Categoría 1. Industrias insalubres, peligrosas y nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendiendo aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente contaminantes.

Categoría 2. Industrias insalubres, peligrosas y nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendido aquellas actividades cuyo objetivo principal es el almacenamiento y distribución de productos para usos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de manipulación de materias primas, para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente contaminantes.

Categoría 3. Industrias catalogadas como no insalubres, peligrosas ni nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendido aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente no contaminantes.



Categoría 4. Industrias catalogadas como no insalubres, peligrosas ni nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendiendo aquellas actividades cuyo objetivo principal es el almacenamiento y distribución de productos para usos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la manipulación de materias primas, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de manipulación de materias primas para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente no contaminantes.

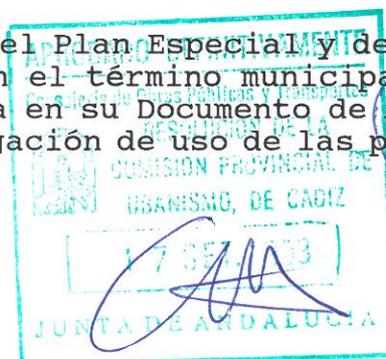
Categoría 5. Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda y almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista, estando incluida la manipulación de los productos. Se incluyen así como actividades ligadas al uso principal ya sea industrial, comercio minorista y de despacho al público.

Categoría 6. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Podrán disponer de zona de venta al público y áreas dependientes del uso principal. Se incluye también la producción artesanal y oficios artísticos comprendiendo las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados y cuya instalación supone un área de venta al público.

Categoría 7. Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados, que pueden ser vendidos al público y cuya instalación se desarrolla en una o varias piezas de la estructura de la vivienda, en tipología de talleres domésticos.

I.1.1.3. El P.G.O.U. establece, además para cada categoría de actividad industrial, las correspondientes condiciones en cuanto a dimensiones y tolerancias, remitiendo a Plan Especial y de Seguridad Industrial la determinación y articulación de las condiciones de las zonas de influencia de la peligrosidad industrial sobre los núcleos de población afectados en el entorno del área de la Bahía expresamente indicados por dicho documento.

Frente a ello el Plan Especial y de Seguridad Industrial del Area de la Bahía en el término municipal de San Roque aprobado en su Avance detecta en su Documento de Análisis y Diagnóstico que "la actual catalogación de uso de las parcelas calificadas como suelo



urbano industrial resulta confusa en su aplicación, derivada de la ambigüedad propia del Reglamento de Actividades", indicando, con referencia a la graduación de peligrosidad de los usos planteada por las definiciones del P.G.O.U., que ésta "no responde a la generalidad del planteamiento de la seguridad industrial", por lo que sugiere realizar "una graduación de usos acorde con la graduación existente en la peligrosidad de las diferentes actividades, (...) manteniendo en toda su vigencia el espíritu con que fue redactada la revisión del P.G.O.U. de asegurar la protección efectiva de la población alojada en los núcleos de las proximidades".

I.1.2 Insuficiente regulación del uso terciario desde el punto de vista de las actividades susceptibles de ser clasificadas.

Por otro lado el Plan General no contempla de forma expresa la regulación de aquellas actividades terciarias que pudieran estar incluidas en el RAMINP o sencillamente constituyan actividades con niveles de riesgo susceptibles de ser tratados de forma similar a los usos industriales.

I.1.3 Necesidad de ampliar alternativas en ciertas áreas de cara a la posibilidad de implantar usos industriales de bajo riesgo o compatibles con áreas residenciales y adecuación de las condiciones paramétricas para la implantación, a su vez de actividades industriales.

Se ha detectado la tendencia a la instalación en áreas con uso básicamente residencial -generada en parte por la propia dinámica de crecimiento y complejidad funcional de esas áreas- de ciertas actividades calificables como industriales para las que el PGOU no tiene previsto esa posibilidad, ni aún siendo compatibles con esos usos residenciales y existiendo, además, la voluntad municipal de permitirlo.

En relación con ello también se ha podido comprobar la necesidad en ciertas áreas de la adecuación de la tipología parcelaria y edificatoria a las necesidades generadas por las propias actividades capaces de poder implantarse tanto en función de las permitidas como de las tendencias ó necesidades detectadas en este ámbito económico.

Ello llevaba a denotar la contradicción existente entre las determinaciones de los Planes Parciales del antiguo INUR (hoy responsabilidad del SEPES) de los polígonos industriales de Guadarranque y Campamento, en base a los cuales se habrá organizado la parcelación y edificación hoy en día existentes hasta ahora existentes, e incluso la realización de parcelaciones realizadas por debajo de los mínimos establecidos en aquéllos planes que así mismo, es voluntad municipal recoger.



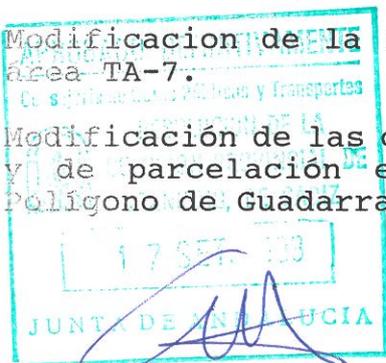
I.2 OBJETO

Así pues la Modificación del Texto de la Revisión y Adaptación del PGOU del término municipal de San Roque (aprobada definitivamente por acuerdo de la CPU de 2 de Noviembre de 1987) pretende los siguientes objetivos generales:

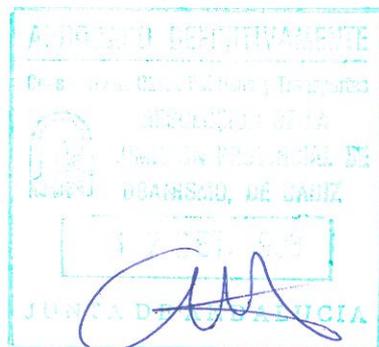
- Definición de las categorías del uso industrial y de la regulación de las condiciones a imponer relaciones con ello: dotaciones, documentación ...
- Regular de forma expresa las actividades terciarias de acuerdo con sus niveles de riesgo.
- Posibilitar la implantación de actividades definibles como industriales en determinadas áreas con usos básicamente residenciales y terciarios, siempre dentro de los grados de compatibilidad permisibles conforme la nueva regulación de categorías del uso industrial.
- Adecuar las tipologías edificatorias y de parcelación a las necesidades y estructura real de la actividad industrial en las zonas donde se permite este uso.
- Posibilitar la implantación de ciertos usos terciarios en zonas industriales que por las categorías de usos de este tipo se entiende compatibles entre sí.
- Unificar la normativa control de emisiones sonoras.

En función de ello y de forma concreta las modificaciones afectan a los siguientes contenidos, normas y áreas del PGOU:

- 1ª Nueva regulación de las categorías de usos industriales y de las condiciones complementarias en cuanto a dotaciones y servicios.
- 2ª Regulación complementaria de las actividades terciarias de acuerdo a su equiparación a las nuevas definiciones de las categorías industriales.
- 3ª Condiciones generales sobre control de las perturbaciones por ruidos.
- 4ª Ampliación a categorías 6 y 7 de uso industrial en las áreas: GD-6, SR-3, SR-6, ES-6, ES-18 y en la delimitada por las calles Sierra Bermeja, Altamira y San Francisco de Pueblo Nuevo.
- 5ª Modificación de la ocupación del 50% hasta el 100% en el área TA-7.
- 6ª Modificación de las condiciones paramétricas de edificación y de parcelación en las áreas IN-3, IN-4 y IN-5 del Polígono de Guadarranque y en la IN-20 del de Campamento.



- 7º Posibilidad de implantar usos Terciarios de Oficinas, Comercial y salas de reunión y espectáculos en el Polígono de Campamento en parcela exclusiva o compartida.
- 8º Se regulan los usos industriales de SOTOGRANDE permitidas dentro del Comercial de forma que se relacionen directamente con las nuevas categorías generales.



I.3 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA MODIFICACION. ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y MODELO ELEGIDO.

I.3.1 Con la clasificación de categorías de actividad el P.G.O.U. pretende cumplir el objetivo de asegurar la perfecta compatibilidad para todo el término municipal entre los usos residenciales, terciarios e industriales, definiendo los usos compatibles de las diferentes áreas de suelo urbano desde la categoría 1, como la de mayores riesgos, hasta la 7, como la de menor riesgo, en función de su localización relativa en el término municipal, de manera que sirva de pauta para la concesión de licencias municipales.

Sin embargo, existen determinadas condiciones de tipo técnico de la clasificación actual del P.G.O.U. que impiden que se logre plenamente el objetivo previsto y que obligan a realizar las siguientes matizaciones:

1ª La graduación de categorías de actividad no responde a una auténtica graduación de riesgos, dado que se basa en una generalización cualitativa y no completamente unívoca de las distintas actividades industriales, como se expone a continuación:

A De acuerdo con los usos compatibles indicados por el P.G.O.U. para las diferentes áreas del planeamiento, las categorías 1 a 4 están limitadas a las áreas industriales, mientras que las 5 a 7 son las únicas de posible implantación en las áreas del tejido urbano.

Las actividades industriales con calificación de peligrosas, nocivas o insalubres están restringidas a las categorías 1 y 2, pretendiendo de esta forma eliminar la implantación de actividades con riesgo para la población, el medio ambiente o los bienes en los núcleos de población o sus áreas colindantes.

Sin embargo, una gran parte de las actividades genéricamente definidas como almacenaje y comercio mayorista (correspondientes a la categoría 5) estarían expresamente incluidas en el Nomenclator del Reglamento de Actividades (RAMINP) como actividades peligrosas (p.e., almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza y farmacéuticos, de productos químicos y de abonos nitrogenados), siendo extensiva esta calificación a parte del comercio minorista asociado y otras actividades incluidas en las categorías 6 y 7.

De esta forma, la filosofía planteada por el P.G.O.U. queda desvirtuada en la práctica ya que, con la actual definición de categorías sería posible la implantación de ciertas actividades en los núcleos de población en



un terrenos limítrofes, con un nivel de riesgo potencial superior al permitido para gran parte de las áreas industriales del término municipal (todas aquellas cuyos usos compatibles pertenecen a las categorías 3 y 4).

- B La jerarquía de actividades actualmente recogida en el P.G.O.U. se basa en la asunción de un mayor riesgo potencial para los procesos industriales que para los correspondientes almacenamientos de productos, estableciendo la división entre procesos y almacenamientos en dos categorías de diferente rango (1 frente a 2 y 3 frente a 4).

Esta hipótesis, que puede ser aplicable a un cierto número de instalaciones industriales suele perder validez para las industrias químicas, donde el riesgo asociado y, sobre todo, las posibles consecuencias de los accidentes, son del mismo orden o superiores en las áreas de almacenamiento que en las áreas de proceso. De esta forma, la jerarquización entre las categorías de actividad 1 y 2 no tiene un sentido inequívoco y puede conducir a una situación contraria a la pretendida con el planeamiento.

- 2ª La única herramienta empleada por el P.G.O.U. para la catalogación de actividades e incluso, para la definición de los radios de afección entre industrias y núcleos de población es el RAMINP.

El Reglamento de Actividades, aprobado por el Decreto 24/14/61 de 30 de Noviembre, presenta notable limitaciones para su aplicación efectiva, por cuanto el riesgo asociado a las instalaciones se enuncia exclusivamente desde un punto de vista cualitativo, a partir de las definiciones genéricas de las diferentes calificaciones de actividad.

De hecho la propia legislación española cuenta en la actualidad con herramientas precisas para la catalogación y cuantificación del riesgo industrial y para la delimitación de las áreas de afección de las diferentes actividades. Así pues, aún sin derogar las disposiciones del RAMINP, los R.D. 886/88 y 952/90, conjuntamente con la Directriz Básica para la Elaboración y Homologación de los Planes Especiales del Sector Químico (Resolución del Mº del Interior de 30 de Enero de 1991), y el Manual de Autoprotección para el Desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios (O.M. de 29 de Noviembre de 1984) plantean una filosofía e, incluso, una metodología que permite tratar de una manera objetiva y cuantificable la asignación de usos industriales a las diferentes áreas del territorio, asegurando la compatibilidad recíproca entre éstos y los núcleos de población desde el punto de vista de la seguridad.



De esta forma, la catalogación de actividades peligrosas se sustituye por la de industrias afectadas o no por el R.D. 886/88 de "riesgos mayores" en función de su proceso o de las sustancias empleadas, catalogación básica que puede ser matizada, además, en función de las categorías de accidente y la naturaleza de los daños que pueden producir, conjuntamente con la magnitud de su "riesgo intrínseco" en función de la carga térmica ponderada que posean.

Del mismo modo, el radio de afección impuesto por el RAMINP es sustituido ventajosamente por la determinación de los radios de las zonas de vulnerabilidad, tal y como se definen por la Directriz Básica. En efecto, la delimitación de un radio de afección de 2.000 m para cualquier industria catalogada como nociva, insalubre o peligrosa, arbitrariamente tomado por el RAMINP, representa en un gran número de casos una magnitud muy superior al radio de las consecuencias que pueden originar las instalaciones industriales, mientras que, en determinadas situaciones, las posibles consecuencias de los accidentes industriales puedan sobrepasar ampliamente el radio de 2.000 m fijado.

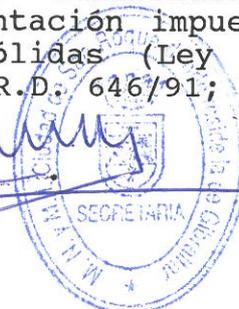
Pero es que además esa distancia radio de 2.000 metros no se entiende ni se plantea desde el RAMINP como una norma de cumplimiento estricto en cualquier caso, sino que primero se ha de estar a lo que digan los Planes municipales como expresa el reglamento y sólo aparece como una norma general, cautelar a falta de normativa o conocimientos mas concretos sobre la situación de que se trate dirigidos específicamente a controlar ésta y que de hecho no es exigida de forma general en las tramitaciones de las licencias de apertura de instalaciones peligrosas por las comisiones calificadoras.

Así pues, resulta conveniente emplear criterios objetivos y específicos para cada industria en particular a la hora de evaluar sus radios de afección y la posibilidad de su ubicación en un punto concreto del territorio, como sucede con la determinación de los radios de las Zonas de Intervención correspondientes a sus posibles accidentes, realizada verificando los requisitos y garantías legales.

Unicamente se entiende conveniente acudir al RAMINP de forma específica, en lo que se refiere al establecimiento de categorías, cuando se trata de actividades clasificables como nocivas e insalubres, por cuanto el dimensionamiento de sus niveles de riesgo no es cuantificable como en el resto de los casos.

3a

Por otra parte, en la actualidad se dispone también de un importante bagaje legal que permite establecer un control efectivo de las condiciones de salubridad de las actividades, en base a la reglamentación impuesta a sus emisiones gaseosas, de líquidas y sólidas (Ley 38/72, D. 833/75; R.D. 1613/85, R.D. 717/87, R.D. 646/91; Ley 29/85,



R.D. 927/88; Ley 45/75, Ley 20/86, R.D. 833/88, O.M. de 13 de Octubre de 1989). De esta forma, la exigencia de cumplimiento de los límites impuestos a las emisiones y vertidos industriales, y sus control sistemático por parte de la Administración, resta contenido a la calificación de las industrias como insalubres o nocivas.

4ª Así mismo se ha de tener en cuenta el Real Decreto Legislativo de 28 de Junio de 1986 nº 1302/86 (nº Obras Publicas y Urbanismo), Medio Ambiente-Comunidad Económica Europea, sobre Evaluación del Impacto Ambiental y el R.D. de 30 de Septiembre de 1988 por el que se aprueba el Reglamento en ejecución del anterior.

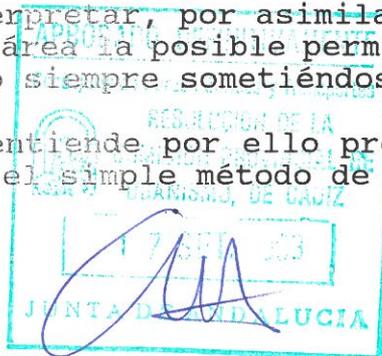
Las consideraciones anteriores justifican esta propuesta de modificación de las definiciones de las categorías de actividad de P.G.O.U., de manera que sea realmente factible asegurar una compatibilidad perfecta entre la implantación industrial y la protección de los núcleos de población, el entorno y el medioambiente, catalogando a las actividades industriales en función de sus efectos potenciales, determinados a partir de parámetros objetivos y cuantificables, coherentes con la nueva normativa legal, en lugar de por su calificación genérica.

I.3.2 Junto con la definición de las categorías es preciso reajustar las condiciones complementarias que establecía el PGOU en relación con las dotaciones y servicios exigibles a cada categoría, que al no ordenarse por el contenido o destino concreto de la actividad a desarrollar, sino por sus niveles de riesgo o incidencia medio ambiental, obligan a retomar para tales condiciones complementarias esa diferenciación por destinos concretos de los cuales dependen directamente.

I.3.3 Como complemento a esta definición de categorías se dispondrá, por último una normativa que regule la documentación exigible para cada caso y de su tramitación a efectos de que resulten total y claramente definidas las características de las actividades que pretenden implantarse y las de su control, sin perjuicio de lo que para el área sometida al PE y SI sea exigible en ella.

I.3.4 La no regulación expresa de los usos terciarios posibles de ser incluidos en alguna de las clases de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas daba lugar a la situación contradictoria de entender que en áreas donde no se permitían actividades industriales perfectamente compatibles con vivienda pero clasificadas, sí podían entenderse compatibles usos terciarios (comerciales, de ocio,...) que pudieran considerarse clasificables, en cualquier grado o, en todo caso, tener que interpretar, por asimilación con los industriales permitidos en ese área la posible permisibilidad del uso terciario pretendido, pero siempre sometiéndose a una interpretación ocasional.

Se entiende por ello preciso establecer una regulación expresa por el simple método de la asimilación de los usos terciarios a



los industriales permitidos en el área, después de haber realizado, eso sí, un estudio de todas las áreas para evitar alguna contradicción puntual.

Los usos terciarios asimilables por sus niveles de riesgo a cada una de las categorías anteriormente definidas se regularán por las mismas condiciones que las impuestas a los usos industriales.

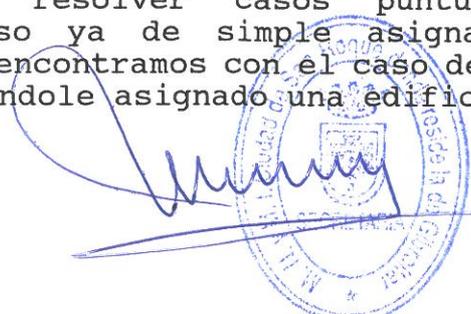
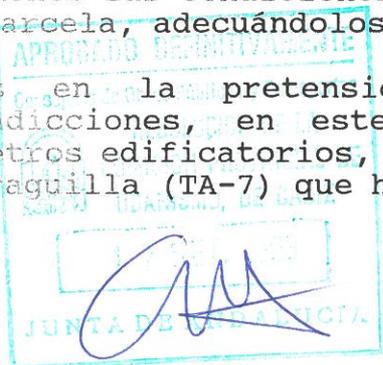
No se pretende modificar en ningún caso, las categorías de uso terciario asignadas a cada área del PGOU, ni tampoco sus definiciones, sólo regular la laguna normativa que daba lugar la no previsión expresa por el Plan de la posibilidad de actividades terciarias clasificables por el RAMINP.

Puede ser el caso del Polígono de Campamento en el que se pretende la posibilidad de implantación de usos Terciarios, Comercial y de Oficinas, Salas de Reunión y Espectáculos, en parcela exclusiva o compartida con otros usos, lo cual también dependerá de la categoría industrial con las que coexistan o limitan, estimándose en principio que la Categoría 5 y sucesivas son compatibles dejando al Plan Especial y de Seguridad Industrial una posible ampliación.

I.3.5 La lógica idea de cubrir una serie de necesidades sentidas por la población en determinadas áreas que contribuyan a una diversificación de la oferta de empleo y por consiguiente el aumento de este lleva a prever usos industriales en esas áreas, que como residenciales o terciarios básicamente no pueden convivir con aquellas que sean compatibles con ellas y no supongan una degradación del medio urbano del área de que se trate. A la vez, se pretende legalizar algunas situaciones de hecho existentes desde hace tiempo. Por contra en otras áreas se pretende eliminar la posibilidad de ubicar aquellos usos industriales que excedan los niveles deseados para el área.

Por otro lado, si se quiere diversificar la oferta en la actividad industrial y crear empleo y no se desea que las empresas se trasladen a otros polígonos industriales o encuentren en ellos marcos normativos más adecuados para su implantación de poco sirve la regulación de las actividades de forma más concreta y adecuada a su categoría si el soporte físico disponible no puede albergarles conforme a sus necesidades de volumen y tamaños de parcela. A la vez que se ha detectado este problema y se pretende su solución, se recoge una sugerencia realizada en su fecha por el SEPES de volver a la aplicación de la normativa prevista en los Planes Parciales redactados por el INUR para los polígonos de Guadarranque y Campamento, si bien ello se hace para parte del ámbito del primero (la zona con frente a la CN-340) y para la totalidad del segundo y en cualquier caso extrayendo únicamente las condiciones relativas a parámetros edificatorios y de parcela, adecuándolos a la situación actualmente existente.

Además en la pretensión de resolver casos puntuales de contradicciones, en este caso ya de simple asignación de parámetros edificatorios, nos encontramos con el caso de un área de Taraguilla (TA-7) que habiéndole asignado una edificabilidad



de 2 m²/m², y 2 plantas de altura reguladora no se le permite más que el 50% de ocupación cuando parece lógico y de hecho ya ocurre así en otras parcelas el que se le asigne al 100 %

I.3.6 Todo ello resulta viable también gracias a la nueva formulación de categorías industriales, siendo propósito, no obstante, de este documento el que con estas nuevas definiciones, como norma general que son y con la pretensión de conservar al máximo la asignación de categorías que el PGOU asigna a las áreas en que se organiza territorialmente, no se incurra en la contradicción de permitir determinadas actividades en algunas áreas que se quieren preservar de ciertos niveles, la actividad industrial, a pesar del más claro control que de esos riesgos se pretende llevar a cabo con las nuevas definiciones planteadas.

Es por ello que conviene establecer una norma que sirva para controlar el efecto aditivo de las actividades que se implantan en una determinada área.

I.3.7 A efectos de unificar la normativa en materia de control de emisiones sonoras se procede a establecer como única de aplicación la denominada "Ordenanza para la protección del Medio Ambiente contra las perturbaciones por ruidos", eliminando la contenida en la Norma 9.10 artº 2 del PGOU por cuanto es la que de hecho se está utilizando y es más completa que ésta última.

I.3.8 Por tanto la modificación que se contiene en este documento alcanza a diversos conceptos por lo complejo e interrelacionado que aparecen todos los detalles referentes a actividades, pero sólo afecta en realidad a normativa general o particular de alguna zona, no suponiendo un modelo territorial distinto del planteado en el PGOU. Normas que en el capítulo siguiente pasarán a exponerse.



I.4 RESULTADO DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA

SUGERENCIAS

Con fecha 25 de Julio de 1992, el Boletín Oficial de la Provincia nº 171 publicó el acuerdo del Pleno de la Corporación de 20 de Julio por el que se abría un período de información pública para la formulación de sugerencias al documento de avance de la modificación del PGOU.

El citado acuerdo fue igualmente objeto de publicación en el periódico "Area" de 6 de Agosto de 1.992.

A - SUGERENCIAS FORMULADAS

- 1 Asociación Ecologista VERDEMAR, representada por D. Antonio Muñoz Secilla. RGE nº 3779, de 18 de Agosto de 1992.
Domicilio: 11360 - San Roque. Apdo. 126.

Contenido: Se solicita una prórroga de un mes en el plazo de exposición pública.

- 2 D. A. J. Francis, RGE nº 3819, de 20 de Agosto de 1992.
Domicilio: Villa Gigi nº 92, 11314 - Campamento. San Roque.

Contenido: Se solicita modificación del parámetro de edificabilidad en el área CA-4 del PGOU.

- 3 Asociación Ecologista VERDEMAR, representada por Dña. Ana González-Deleito Domínguez. RGE nº 3969, de 1 de Septiembre de 1.992.

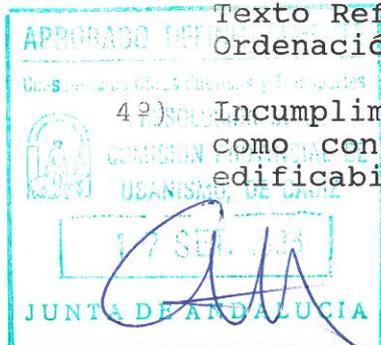
Domicilio: 11360 San Roque. Apdo. 126.

Contenido 1º) Se plantea, en primer lugar, la innecesariedad de formular una modificación del Plan General para el fin que se pretende al resultar más adecuada la aprobación de una ordenanza o incluso bastaría con hacer uso de las normas de interpretación contenidas en el Título 1º, Capítulo 2º, Artículo 5 del PGOU.

2º) Incumplimiento del RAMINP, en cuanto a separación de núcleos de población.

3º) Obligación de publicar el anuncio de información pública en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, y Ordenación Urbana (T.R.).

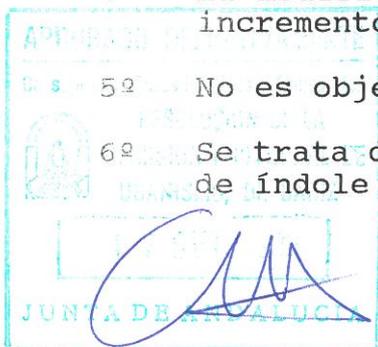
4º) Incumplimiento de los artículos 128 y 129 del T.R. como consecuencia del incremento del parámetro de edificabilidad.



- 5º) Referencias al Plan Especial y de Seguridad Industrial.
- 6º) Consecuencia de aprovechar la modificación del PGOU para recalificar la zona de la bahía como uso residencial

B - VALORACION

- 1 Se trata de una solicitud referente al procedimiento administrativo más que de una sugerencia de contenido urbanístico propiamente dicha.
- 2 No procede su consideración por no ser objeto de la modificación del PGOU el cambio del parámetro de edificabilidad.
- 3 1º) De acuerdo con lo que se describe en el documento como objeto del mismo (apdo.2.4, punto 2) la nueva definición de los usos industriales difícilmente puede encajar como un supuesto de interpretación o desarrollo por ordenanza que implica, por definición, una labor de desarrollo de lo regulado pero no un acto de innovación normativa, cual es el caso.
- 2º) El radio de afección impuesto por el RAMINP de 2.000 metros no se entiende ni se plantea desde este como una norma de cumplimiento estricto en cualquier caso, sino que, primero, se ha de estar a lo que digan los Planes municipales como indica expresamente la norma y sólo constituye una norma general, cautelar, a falta de normativa o conocimientos sobre la situación de que se trate, y que de hecho no es exigida de forma general en las tramitaciones de las licencias de apertura de instalaciones peligrosas por las Comisiones Calificadoras
- 3º) El trámite de exposición al público de los objetivos y criterios para formular sugerencias al mismo no aparece regulado ni en la hoy derogada Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.975, ni en el nuevo texto refundido, aprobado por R.D. Ley 1/1992, de 26 de Junio, sino que en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, cuyas determinaciones siguen vigentes en tanto el Gobierno -en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final, apdo 4, -publique la tabla de vigencia de su articulado a la luz de la nueva legislación.
- 4º) La modificación del PGOU formulada no plantea ningún incremento de edificabilidad.



II NORMAS URBANISTICAS

A continuación se desarrollan las Normas Urbanísticas y fichas de condiciones de las áreas afectadas por la modificación en su nueva redacción, incluyéndose en el ANEXO A copia de las correspondientes al documento original de la R y A del PGOU.



II.1 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y CATEGORÍAS INDUSTRIALES

II.1.1 Definición de las categorías del uso industrial

Las categorías se definen de acuerdo a lo siguiente:

Categoría 1:

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

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

- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.
- Naturaleza de los daños:
 - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
 - De tipo térmico: Radiación térmica.
 - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas o muy tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): superior a 1.500 m.

Categoría 2:

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

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

- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.
- Naturaleza de los daños:
 - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
 - De tipo térmico: Radiación térmica.
 - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.



- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 1.000 y 1.500 m.

Categoría 3:

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

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

- Máximo accidente: Categoría 3, posibles víctimas, daños materiales graves o alteraciones graves del medio ambiente en zonas extensas, en el exterior de la instalación industrial.
- Naturaleza de los daños:
 - De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
 - De tipo térmico: Radiación térmica.
 - De tipo Químico: Fuga o vertido incontrolado de sustancias contaminantes tóxicas.
- Máxima zona de intervención (ZI): comprendida entre 500 y 1.000 m.

En cualquier caso, toda actividad incluida en el Anexo del R.D. 1131/88 de 20 de Septiembre de 1988 por el que se aprueba el Reglamento en ejecución del R.D. Legislativo de 28 de Junio de 1986 sobre Evaluación del Impacto Ambiental, no incluida en alguna de las categorías anteriores se entiende incluida en ésta.

Categoría 4:

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

Actividades industriales afectadas exclusivamente por el artículo 5º del R.D. 886/88 o no afectadas por el R.D. 886/88 pero consideradas de riesgo alto de acuerdo con el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios (Orden de 29 de Noviembre de 1984, BOE 26/2/85), con cargas térmicas ponderadas ("~~riesgo intrínseco~~") superior a 3.200 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo de acuerdo al E.S.:

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



Naturaleza de los daños:

- De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
- De tipo térmico: Radiación térmica.

Máxima zona de intervención (ZI): Inferior a 500 m.

En esta categoría y en las sucesivas quedan expresamente excluidos los afectados por el Anexo de R.D. 1131/88 20 de Septiembre de 1988 por el que se aprueba el Reglamento sobre Evaluación del Impacto Ambiental.

Categoría 5:

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

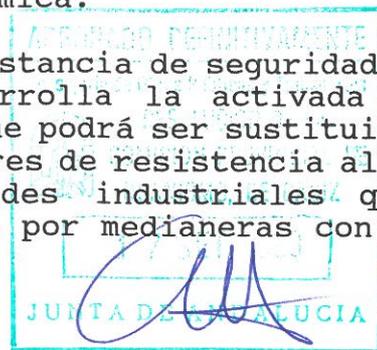
Actividades industriales no incluidas en las anteriores y excluidas de la Categoría 6, así como las no afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo alto por el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga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

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

Naturaleza de los daños:

- De tipo mecánico: Ondas de presión y proyectiles.
- De tipo térmico: Radiación térmica.

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



Categoría 6:

Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquéllas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos esté garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario en cualquier ubicación sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo medio por el Manual de Autoprotección para el desarrollo



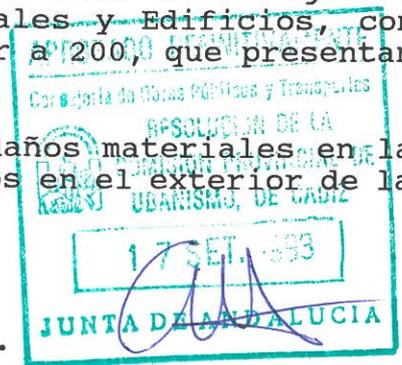
del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor entre 200 y 800 Mcal/m², que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.
- Naturaleza de los daños:
 - De tipo mecánico: ondas de presión y proyectiles.
 - De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de seguridad: 5 m. como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180, para aquellas actividades industriales que se ubiquen en edificios colindantes por medianeras con otros edificios.

Categoría 7:

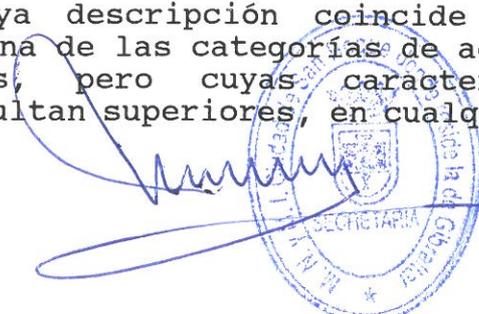
Actividades industriales no consideradas nocivas ni insalubres exceptuándose aquellas que por sus dimensiones, cantidad de materias primas y productos este garantizada la compatibilidad con el uso residencial y terciario sin perjuicio del radio de seguridad definido para esta categoría y que no estén afectadas por el R.D. 866/88 y consideradas de riesgo bajo por el Manual de Auto protección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios, con carga térmica ponderada de valor inferior a 200, que presentan las siguientes características de riesgo:

- Máximo accidente: Categoría 1, con daños materiales en la instalación accidentada pero sin daños en el exterior de la instalación.
- Naturaleza de los daños:
 - De tipo térmico: radiación térmica.
- Radio de seguridad: 5 m. como distancia de seguridad que podrá ser sustituida por elementos constructivos separadores de resistencia al fuego RF-180.



II.1.2 Condiciones complementarias respecto de las categorías

- 1 Aquellas actividades cuya descripción coincide con la descripción genérica de una de las categorías de actividad anteriormente enunciadas, pero cuyas características potenciales de riesgo resultan superiores, en cualquiera de



los apartados especificados, a los máximos admitidos para dicha categoría, se entenderán clasificadas dentro de aquella categoría de superior rango para la que verifiquen todas las condiciones impuestas a las características de riesgo.

- 2 Adicionalmente a las limitaciones globales aquí impuesta a las zonas de vulnerabilidad (definidas por los radios de las máximas zonas de intervención), para todas las áreas industriales remitidas al Plan Especial y de Seguridad Industrial, éste podrá establecer aquellos límites específicos que se consideren necesarios para mantener íntegro el criterio inspirador de la presente propuesta, que es asegurar la total protección de los núcleos urbanos, el entorno y el medio ambiente de manera compatible con la existencia de actividades industriales.
- 3 En cualquier caso, toda actividad deberá cumplir y disponer de las medidas correctoras que exijan sus normativas sectoriales.
- 4 La instalación de una actividad no podrá generar efectos aditivos que haga que en la zona donde se ubique se incumpla la legislación vigente.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Luis", written over a horizontal line.



II.1.3 Condiciones complementarias sobre servicios y dotaciones respecto de la especialización de la actividad.

II.1.3.1 Para actividades con destino predominantemente de transformación y fabricación.

Sin perjuicio de la normativa Sectorial aplicable y de las determinaciones particulares de cada área se cumplirá las siguientes condiciones:

Dimensiones

En ningún caso la superficie de la instalación podrá superar los límites impuestos por el presente Plan.

Tolerancias

En los usos compatibles e indisolublemente unidos a la actividad y para los casos de edificios administrativos y de complemento se estará a:

a) Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto mas alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

b) Ascensores

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

c) Altura libre mínima

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

d) aseos

1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del personal de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de 200 m² o fracción.

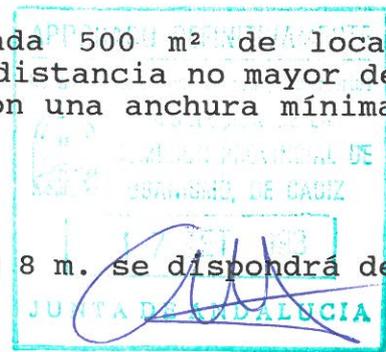
2 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

e) Aparcamientos

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m² de local.

Ordenación de carga y descarga y circulación de los productos

El presente Plan remite la solución de la articulación del movimiento de los productos y su conexión con las redes generales



de comunicación al desarrollo del Plan Especial y de Seguridad Industrial, planteando para ello la ejecución de intercambiador y bandas de transporte de productos, así como las conexiones con las Redes generales y las bandas de protección entre industrias.

Condiciones de las zonas de influencia de la peligrosidad industrial con los núcleos de población

El Plan Especial y de Seguridad Industrial a que el presente Plan remite, deberá articular el desarrollo de las determinaciones que sobre los núcleos de población afectados quedan recogidas en las fichas.

II.1.3.2 Para actividades con destino predominantemente de almacenamiento (y comercio mayorista complementario)

Sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación y de las determinaciones particulares en cada área se cumplirá las siguientes condiciones.

Dimensiones

En ningún caso la superficie de venta al público será superior al 20 % de la instalación, en el caso de disponer de una vivienda indisoluble unida a la actividad este dispondrá de acceso independiente y estará formalizada dentro de la tipología edificatoria en que se desarrolle.

Los locales de producción y almacenamiento en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de 12 m³ por trabajador.

Circulación interior

En los locales de acceso al público en general los recorridos accesibles tendrán una anchura mínima de 1,40 m. Los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos. En ningún caso se permitirán pasos horizontales o rampas con un ancho inferior a 1 m.

Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto mas alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m en los anexos y 4,5 m en las áreas dominantes.

Aseos

1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de 200 m² o fracción.



- 2 Se dispondrá de aseos independientes por sexos para el personal a razón de 1 retrete, 1 lavabo y una ducha cada 10 puestos de trabajo o fracción.
- 3 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Aparcamientos

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de la unidad tipológica y una cada 25 m² de la superficie destinada al público en general. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Ordenación de carga y descarga

Por cada 500 m² de la unidad tipológica se dispondrá de una dársena de 3,40 m de altura mínima y dimensiones de 7 m de longitud por 4 m. En cualquier caso se asegurará el estacionamiento de un camión con bandas perimetrales de 1 m. en el interior de la parcela o edificio, cada 1.000 m² de edificación.

II.1.3.3 Para actividades con destino exclusivamente a la reparación y tratamientos de productos de consumo, talleres de automóviles, así como los de producción artesanal y oficios artísticos con área de venta al público

Sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable y de las determinaciones particulares de cada área se cumplirá las siguientes condiciones:

Dimensiones y tipos

En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m² ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de vivienda unifamiliar. En el caso en que la actividad demande el almacenamiento de materiales peligrosos, estos se dispondrán en local independiente en donde se asegure su control.

La tipología pormenorizada concuerda con la establecida para el uso del terciario comercial.

Circulación interior

- 1 En los locales de tipo a) Los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.



- 2 En los locales del tipo a) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores

Cuando el desnivel al salvar sea mayor de 8 m se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

Altura libre mínima

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

Aseos

- 1 Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de 200 m² o fracción.
- 2 En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.
- 3 Los aseos de los locales de la categoría b) podrán agruparse en unidades independientes manteniendo en cualquier caso las proporciones establecidas.

Aparcamientos

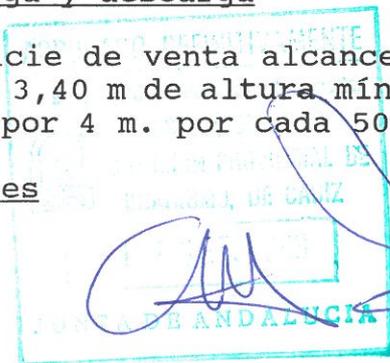
Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de local en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza cada 25 m².

Ordenación de carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los 750 m², se dispondrá de una darsena de 3,40 m de altura mínima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. por cada 500 m² de local.

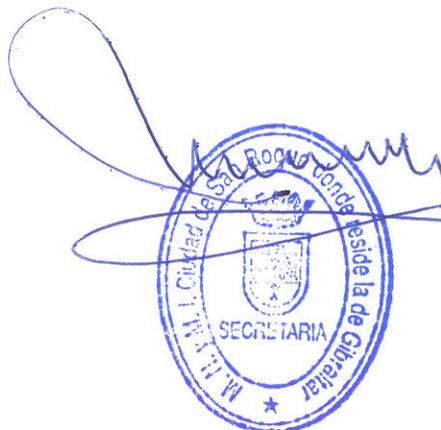
Pasajes comerciales



Podrán disponerse agrupaciones comerciales en pasaje con un ancho mínimo del mismo de 4 m. y acceso en ambos lados.

Dotación mínima de almacenaje

Los locales dispondrán como mínimo de una superficie de almacenamiento de al menos el 10 % del local o 3 m². En los locales del tipo b) podrán centralizarse dicho almacenamiento en unidad independiente.



II.2 CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LAS CATEGORIAS DEL USO TERCARIO

Cualquier actividad considerada dentro del uso Terciario y en cualquiera de sus categorias que pueda asimilarse por sus niveles de riesgo, molestias o de insalubridad a alguna de las categorias definidas para el uso industrial se ajustará a las determinaciones establecidas para esa categoría industrial que le corresponda en lo que se refiere a las exigencias que se deriven de su calificación y, por tanto, a la tramitación y documentación que venga al caso, quedando prohibidas y condicionadas en los mismos niveles que las categorias de usos industriales que resulten para el área de que se trata.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



II.3 CONDICIONES GENERALES SOBRE CONTROL DE LAS PERTURBACIONES POR RUIDOS

MUNICIPIO DE SAN ROQUE

Artículo 1º La presente Ordenanza regula la actuación del Ayuntamiento de San Roque para la protección del medio ambiente contra las perturbaciones por ruidos en el Municipio.

Artículo 2º Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligatoria observancia dentro del término municipal, todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos, medios de transporte y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario.

Artículo 3º Corresponderá a la Oficina Técnica del Ayuntamiento través de su Departamento de Industrias y Actividades, exigida de oficio o a instancia de parte, la adopción de las medias correctoras necesarias, señalar limitaciones, ordenar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.

Artículo 4º 1 Las normas de la presente Ordenanza, son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de un previo acto o requerimiento de sujeción individual, para toda actividad que se encuentre en funcionamiento, ejercicio o uso y comporte la producción de ruidos molestos o peligrosos.

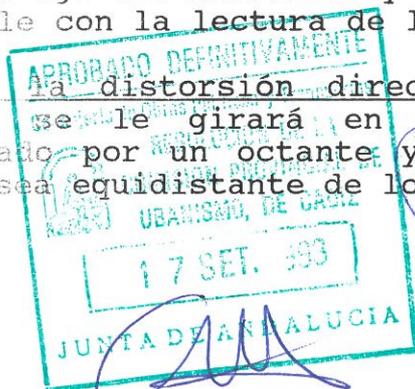
2 Las expresadas normas, serán originariamente exigibles a través de los correspondientes sistemas de licencias o autorizaciones o instalaciones para toda clase de construcciones, obras en la vía pública o instalaciones industriales, comerciales y de servicios, así como para su ampliación, reforma o demolición que se proyecten, ejecuten o realicen a partir de la vigencia de esta Ordenanza.

3 En todo caso, el incumplimiento o inobservancia de las repetidas normas, o de las condiciones señaladas en las licencias o en actos o acuerdos basados en esta Ordenanza, quedará sujeto al régimen sancionados que en la misma se establece.

4 En previsión de los posibles errores de medición, cuando ésta requiera una especial precisión, o si así lo solicitase el interesado se adoptarán las siguientes precauciones:

a) Contra el efecto pantalla: El observador se situará en el plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura de la escala sin error de paralaje.

b) Contra la distorsión direccional: Situado en estación el aparato, se le girará en el interior del ángulo sólido determinado por un octante y se fijará en la posición cuya lectura sea equidistante de los valores extremos así obtenidos.



c) Contra el efecto del viento: Cuando se estime que la velocidad del viento es superior a 0,8 m/s, se empleará una pantalla contra el viento. Para velocidades superiores a 1,6 m/s, se desistirá de la medición, salvo que se empleen aparatos especiales.

6 La determinación del nivel sonoro equivalente, L_r , verdadero valor que nos definirá la posible respuesta de la comunidad frente al ruido, se realizará, sumando el valor L_A , en db(A) medido con el sonómetro en respuesta rápida una serie de conexiones que dependerán de las características del ruido tales que el factor pico, espectro, duración y fluctuación. El procedimiento a seguir es el siguiente:

a) Para el ruido de nivel constante, sin carácter impulsivo y sin tonos audibles L_r , será equivalente al nivel sonoro L_A , en db(A) medido con el sonómetro en respuesta rápida.

b) Si el ruido es constante, pero con carácter impulsivo (tal como martilleo o remachado) o contiene impulsos de ruidos discretos, L_r , se valora sumando al nivel sonoro L_A , la corrección que se indica en la Tabla I. máximas de la aguja del sonómetro en respuesta rápida.

c) Si el ruido es constante y contiene componentes de tonos audible (por ejemplo, silbidos, chirridos o zumbidos) L_r , se valorará sumando el nivel sonoro L_A , la corrección dada en la Tabla I.

d) Si el ruido es ininterrumpido por pausas (por ejemplo), el ruido constante emitido por una fábrica durante un cierto número de horas, seguido por una pausa), debe aplicarse una corrección al nivel sonoro L_A , en db(A), que viene indicada en la Tabla I.

7 La determinación del nivel sonoro equivalente, L_r , se realizará durante las ocho horas consecutivas más desfavorables durante el día y al media horas mas desfavorable durante la noche.

8 Para efectos de la presente Ordenanza se considera como ...noche, el período comprendido entre las 22 y las 8 horas, y día, el comprendido entre las 8 y 22 horas.

9 En el caso de que fuesen motores los generadores de ruidos, las medidas de los niveles sonoros se realizarán, trabajando éstos a plena carga.



MEDIDAS Y VALORACIONES DEL NIVEL SONORO

Artículo 5º Se utilizará como equipo de medida, un sonómetro con red de ponderación "A" y respuesta rápida que cumpla las normas UNE21.314 1.975 "Sonómetros de precisión". Pueden usarse otros equipos de medidas que incluyan, por ejemplo, registradoras de nivel, de cinta magnética o equivalente, siempre que sus características sean compatibles con la de los sonómetros especificados anteriormente.

Artículo 6º La valoración de los niveles de ruidos se regirá por las siguientes normas:

Primera: La medición se llevará a cabo en la situación donde las molestias sean más acusadas.

Segunda: La medición se llevará a cabo en las siguientes condiciones:

a) Las medidas en el exterior se realizarán entre 1'2 y 1'5 metros sobre el suelo, y si es posible, al menos de 3'5 metros de las paredes, edificios, o cualquier otra superficie reflectante. Cuando las circunstancias lo requieran, podrán hacerse las medidas a mayores alturas y próxima a las paredes (por ejemplo, 0,5 metros de frente a una ventana abierta) siempre que ello se especifique y se tenga en cuenta en la valoración.

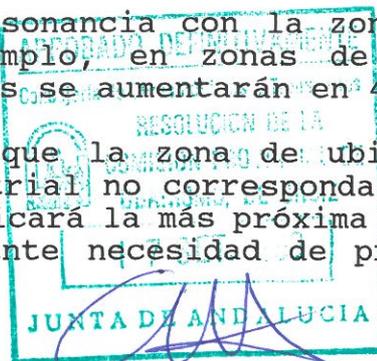
b) Las medidas en el interior se realizarán por lo menos a 1 metro de distancia de las paredes, entre 1'2 y 1'5 metros sobre el suelo y aproximadamente a 1'5 metros de las ventanas.

Para reducir el efecto de las perturbaciones debidas a ondas estacionarias, se efectuarán al menos tres lecturas del nivel sonoro, en posiciones que están a una distancia de 0,5 metros de la posición inicial.

establecidas que están en consonancia con la zona en las que encuentran ubicadas, por ejemplo, en zonas de reconversión industrial, los límites citados se aumentarán en 45 dB(A).

5 En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o instalación industrial no corresponda a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la más próxima en razones de analogía funcional o equivalente necesidad de protección del ruido ambiente.

6 En las vías con tráfico intenso, con un 15 % de vehículos pesados, los límites citados se aumentarán en 5 dB(A), y en las de tráfico intenso con mas de 15% de vehículos pesados, en 10 dB(A). A estos efectos, regirá en principio, la clasificación viaria que se tiene en el anexo de esta Ordenanza, sin perjuicio de las alteraciones al mismo que vengan impuestas por la apertura de nuevas calles, cambios de sentido de la marcha, desviaciones, canalizaciones a distinto nivel, reordenación urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.



Estas correcciones, no se aplicarán a las zonas comerciales e industriales.

Se consideran como vehículos pesados, aquellos de más de nueve plazas y/o de 3,5 Tm., excepto los vehículos de uso público.

7 En los casos particulares en los que el ruido de fondo supere el criterio corregido, dicho nivel de fondo servirá como permisible.

8 Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, religiosa o de naturaleza análoga, la Mancomunidad podrá adoptar las medidas necesarias para reducir con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de los cascos urbanos, los niveles señalados en los párrafos precedentes.

9 En el caso de que la valoración del nivel sonoro equivalente L_r , se realice en el interior de los edificios o locales, los valores límites en el exterior vendrán corregidos de la siguiente forma:

- a) Si las medidas se realizan con las ventanas abiertas 10 dB(A)
- b) Si las medidas se realizan con las ventanas simples cerradas de 15 dB(A).
- c) Si las medidas se realizan con las ventanas dobles cerradas 20 dB(A).

Artículo 9º En el ambiente interior de los recintos se prohíbe:

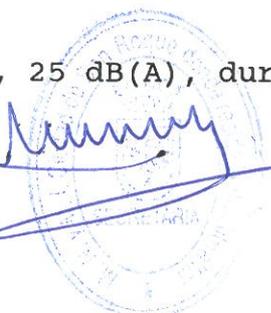
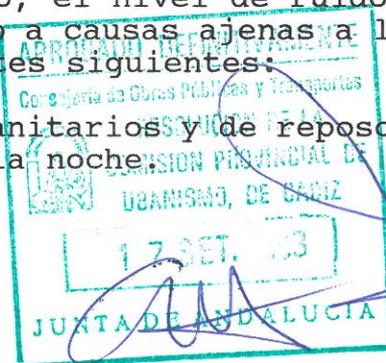
- a) La producción de ruidos que sobrepasen los límites que se señalan en el título III.
- b) La transmisión al exterior de ruidos que rebasen los establecidos en el artículo precedente.

2. Además, en los recintos interiores de todos los establecimientos abiertos al público, regirán las siguientes normas:

a) Los titulares de las actividades, estarán obligados a la adopción de las medidas de insonorización necesarias, para evitar que el nivel de ruido de fondo existentes en ellos, perturbe el adecuado desarrollo de las mismas u ocasionen molestias a los existentes.

b) En particular, para los establecimientos o actividades que se citan en este párrafo, el nivel de ruido de fondo, proveniente del exterior o debido a causas ajenas a la propia actividad, no sobrepasará los límites siguientes:

-Establecimientos, sanitarios y de reposo, 25 dB(A), durante el día y 20 dB(A), por la noche.



- Bibliotecas, Museos y Salas de Concierto, 30 dB(A).
- Iglesias y oratorios públicos, 30 dB(A).
- Hoteles y similares, 40 dB(A), durante el día y 30 dB(A), por la noche.
- Centros docentes, 40 dB(A), durante el día y 30 dB(A), por la noche.
- Cinematógrafos, teatros y salas de conferencia, 40 dB(A).
- Oficinas y despachos de pública concurrencia, 45 dB(A).
- Grandes almacenes, restaurantes y establecimientos análogos 55 dB(A).

c) Los niveles anteriores, se aplicarán a los establecimientos abiertos al público no mencionados, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.

PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR EN: CONSTRUCCIONES, OBRAS EN LA VIA PUBLICA, ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Artículo 10º A efectos de los límites fijados en el artículo 8º sobre protección del ambiente exterior, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

Primera.- En todas las edificaciones, los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una atenuación mínima para los ruidos aéreos de 30 dB, en cada una de las bandas de un tercio de octava, cuyas frecuencias centrales se correspondan con las comprendidas en la serie normal entre 100 y 3.150 Hz (100, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, 630, 800, 1000, 1.250, 1.600, 2.000, 2.500 y 3.150 Hz).

Segunda.- Los elementos constructivos de insonorización de los recintos en que alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán estar señalados de tal forma que eviten la posible transmisión del ruido que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuese necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectados.

Tercera.- Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y servicios de los edificios, serán instalados de energía eléctrica y demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados para la zona de su emplazamiento.



Cuarta.- En las obras y trabajos de construcción, modificación, reparación o derribo de edificios, así como, en los que se realicen en la vía pública, se adoptarán las medidas oportunas, para evitar que los ruidos emitidos excedan de los niveles acústicos fijados para la respectiva zona; y

Quinta.- La Mancomunidad podrá excusar la precedente prescripción en las obras cuya demora en su realización pudiera comportar peligro de hundimiento, corrimiento, inundación, explosión o riesgos de naturaleza análoga. En estos casos, atendidas las circunstancias concurrentes, podrá autorizar el empleo de maquinaria y la realización de operaciones que conlleven una omisión de nivel sonoro superior al permitido en la zona de que se trate, condicionando el sistema de uso al horario de trabajo y la necesaria protección personal de los operarios.

Artículo 11º Con relación a los límites fijados en el artículo 9º, sobre protección del ambiente interior de los recintos, se observarán las siguientes normas:

Primera.- En todas las edificaciones, los cerramientos exteriores se ajustarán a los dispuesto en la prescripción primera del artículo anterior.

Segunda.- Entre viviendas adyacentes, los tabiques, muros de separación y forjados, suministrarán una atenuación acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB, en cada una de las bandas de un tercio de octava, cuyas frecuencias centrales se correspondan con las comprendidas en la serie normal entre 100, y 3.150 Hz (100, 125, 160, 200, 250, 315, 400, 500, 630, 800, 1.000, 1.250, 1.600, 2.000, 2.500, 3.150 Hz).

Tercera.- En los inmuebles en los que existan viviendas y otros usos autorizados por las Ordenanzas Municipales, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB(A).

Cuarta.- Se prohíbe el trabajo nocturno, a partir de las veinticuatro horas, en los establecimientos ubicados en edificios de viviendas cuando el nivel sonoro transmitido a aquéllas exceda de 30 dB(A).

Quinta.- En los edificios de viviendas, no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de 70 dB(A), desde las ocho a las veintidós horas y de 40 dB(A), en las restantes.

Sexta.- Los aparatos elevadores y demás elementos que se mencionan en la prescripción tercera del artículo anterior, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a 30 dB(A), hacia el interior de la edificación.

Artículo 12º Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:



a) Todo elemento con órganos móviles, se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelo o estructuras medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimientos alternativos, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas, se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carretera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro de esta distancia, cuando se trate de elementos medianeros.

f) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos de movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos, tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones, se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

g) En los circuitos de agua, se cuidará de que no se presente el "golpe de ariete" y las secciones y disposiciones de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circule por ellas en régimen de laminar para los gastos nominales.

Artículo 13º 1. En los proyectos de construcción de inmuebles se incluirá un estudio justificativo de que la protección acústica y antivibratoria suministrada por los muros, tabiques, y forjados, es suficiente para acomodarse a las prescripciones de esta Ordenanza. El cálculo se realizará, teniendo en cuenta el uso a que se destina el edificio, su ubicación, los materiales empleados, sus características geométricas y físicas y su disposición.

2. Análogamente, en los proyectos de instalaciones industriales, comerciales y de servicios afectadas por esta Ordenanza, se acompañará un estudio justificativo de las medidas correctoras de ruidos y vibraciones, con la hipótesis de cálculo adoptadas.

17 SET. 03
JUNTA DE ANDALUCIA



PRESCRIPCIONES PARA VEHICULOS A MOTOR

Artículo 14º Todo vehículo de tracción mecánica, deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás órganos del mismo, capaces de producir ruidos y vibraciones y especialmente el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular o con el motor en marcha, no exceda de los límites que establece la presente.

Artículo 15º 1. Se prohíbe la circulación de vehículos a motor con el llamado "escape libre", o con silenciadores no eficaces, incompletos inadecuados, deteriorados o con tubos resonadores.

2. Igualmente se prohíbe la circulación de dicha clase de vehículos, cuando por exceso de carga, produzcan ruidos superiores a los fijados por esta Ordenanza.

Artículo 16º Queda prohibido el uso de bocinas o cualquiera otra señal acústica dentro de los cascos urbanos, salvo en los casos de inminente peligro de atropello o colisión, o que se trate de servicios públicos de urgencia (Policía Contra Incendios y Asistencia Sanitaria) o de servicios privados para el auxilio urgente de personas.

Artículo 17º 1. La carga, descarga y transporte de materiales de camiones, deberá hacerse de manera que el ruido producido no resulte molesto.

2. El personal de los vehículos de reparto, deberá cargar y descargar las mercancías sin producir impactos directos sobre el suelo del vehículo o del pavimento y evitará el ruido producido por el desplazamiento o trepidación de la carga durante el recorrido.

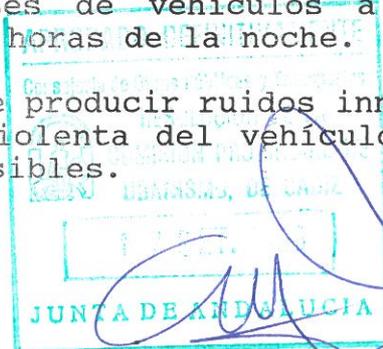
Artículo 18º 1. Los límites superiores admisibles para los ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor serán, de acuerdo con lo establecido en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965, los siguientes:

-Ciclomotores 80 dB(A)

-Motocicletas de mas de 250 centímetro cúbicos y motocarro, así como, demás vehículos de tres ruedas 86 dB(A).

2. En los casos en que se afecte notoriamente a la tranquilidad de la población, se podrán señalar zonas o vías en las que algunas clases de vehículos a motor no puedan circular a determinadas horas de la noche.

3. Se prohíbe producir ruidos innecesarios, debidos a mal uso o conducción violenta del vehículo, aunque estén dentro de los límites admisibles.



Artículo 19º Para el reconocimiento de los vehículos a motor, los técnicos del Ayuntamiento, se atenderán a las normas siguientes, establecidas en la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1.965:

Primer ensayo Con el vehículo parado y el motor en marcha, entre lento y acelerado, reiterando número de veces. el micrófono del sonómetro, se colocará a 1,25 metros de suelo y a 20 metros del orificio de salida de los gases del silenciador, de frente a tal orificio y en el plano normal al eje del mismo.

Segundo ensayo Con el vehículo en directa y en terreno horizontal a una velocidad media que oscile entre 45 y 55 kilómetros por hora, para los vehículos cuya velocidad normal sobrepase tal valor y a lo normal de funcionamiento para los demás vehículos, cuya velocidad de régimen no alcance tal valor. El micrófono, del sonómetro, se colocará a 1,25 de suelo y a 10 metros, de la trayectoria recta, que deberá seguir el vehículo.

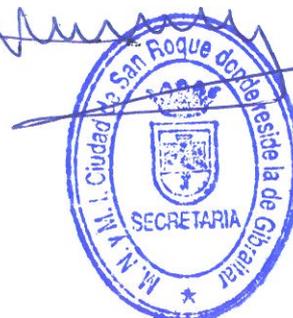
ACTIVIDADES VARIAS

Artículo 20º Con carácter general, se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso, distracción y análogos, cuyos niveles excedan de los señalados en esta ordenanza para las distintas zonas.

Artículo 21º 1. Los receptores de radio y televisión y, en general todos los aparatos reproductores de sonido, se instalarán y regularán de manera que el nivel sonoro transmitido a las viviendas o locales colindantes no exceda del valor de 30 dB(A).

2. La tenencia de animales domésticos, obliga a la adopción de precauciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

Artículo 22º Cualquier otra actividad o comportamiento singular o colectivo, no comprendido en los artículo precedentes, que conlleve una perturbación por ruidos para el vecindario, que sea evitable con la observancia de una conducta cívica normal, se entenderán incursos en el régimen de esta Ordenanza.



REGIMEN JURIDICO

CAPITULO I - PROCEDIMIENTO

Artículo 23º El personal de la Oficina Técnica, en lo que es de su competencia, podrán realizar en todo momento, cuantas inspecciones estimen necesarias para asegurar el cumplimiento de la presente Ordenanza, debiendo cursar obligatoriamente las denuncias que resulten procedentes a dicho departamento.

Artículo 24º La comprobación de que las actividades, instalaciones y obras, cumplen las condiciones reglamentarias, se realizará por personal de la Oficina Técnica, mediante visita a los lugares donde se encuentren las mismas, estando obligados los propietarios y usuarios de aquéllas, a permitir el empleo de los aparatos medidores y a facilitar el procedimiento de medición oportuno, conforme se prescribe en el artículo 6º, de la presente Ordenanza.

Artículo 25º 1. Comprobado por los técnicos de la Mancomunidad, que el funcionamiento de la actividad o instalación, o que la ejecución de obras incumple esta Ordenanza, levantarán acta, de la que entregarán copia al propietario o encargado de las mismas. Posteriormente, la Oficina Técnica, previa audiencia al interesado por término de diez días, señalará en su caso, el plazo para que el titular introduzca las medidas correctoras necesarias.

2. No obstante, cuando a juicio del servicio, la emisión de ruidos suponga amenaza de perturbación grave para la tranquilidad o seguridad pública, propondrá a título preventivo, con la independencia de las sanciones reglamentarias que pudieran proceder, al cese inmediato del funcionamiento de la instalación o ejecución de la obra.

Artículo 26º 1. A los efectos de determinación de ruidos emitidos por los vehículos a motor, los propietarios o usuarios de los mismos, deberán facilitar las mediciones oportunas a los técnicos del Departamento de la Oficina de Obras, las cuales efectuarán conforme a las normas establecidas en el Artº 19 de esta Ordenanza.

2. Los Agentes de la Autoridad de los Municipios mancomunados, detendrán a todo vehículo, que a su juicio rebasen los límites sonoros máximos autorizados y formularán la pertinente denuncia al propietario, en la que se expresará la obligación de presentar el vehículo en las estaciones municipales de comprobación de ruidos. De no presentarse el vehículo a reconocimiento en el plazo de diez días naturales siguientes, se presumirá la conformidad del titular con los hechos denunciados.

Artículo 27º Toda persona natural o jurídica, podrá denunciar ante la Mancomunidad el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente Ordenanza. De resultar temerariamente injustificada la denuncia, serán de cargo del denunciante los gastos que origine la



inspección. En caso de comprobada mala fe, se impondrá además la sanción correspondiente.

Artículo 28º 1. la denuncia, que deberá estar fechada y firmada por el denunciante, reunirá los siguientes requisitos:

a) Cuando se trate de denuncias referentes a ruidos producidos por los vehículos a motor, tanto sean aquéllas de carácter voluntario como obligatorio, se consignará en las mismas, además del número de matrícula y tipo del vehículo con el que hubiere cometido la supuesta infracción el nombre, apellidos, número del Documento Nacional de identidad y domicilio del denunciado si fueren conocidos, así como, una relación circunstancia del hecho, con expresión del lugar, fecha y hora en que haya sido apreciada, señalándose a continuación, en el caso de denuncias voluntarias, el nombre y apellidos, número del Documento Nacional de Identidad, y domicilio del denunciante y de los testigos que pudieran advenir los hechos.

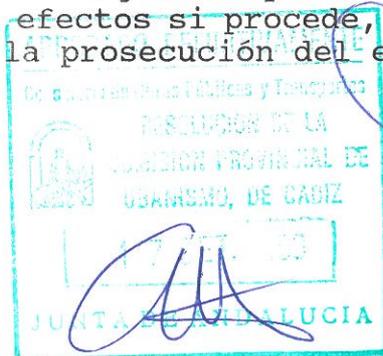
b) En los demás casos, se indicará el nombre, apellidos, número del Documento Nacional de Identidad y domicilio del denunciante, emplazamiento, clase y titular de la actividad denunciada, sucinta relación de las molestias originadas y súplica, concretando la petición que se formule.

2. Presentado el escrito de denuncia, el interesado podrá exigir recibo justificativo de ella, o que sea sellada una copia simple de la misma, que suplirá a aquél.

Artículo 29º Recibida la denuncia, se seguirá el expediente con la práctica de las inspecciones y comprobaciones que se especifican en los artículos precedentes y con la adopción en su caso, de las medidas cautelares necesarias, hasta la resolución final del expediente, que será notificada en forma a los interesados.

Artículo 30º En casos de reconocida urgencia, cuando la intensidad de los ruidos altamente perturbadoras o cuando los mismos sobrevengan ocasionalmente, bien por uso abusivo de las instalaciones o aparatos, bien por deterioro o deficiencia del funcionamiento de éstos o por cualquier otro motivo que altere gravemente la tranquilidad o seguridad del vecindario, la denuncia podrá formularse directamente ante los Agentes de la Autoridad del Municipio personándose ante los mismos o comunicando los hechos telefónicamente.

Este servicio, girará visita de inspección inmediata y adoptará las medidas de emergencia que el caso requiera y enviará las actuaciones, a efectos si procede, al Departamento de la Oficina Técnica, para la prosecución del expediente.



CAPITULO XI

FALTAS Y SANCIONES

Artículo 31º 1. Se reputarán faltas, en relación con los ruidos producidos por cualquier actividad, instalación, aparato, construcción, obra, vehículos o comportamiento, los actos u omisiones que constituyan infracciones de las normas contenidas en esta Ordenanza, o desobediencia a los mandatos de establecer cualquier medida correctora o de seguir cualquier determinada conducta, calificándose como, leves graves y muy graves.

2. Se consideran faltas leves, las que impliquen mera negligencia o descuido; faltas graves, las que constituyan reincidencia en las faltas leves o infracciones de los límites señalados en esta Ordenanza o vulneración de las prohibiciones establecidas en las mismas y falta muy graves, la desobediencia reiterada a las órdenes para la adopción de medidas correctoras o de seguir determinadas conductas y la manifiesta resistencia o menosprecio al cumplimiento de las normas de esta Ordenanza.

Artículo 32º 1. Las sanciones aplicables, serán las siguientes:

a) Las transgresiones de las normas contenidas en el Título IV, se sancionarán con multas en la cuantía que se señala a continuación. Las faltas leves con multas hasta el 50 por 100 de la cuantía máxima autorizada en la Ley de Régimen Local. Las graves, del 51 hasta el 75 por ciento. Las muy graves, del 76 al 100 por cien.

b) La infracción de las normas del Título V, con las siguientes multas: Las faltas leves, con multas de hasta el 25 por 100 de la cuantía máxima autorizada por la Ley de Régimen Local. Las graves, del 26 al 50 por 100. Las muy graves, del 51 al 100 por 100.

c) La vulneración de las normas del Título VI, con multas de hasta el 25 por 100, las leves. De hasta el 50 por 100, las graves y hasta el 100 por 100, las muy graves.

2. En los casos del apartado a) del párrafo precedente, según el carácter de máxima gravedad de la infracción, atendida su transcendencia para la tranquilidad y seguridad del vecindario, además de la aplicación de la multa en su límite superior, se podrá acordar la retirada temporal o definitiva de la Licencia o Autorización y el cese de la actividad instalación u obra, mientras subsistan las causas del efecto perturbador originario.

3. En los supuestos del apartado b) del párrafo 1, de éste artículo, si impuestas las sanciones pertinentes, persistiese el incumplimiento de las normas de esta Ordenanza, se podrá imponer, por aplicación del penúltimo párrafo del artículo 209 del Código de la Circulación y del artículo 5º del Decreto 2.107/1.968 de 16 de Agosto, la prohibición de circular los vehículos implicados en tales circunstancias hasta tanto sus respectivos titulares, demuestren que han introducido en aquéllas, las medidas

correctoras ordenadas de incumplirse a su vez esta prohibición, el Sr. Alcalde-Presidente, propondrá a la Dirección General de la Jefatura Central de Tráfico, la retirada del Permiso de Circulación de que se trate.

4. Las sanciones previstas en el apartado c) del párrafo 1, de este artículo, serán compatibles con las de los apartados a) y b) del mismo, cuando la infracción de los preceptos de los Títulos III y IV, entrañe además, una conducta manifiesta incivil.

Artículo 33º La aplicación de las sanciones establecidas en esta Ordenanza no excluye, en los casos de desobediencia o resistencia a las autoridades del Ayuntamiento o a sus Agentes, el que se pase al tanto de culpa, a los Tribunales de Justicia.

CAPÍTULO III

RECURSOS

Contra las resoluciones que decrete el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, en base a las normas de la presente Ordenanza, se darán los recursos previstos en las Leyes.

El trámite y propuesta de resolución de los recursos que pudieran promoverse, corresponden al Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento, previo los informes jurídicos y técnicos pertinentes a las diferentes Comisiones competentes por razón de la materia.

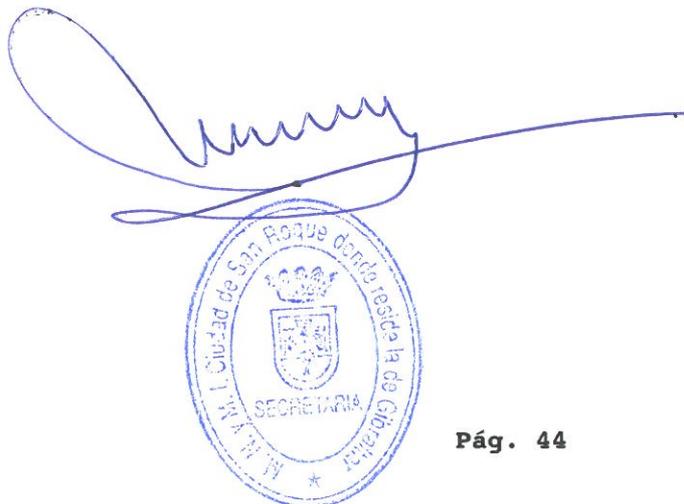
ANEXO - Vías con tráfico rápido o muy intenso en las que los límites de nivel sonoro del artículo 8º, se incrementen en 5 dB(A). Estas vías las definirá el Ayuntamiento.



T A B L A I.

CORRECCION AL NIVEL SONORO LA MEDIDO EN dB(A)

| TIPO DEL RUIDO | CARACTERISTICAS DEL RUIDO | CORRECCION dB(A) |
|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Ruido impulsivo | Factor del pico | - 5 |
| Ruidos con tonos audibles | Carácter del espectro | - 5 |
| Ruido intermitente | Porcentaje de de 100 a 56 | 0 |
| | duración del 56 18 | - 5 |
| | ruido con nivel 18 16 | - 10 |
| | sonoro L_A , res- 6 1'8 | - 15 |
| | pecto al periodo 1'8 0'6 | - 20 |
| | de tiempo signi- 0'6 0'2 | - 25 |
| ficativo. < 0,2 | - 30 | |



II.4 NORMAS SOBRE DOCUMENTACION EXIGIBLE PARA LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y TERCARIOS SEGUN SU CATEGORIA

Adicionalmente se propone una actualización automática del trazado de las Líneas de Seguridad en el caso de nuevas actuaciones urbanísticas generen la aparición de nuevo suelo urbano en el Término Municipal, de manera que se mantenga el criterio de delimitación de los riesgos asociados a las actividades industriales y su compatibilidad con los elementos vulnerables de su entorno.

II.4.1.1. Requisitos mínimos de seguridad para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales

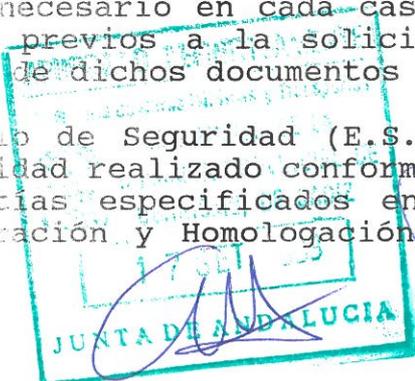
Es preciso que el Ayuntamiento incorpore algunos requisitos para la solicitud de obra y tramitación de licencia de apertura y funcionamiento, que se concretan en la justificación por parte del industrial de que los niveles de riesgo introducidos en el entorno por la nueva actividad industrial no superan los valores que se asignen a las Líneas de Seguridad. Dicha justificación se materializa en la presentación al Ayuntamiento, conjuntamente con el Proyecto, de un documento de análisis de la seguridad de la instalación. Documento con un alcance que depende de las características de la propia actividad industrial y de la categoría de uso que ostenta el suelo donde se la pretende implantar.

En función de las características de la actividad industrial y atendiendo a lo dispuesto por el R.D.886/88 de Accidentes Mayores y la modificación de sus anexos de acuerdo con el esquema mostrado en la Figura VI.1 donde se presenta la metodología seguida para definir las clases de actividad. De estas cuatro clases, la Clase 0 se corresponde con actividades de carácter excepcional cuya implantación viene definida por razones de interés estratégico nacional y que escapan a los procedimientos convencionales, mientras que la Clase I se corresponden con actividades de bajo riesgo potencial, la Clase II con actividades de riesgo potencial bajo/medio, y la Clase III con actividades de riesgo potencial medio/alto.

Para cada categoría de uso del suelo industrial existen determinadas clases de actividad cuya implantación es en principio compatible con las especificaciones de aquéllas, tal y como se recoge en la Tabla VI.1

En dicha tabla se presenta también el tipo de documento de seguridad necesario en cada caso concreto para satisfacer los requisitos previos a la solicitud de licencia municipal. La definición de dichos documentos es la siguiente:

- Estudio de Seguridad (E.S.). Estudio de Seguridad de la actividad realizado conforme a la metodología, contenido y garantías especificados en la Directriz Básica para la Elaboración y Homologación de los Planes Especiales del



Sector Químico (Resolución de 30 de Enero de 1991, BOE de 6/2/91 y corrección de errores de BOE de 8/3/91).

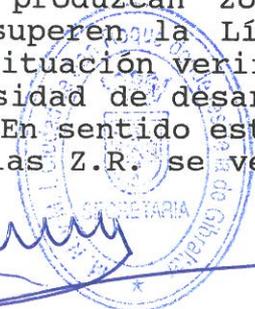
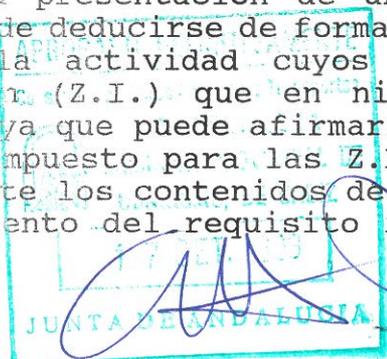
- Análisis Cuantitativo de Riesgo (A.C.R.). Análisis Cuantitativo de Riesgo de la instalación industrial desarrollado con los contenidos y criterios marcados por la citada Directriz Básica.
- Estudio de Seguridad simplificado. Estudio de Seguridad con idéntica estructura formal que el E.S. pero limitado en sus cálculos de consecuencias exclusivamente a los escenarios de accidente que producen las máximas zonas de vulnerabilidad.
- Determinación de carga térmica ponderada. Determinación de la carga térmica ponderada de actividades industriales empleando la metodología de cálculo expuesta en la norma tecnológica NBE-CPI-82, según dispone el Manual de Anteprotección para el Desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y Evacuación en Locales y Edificios (O.M. de 29 de Noviembre de 1984, BOE de 26/2/85). Este informe también presentará y justificará las distancias de seguridad que se ha considerado necesario incorporar como medida de protección, así como el resto de medios y medidas de protección.

Unicamente en el caso de actividades de la Clase I que se implantan en suelos con categorías de uso permitidas 1-2-3 o 4 no resulta necesaria la elaboración de un documento de seguridad, bastando con la justificación documental de que la actividad pertenece a la Clase I de acuerdo con el esquema de clasificación de la Figura VI.1.

En función de los resultados de los estudios el Ayuntamiento verificará el cumplimiento por parte de la actividad de los requisitos de seguridad correspondientes a la categoría de uso de suelo industrial afectado, condición necesaria pero no suficiente para la concesión de licencia.

Adicionalmente, la tabla VI.1 presenta una serie de requisitos que también deberán verificar la actividades industriales correspondientes a las Clases II y III, y que dependen de la categoría de uso del suelo donde se pretendan implantar.

Así, para los suelos con categoría de uso IN-1, IN-2 ó IN-3 se deberá justificar que la zona de riesgo (Z.R.) de la actividad correspondiente a 10^{-8} víctimas/año no supera en ningún caso la Línea de Seguridad definida para el área industrial de que se trate. Esta justificación puede realizarse de forma absoluta mediante la presentación de un A.C.R. de la actividad, pero también puede deducirse de forma indirecta a partir del E.S. para toda aquella actividad cuyos accidentes produzcan zonas de intervención (Z.I.) que en ningún caso superen la Línea de Seguridad, ya que puede afirmarse que esa situación verifica el requisito impuesto para las Z.R. sin necesidad de desarrollar completamente los contenidos de un A.C.R. (En sentido estricto, el cumplimiento del requisito impuesto a las Z.R. se verifica



siempre que los radios de las zonas de letalidad 1 % (CL⁰¹ ó DL⁰¹) de todos los accidentes queden incluidas dentro de la Línea de Seguridad).

De esta forma, la metodología a emplear para la concesión de licencia consistirá en lo siguiente:

- 1 Comprobará partir del E.S. que la nueva instalación verifica en su totalidad las especificaciones de seguridad impuestas para la categoría de uso del suelo.
- 2 Comprobar que las Z.I. de los posibles accidentes no superan los límites definidos por la Línea de Seguridad.
- 3 En aquellos casos en que existan Z.I. que superan la Línea de Seguridad, deberá presentarse un A.C.R. de la actividad industrial donde se indiquen de forma explícita los contornos de las Z.R. de la misma, información con la que se comprobará que las Z.R. correspondientes a 10⁻⁸ víctimas/año se encuentran incluidas dentro de la Línea de Seguridad.

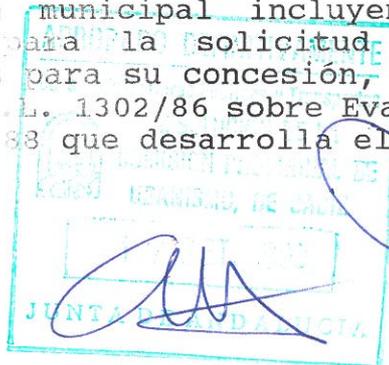
Para los suelos de categoría de uso IN-4, de acuerdo con la propia definición de la categoría, las actividades de la Clase III deberán justificar que no se encuentran afectadas por los artículos 6º y 7º del R.D. 886/88, siendo íntegramente válido lo expuesto en los párrafos anteriores con respecto a la limitación a las Z.I.

Cuando la implantación se prevea en suelos con categoría de uso IN-5, IN-6 ó IN-7, el E.S. de las actividades de la Clase II deberá justificar que las máximas Z.I. de sus posibles accidentes no superan en más de 10 ó 5 m. el límite exterior del cerramiento de la actividad, en consonancia con las especificaciones incluidas en la definición de esas categorías.

II.4.2 Requisitos mínimos de impacto ambiental para la concesión de licencias a nuevas actividades industriales

Conjuntamente con la satisfacción por parte del promotor de una nueva actividad industrial de los requisitos de seguridad expuestos en el apartado anterior, resulta necesario disponer un mecanismo de actuación análogo encargado de valorar y restringir hasta límites admisibles el impacto ambiental asociado a las nuevas instalaciones industriales.

En este sentido, se presenta a continuación una normativa de aplicación municipal incluyendo los requisitos mínimos del promotor para la solicitud de licencia y los requisitos necesarios para su concesión, sobre la base de los establecido por el I.D.L. 1302/86 sobre Evaluación de Impacto Ambiental y el R.D. 1131/88 que desarrolla el Reglamento para su ejecución:



- 1 Todo promotor de una actividad industrial de nueva Implantación, previo a la solicitud de licencia, deberá elevar consulta al Organismo Ambiental competente (A.M.A. o Secretaría de Estado para la Política del Agua y el Medio Ambiente del M.O.P.T., según sea el caso) sobre la necesidad de realizar el Procedimiento Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental de su actividad.
- 2 Como resultado de dicha consulta al Organismo Ambiental, se pueden dar las siguientes situaciones:

A. Necesidad de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental, estando sujeto al Procedimiento Administrativo indicado por el R.D. 1131/88.

En este caso la solicitud de licencia irá acompañada de la respuesta a la consulta previa, del Estudio de Impacto Ambiental y de la correspondiente Declaración de Impacto que, obviamente, deberá ser positiva.

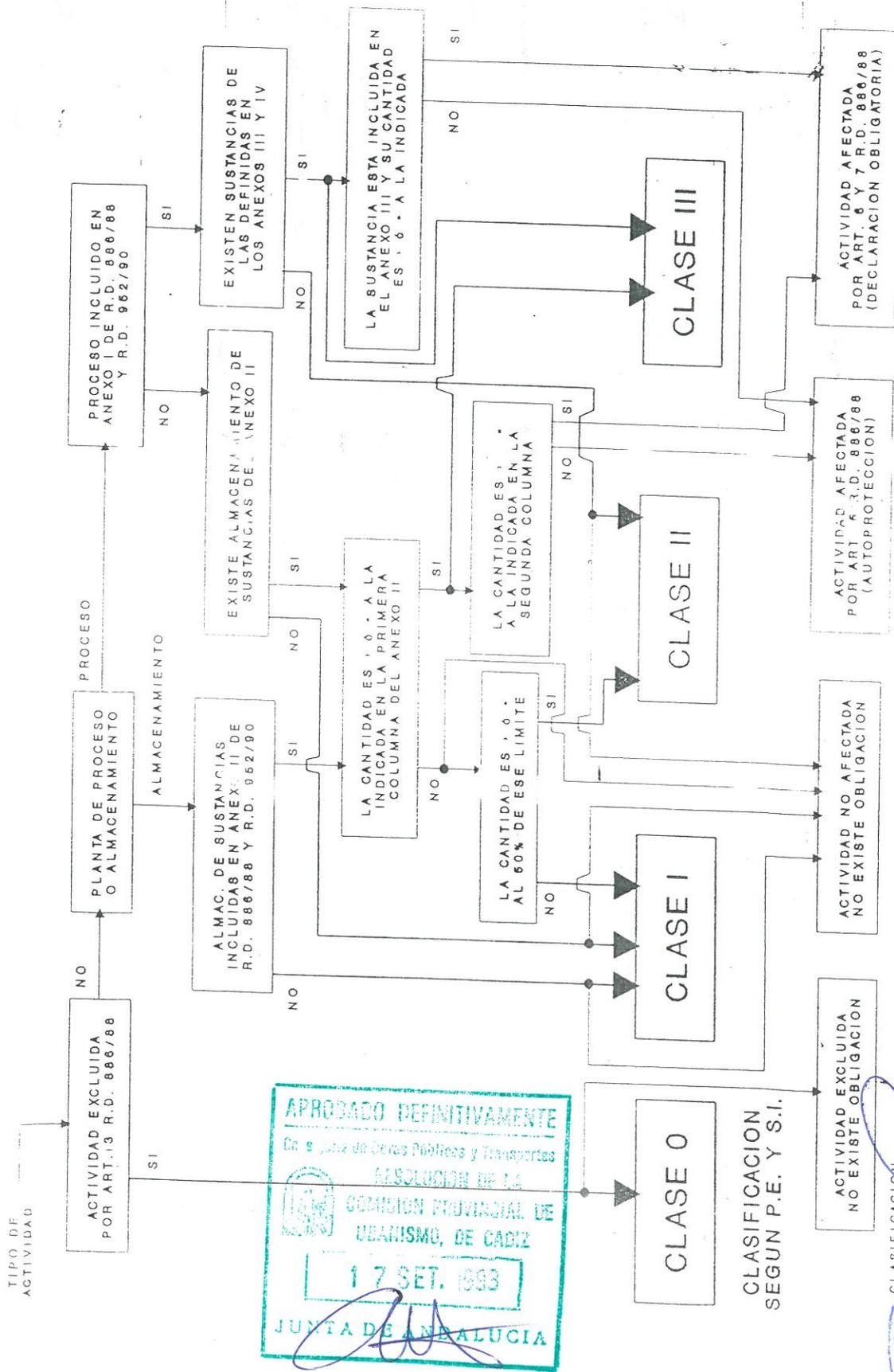
B. No necesidad de someterse al Procedimiento Administrativo pero con indicación de realización de Estudio de Impacto Ambiental. En esta situación, la solicitud de licencia incluirá tanto la respuesta a la consulta previa, como el Estudio de Impacto Ambiental de la actividad.

C. No necesidad de realización del Procedimiento Administrativo ni de elaboración de Estudio de Impacto Ambiental.

La solicitud de licencia únicamente irá acompañada de la respuesta del Organismo Ambiental a la consulta previa.

- 3 Tras el cumplimiento de los requisitos anteriores, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las especificaciones sobre contaminación correspondientes a la categoría de uso del suelo industrial donde se pretenda ubicar la actividad, así como el mantenimiento de los índices de salubridad globales del entorno, en función de la documentación aportada o de aquella adicional expresamente solicitada a tal efecto, como condiciones indispensables para la tramitación y concesión de licencia.





APROBADO DEFINITIVAMENTE

Consejo de Obras Públicas y Transportes

RESOLUCION DE LA

COMISION PROVINCIAL DE

URBANISMO, DE CADIZ

17 SET. 1993

JUNTA DE ANDALUCIA



CUADRO DE CLASIFICACION DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES EN FUNCION DE SU RIESGO POTENCIAL

| CATEGORIA DE USO DEL SUELO | CLASES DE ACTIVIDAD COMPATIBLES | REQUISITOS PARA SOLICITUD DE LICENCIA | REQUISITOS ADICIONALES PARA CONCESION DE LICENCIA |
|----------------------------|---------------------------------|--|--|
| IN-1, IN-2, IN-3 | CLASE III | E.S. (+ A.C.R.) | Las Z.R. no pueden superar la línea de seguridad |
| | CLASE II | E.S. (+ A.C.R.) | |
| IN-4 | CLASE I | Justificación pertenencia a CLASE I | Ninguno |
| | CLASE III | E.S. (+ A.C.R.) | Actividad no afectada por Art. 6º y 7º R.D. 886/88 y Z.R. sin superar la línea de seguridad. |
| | CLASE II | E.S. (+ A.C.R.) | Las Z.R. no pueden superar la línea de seguridad |
| | CLASE I | Justificación pertenencia a CLASE I | |
| IN-5 | CLASE II | E.S. simplificado y determinación de carga térmica ponderada | Las Z.I. no pueden sobrepasar más de 10 m el límite de la instalación |
| | CLASE I | Determinación de carga térmica ponderada | |
| | IN-6, IN-7 | CLASE II | E.S. simplificado y determinación de carga térmica ponderada |
| CLASE I | | Determinación de carga térmica ponderada | Ninguno |


 JUNTA DE ANDALUCÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y TERRITORIO
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y TERRITORIO
 COMISIÓN DE CALIFICACIÓN DE CALIFICACIONES
 17 SET. 2008


 M. N. M. I. Ciudad de San Roque donde reside la de Gibraltar
 SECRETARIA

COMPATIBILIDAD ENTRE USOS DEL SUELO Y CLASES DE ACTIVIDAD Y REQUISITOS PARA LA IMPLANTACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES

MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 14 Localización: GD-006 Superficie: 107.650

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie....m3/m2....C.uso...CRA...CNA....Ccg.
 % Rp-residencial permanente...: : 1,0 : 1,0 : 0,8 :
 % Rt-residencial turistico...: : : : : :
 % Tc-terciario complement....: : 0,6 : 1,0 : 0,8 :
 % In-industrial.....: : : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 4.373: : 324: 920: : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E.= 1,5 m2/m2 Ocupacion O= 75 %
 Separacion calle= - m. Separacion linde= - m. Circulo R= - m.

2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0 m. Vuelo a.Va= 0,4m.
 Fondo edificable= - m.

Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.

4: Mantenimiento de alineaciones y rasantes existentes, con redaccion de Expediente de deslinde que clarifique lo público y lo privado.

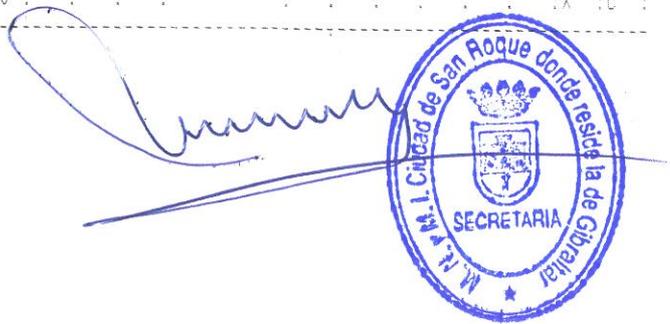
PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6.5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)



| Tipo medio y tolerancias en % | usos compatibles y % | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------|---|-----|---|---|---|----|----|----|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Rp | :X | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Rt | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Tc | :X | : | :30 | : | : | : | :X | :c | :c |
| In | :X | : | :30 | : | : | : | : | : | :X |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 79 Localización: SR-003 Superficie: 9.057

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 2 Remitidas a planeamiento.: ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
 ...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.uso...CRA...CMA...Ccg.
 % Rp-residencial permanente..: 9.057 : 0,8 : 1,0 : 0,9 : 0,9 :
 % Rt-residencial turístico...: : : : : : :
 % Tc-terciario complement....: : : : : : :
 % In-industrial.....: : 1,07 : 0,4 : 0,9 : 0,9 :
superficie...AM.1C...AM.2C... SG.asigrado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 260: : : : : : :

Condiciones particulares del area:
 Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenación y gestión).

Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%,
 conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 12 Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 15

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | 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: | :X | : | : | : | : | : | : | : | | :X | : | : | : | : | : | : | : | |
| Rt: | : | : | : | : | : | : | : | : | | : | : | : | : | : | : | : | : | |
| Te: | :10 | : | : | : | : | : | : | : | | : | : | :C | : | : | : | : | : | |
| In: | :50 | :X | : | : | : | : | : | : | | : | : | : | : | : | : | :X | :C | |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 113 Localización: TA-007 Superficie: 36.182

: 3 regulación.....: MANTENIMIENTO Y TRANSFORMACION
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CNA....Ccg.
 % Rp-residencial permanente..: : : : : :
 % Rt-residencial turistico...: : : : : :
 % Tc-terciario complement....: : 0,6 : 0,9 : 0,8 : :
 % In-industrial.....: : : 0,6 : 0,9 : 0,8 :
superficie....AM.1C...AM.2C....SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Parcela min.= 500 m2 Edificabi. E= 2,0 m2/m2 Ocupación 0=100 %
 Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.

2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
 Fondo edificable= - m.

3: Se congela el numero de unidades de vivienda, permitiendose con las condiciones anteriores los usos terciarios e industriales.

4: Se permitira en las nuevas actuaciones 1 viv. cada 200 m2 de uso Te y 1 viv. cada 400 m2 en In, asociada indivisiblemente a la actividad.

5: Se permite la ampliacion de la unidad de vivienda existente, hasta al canzar la vivienda estandar definida en las normas.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)



| tipo | medio y tolerancias en % | | | | | | | usos compatibles y % | | | | | | |
|------|--------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rp: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Rt: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Te: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| In: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

-----é< e-----
 Numero ficha: 128 Localización: ES-006 Superficie: 74.167

 : 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CN+... Ccg.
 % Rp-residencial permanente..: : 1 : 0,9 : 0,9 :
 % Rt-residencial turístico...: : : : :
 % Tc-terciario complement....: : 0,6 : 0,9 : 0,9 :
 % In-industrial.....: : : : :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.l....
 Sistema general asociado.....: : :

 Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 3.020: : : : : : :

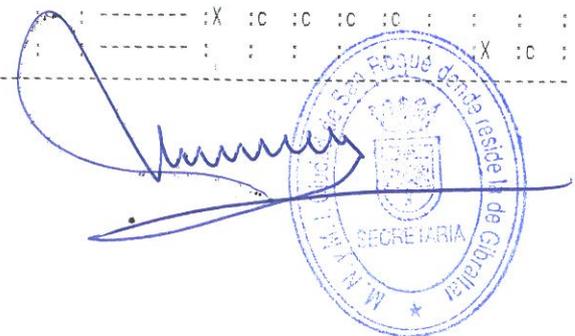
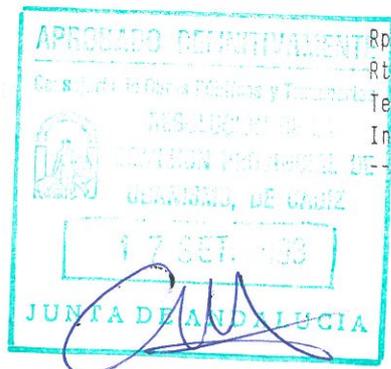
- Condiciones particulares del area:
 1: Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E= 1,5 m2/m2 Ocupación O= 75 %
 Separación calle= - m. Separación linde= - m. Circulo R= - m.
 2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
 Fondo edificable= - m.
 3: Se mantendra la estructura de la propiedad existente, prohibiendose la agregacion de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.
 4: Mantenimiento de alineaciones y rasantes, con redaccion de Expediente de deslinde que clarifique lo publico de lo privado.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCUR y RG)

| | 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: | : | : | : | X | : | : | : | : | : | X | : | : | : | : | : | : |
| Rt: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Te: | : | : | X | : | : | : | : | : | : | X | : | : | : | : | : | : |
| In: | : | : | X | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | X | : |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 140 Localización: ES-018 Superficie: 31.709

: 4 regulación.....: COMPLEMENTARIEDAD
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 0 Remitidas a planeamiento.: ORDENANZA DIRECTA
 : 0 Sistema de actuación.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CNA....Ccg.
 % Rp-residencial permanente...: : 1,0 : 0,9 : 0,9 :
 % Rt-residencial turistico...: : : : :
 % Ic-terciario complement....: : 0,6 : 0,9 : 0,9 :
 % In-industrial.....: : 0,4 : 0,9 : 0,9 :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 154: : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E= 1,5 m2/m2 Ocupación O= 75 %
 Separación calle= -m. Separación linde= -m. Circulo R= -m.

2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
 Fondo edificable= - m.

3: Se mantendra la estructura de la propiedad existente, prohibiendose la
 agregación de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.

4: Mantenimiento de alineaciones y rasantes, con redaccion de Expediente de
 deslinde que clarifique lo publico de lo privado.

5:

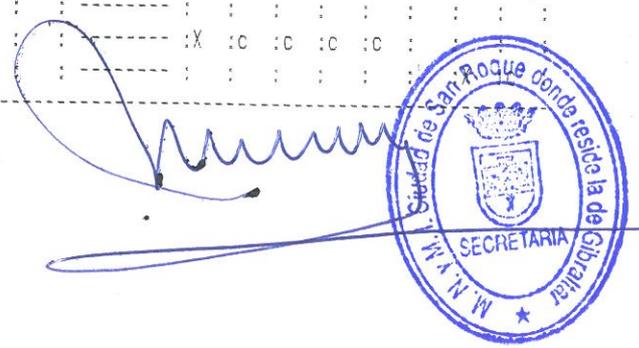
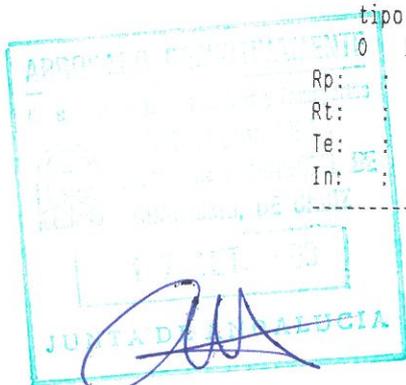
6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | 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: | | | X | | | | | | X | | | | | | | |
| Rt: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Te: | | X | | | | | | | X | C | C | C | C | | | |
| In: | | X | | | | | | | | | | | | | | |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 167 Localización: IN-003 Superficie: 120.000

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 : A Clasificación.....: SUELO URBANO
 : 3 Remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL Y S.I. (ESTUDIO DE DETALLE
 : 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CNA....Ccg.
 % Rp-residencial permanente...: : : : : :
 % Rt-residencial turístico...: : : : : :
 % Tc-terciario complement....: : : : : :
 % In-industrial.....: 120.000 : 2,1 : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
 Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales...:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV..... SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : 35.700: : : : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Para determinaciones (ver normas generales y planos de ordenacion y gestión).

2:

3: Tolerancia dimensional de las zonas +- 15%, de los ejes del viario 1 %, conexiones 0 %, rasante +- 1 m del terreno natural.

4: Redacción de un Plan Especial de la zona industrial, icluyendose los nucleos de poblacion afectados, apoyando la gestion en una reparcelación económica y determinandose las areas de seguridad entre industrias así como un proyecto de seguridad.

5: Se podrá aplicar la normativa prevista para las áreas IN-4 y IN-5 en sus puntos 4 a 10 y sus condiciones de parcela y retranqueos.

6:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 9,5 NP:2 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| tipo medio y tolerancias en % | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rp: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Rte: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Te:15 | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| In:X | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 168 Localización: IN-004 Superficie: 290.000

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: A Clasificación.....: SUELO URBANO
: 3 Remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
.....usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CNA....Ccg.
% Rp-residencial permanente..: : : : :
% Rt-residencial turístico...: : : : :
% Tc-terciario complement....: : : : :
% In-industrial.....: : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
.....superficie....AM.1C...AM.2C...SG.asignado.....
Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: 121.600: : : : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Parcela min.= 1.000 m2 Edificabi.E=1,5 m2/m2 Ocupación O=según retranqueos
Separ. calle= 10 m. Separ. linde lat.=3m Separ. linde fondo= 5 m.

2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= - m. Vuelo a.Va= - m.
Fondo edificable= - m.

3: Redaccion de un Plan Especial de la zona industrial, incluyendose los
nucleos de poblacion afectados, apoyando la gestion en una reparcelación
económica y determinandose las areasde seguridad entre industrias así como un
proyecto global de seguridad.

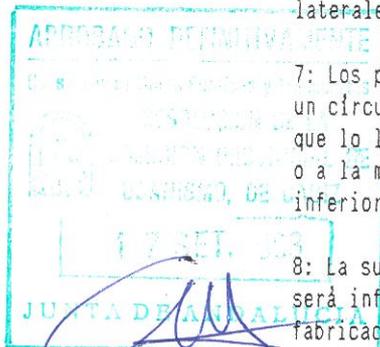
4: Las parcelas se ajustarán a formas trapezoidales o rectangulares no
admitiéndose proporciones en las que las dimensión menor sea inferior al
tercio de la dimensión mayor.

5: Se permite la subdivisión en parcelas de 500 m para parcelas matrices
superiores a 15.000 m² siempre que el acceso a las subparcelas se realice
mediante una calle interior y según un Estudio de Detalle que determinará si
las edificaciones pueden adosarse a linderos laterales o frontales, pero
siempre se guardarán respecto de los limites de la parcelación los retranqueos
generales.

6: En las parcelas de esquina los linderos ortogonales a calle se consideran
laterales a efectos de retranqueos.

7: Los patios interiores tendrán una planta tal que se podrá inscribir en ella
un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura más alta de las edificaciones
que lo limitan si existen huecos de habitaciones vivideras o locales de trabajo
o a la mitad en caso contrario, pero la dimensión mínima nunca podrá ser
inferior a 4 metros.

8: La superficie libre destinada para aparcamientos dentro de cada parcela
será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a edificación de
fabricación y almacenaje y en cualquier caso, se cumplirá la mínima dotación
de aparcamiento exigida en las Normas Urbanísticas para cada categoría.
(continua).



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 168 Localización: IN-004 Superficie: 290.000

9: Cuando se realicen las parcelaciones previstas en el punto 5 se podrá disponer aparcamiento común para el uso de todas las parcelas; su superficie no será inferior al 10 % de la superficie total de las parcelas.

10: La tipología 2 ("En núcleos") sólo se entiende de aplicación en el caso de parcelaciones previstas en el punto 5 y atendiendo a las especificaciones contenidas en esta ficha.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 9,5 NP:2 %viario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | 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:15 | : | : | : | 0 | : | : | : | : | : | : | : | c | : | : | : | : |
| In:X | : | : | : | 0 | : | : | : | : | : | : | : | : | X | c | c | c |



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 169 Localización: IN-005 Superficie: 26.400

: 8 regulación.....: TEMATICA
: A Clasificación.....: SUELO URBANO
: 3 Remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
...usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.uso...CRA...CNA...Ccg.
% Rp-residencial permanente...: : : : :
% Rt-residencial turistico...: : : : :
% Tc-terciario complement....: : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
% In-industrial.....: : : : :
.....superficie...AM.1C...AM.2C...G.asignado.....
Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: : : : : : : :

Condiciones particulares del area:

- 1: Parcela min.= 1.000 m2 Edificabi.E=1,5 m2/m2 Ocupación O=según retranqueos Separación calle= 10 m Separ. linde lat.=3m Separ. linde fondo= 5m.
- 2: L. fachada maxi.= -m. Vuelo cerrado Vc= -m. Vuelo a. Va= -m. Fonde edificable= -m.
- 3: Redacción de un Plan Especial de la zona industrial, incluyendose los núcleos de población afectados, apoyando la gestión en una reparcelación económica y determinandose las areas de seguridad entre industrias así como un proyecto global de seguridad. Proyecto de Saneamiento integral.

Mantenimiento y consolidación del área y la instalación.

4: Las parcelas se ajustarán a formas trapezoidales o rectangulares no admitiéndose proporciones en las que las dimensión menor sea inferior al tercio de la dimensión mayor.

5: Se permite la subdivisión en parcelas de 500 m para parcelas matrices superiores a 15.000 m² siempre que el acceso a las subparcelas se realice mediante una calle interior y según un Estudio de Detalle que determinará si las edificaciones pueden adosarse a linderos laterales o frontales, pero siempre se guardarán respecto de los límites de la parcelación los retranqueos generales.



6: En las parcelas de esquina los linderos ortogonales a calle se consideran laterales a efectos de retranqueos.

7: Los patios interiores tendrán una planta tal que se podrá inscribir en ella un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura más alta de las edificaciones que lo limitan si existen huecos de habitaciones vivideras o locales de trabajo a la mitad en caso contrario, pero la dimensión mínima nunca podrá ser inferior a 4 metros.

8: La superficie libre destinada para aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a edificación de fabricación y almacenaje y en cualquier caso, se cumplirá la mínima dotación de aparcamiento exigida en las Normas Urbanísticas para cada categoría.



(continúa)

MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 184 Localización: IN-020 Superficie: 252.300

: 1 regulación.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
: A Clasificación.....: SUELO URBANO
: 1 Remitidas a planeamiento.: PROYECTO DE URBANIZACION (PE Y SI)
: 4 Sistema de actuación.....: COMPENSACION
...usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...CRA...CNA.....Ccg.
% Rp-residencial permanente..: : : : :
% Rt-residencial turístico...: : : : :
% Tc-terciario complement....: : 0,6 : 0,7 : 0,8 :
% In-industrial.....: : : 0,6 : 0,7 : 0,8 :
.....superficie....AM.1C...AM.2C.. SG.asignado.....
Sistema general asociado.....: : :

Otras condiciones generales..:

CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD..SA.....
: 31.200: : : : : : :

Condiciones particulares del area:

1: Parcela min.=2.500 m2 Edificabi.E=1,5 m2/m2 Ocupación O=según retranqueos
separ. calle= 10 m. Separ. linde lat.=3m Separ. linde fondo= 5 m.

2: L. fachada maxi.= Vuelo cerrado Vc= - m. Vuelo a.Va= - m.
Fondo edificable= - m.

3: Redaccion de Proyecto de urbanizacion como complementario a la misma.

4: Las parcelas se ajustarán a formas trapezoidales o rectangulares no
admitiéndose proporciones en las que las dimensión menor sea inferior al
tercio de la dimensión mayor.

5: Se permite la subdivisión en parcelas de 500 m para parcelas matrices
superiores a 15.000 m² siempre que el acceso a las subparcelas se realice
mediante una calle interior y según un Estudio de Detalle que determinará si
las edificaciones puden adosarse a linderos laterales o frontales, pero
siempre se guardarán respecto de los limites de la parcelación los retranqueos
generales.

6: En las parcelas de esquina los linderos ortogonales a calle se consideran
laterales a efectos de retranqueos.

7: Los patios interiores tendrán una planta tal que se podrá inscribir en ella
un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura más alta de las edificaciones
que lo limitan si existen huecos de habitaciones vivideras o locales de
trabajo a la mitad en caso contrario, pero la dimensión mínima nunca podrá
ser inferior a 4 metros.

8: La superficie libre destinada para aparcamientos dentro de cada parcela no
será inferior al 10 % de la superficie en planta destinada a edificación de
fabricación y almacenaje y en cualquier caso, se cumplirá la mínima dotación
de aparcamiento exigida en las Normas Urbanísticas para cada categoría.

9: Cuando se realicen las parcelaciones previstas en el punto 5 se deberá
disponer aparcamiento común para el uso de todas las parcelas. Su superficie
no será inferior al 10 % de la superficie total de las parcelas. (continua)



MODIFICACION (ACTIVIDADES) PGOU DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE. Cádiz

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 184 Localización: IN-020 Superficie: 252.300

10: La tipología 2 (en núcleos) sólo se entiende de aplicación en el caso de parcelaciones previstas en el punto 5 y atendiendo a las especificaciones contenidas en esta ficha.

11: Se permite usos Te de oficinas, comercial y salas de reunión y espectáculos, remitiendo al PE y SI la definición concreta de las categorías de usos industriales permisibles, autorizándose en tanto se produzca las 5, 6 y 7.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 12,5 NP:3 %viario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos (CRU y RG))

| | 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:X | : | : | : | :0 | : | : | : | : | : | : | :X | :c | :c | :c | : | : |
| In:X | : | : | : | :0 | : | : | : | : | : | : | : | :X | :c | :c | :c | :c |



AREA DE PUEBLO NUEVO - SOTOGRADE

3.2.- Edificación en núcleo de tipo tradicional, en Nuevo Pueblo, zona Comercial-Social-Esparcimiento . (R3.O.B).

- Se establece en "Nuevo Pueblo" (Subsector 39), en la zona actualmente calificada como "Comercial-Social y Esparcimiento".

a) Usos permitidos

Se permiten los usos comerciales, servicios/públicos y sociales, de recreo y expansión, sanitarios, asistenciales y de espectáculos, sin limitación alguna.

Se permite la vivienda de guardería al servicio de los anteriores usos, en plantas altas.

En el área delimitada por las calles Sierra/Bermeja, Altamira y San Francisco, que en plano adjunto se detalla, gráficamente, se permiten actividades industriales de Categorías 6 y 7.



b) Condiciones de volumen

Parcela mínima: 125 m². Se mantiene la parcelación actual definida en los planos.

Porcentaje de ocupación máxima: 100%

Altura máxima: 2 plantas = 7,50 metros.



.../...

Se permite una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª planta, y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, sin sobrepasar los 15 metros.

- Separación a linderos privados: $\frac{3}{4}$ de la altura de la edificación, salvo que se trate de edificaciones adosadas en su linde común.
- Separación entre edificaciones: deberá ser al menos de una vez y media la altura de la mayor de ellas, salvo que se trate de edificaciones adosadas.
- Índice de edificabilidad máxima: 2 m²/m².
- Composición volumétrica: Libre.



SUBSECTOR 39 (II)

| ORDENANZA | SUB-ZONA | SUPERFICIE m ² | INDICE m ² /m ² | EDIFICABILIDAD m ² c | Nº de VIV. | OBSERVACIONES |
|-----------------|----------|------------------------------|--|------------------------------------|------------|---------------|
| R3.0.B. | 1 | 4.491 | 2 | 8.982 | 26 | (1) |
| | 2 | 11.487 | 2 | 22.974 | 60 | (1) |
| | 3 | 6.022 | 2 | 12.044 | 10 | (1) |
| | 4 | -2.112 | 2 | 4.224 | 12 | (1) |
| | | 24.112 | | | | |
| Calles y plazas | | 9.413 | | | | |
| | | 33.525 | | 48.224 | 108 | |
| R1.0. | 1 | 26.290 | 0,47 | 12.356 | 27 | |
| | 2 | 15.620 | 0,47 | 7.341 | 21 | |
| | 3 | 21.477 | 0,47 | 10.094 | 19 | |
| | | | 63.387 | | 29.791 | 67 |
| TOTALES | | | | | | |

Observaciones:

(1) Se prevé una vivienda de guardería por parcela
Se mantiene la parcelación actual.

En el ámbito comprendido por las calles Sierra

Bermeja, Altamira y San Francisco, definido gráficamente en plano, se admiten usos industriales

de categorías 6 y 7.

Instrumentos de Planeamiento





2.- Comercial

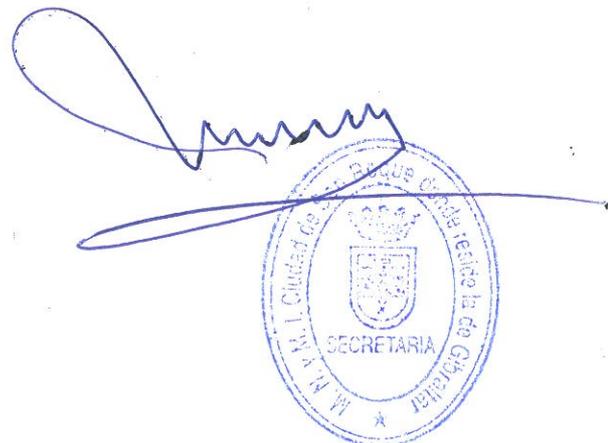
2.1.- Comercial (C)

a) Usos permitidos

El uso comercial es el fundamental de la zona, y se permite sin limitaciones. Se permite así mismo el uso deportivo y los usos públicos, salvo el de Hospitales y Asilos.

En el uso industrial se permite la clase 1ª en situación B y la clase 2ª en situaciones B y F, prohibiéndose las restantes situaciones y clases,

El uso de vivienda se prohíbe, salvo las necesarias para la guardería de las instalaciones.



b) Condiciones de volumen:

- Tamaño máximo de parcela a efectos de ordenación: 2.500 m².
- Parcela mínima: 125 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 70%.
- Altura máxima: 2 plantas ó 7,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª, con altura máxima de 11 metros.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.
- Separación a linderos privados: mayor o igual a 3/4 de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela:

Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.

- Longitud máxima de fachada recta: 50 metros.
- Índice de edificabilidad: 1,34 m²/m².

c) Condiciones del uso industrial

A los efectos de estas Normas se entiende por establecimientos industriales los destinados a obtención o elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación permitiéndose su venta al público cumpliéndose las condiciones del uso comercial.

c.1) Se establecen las siguientes clases de industrias:

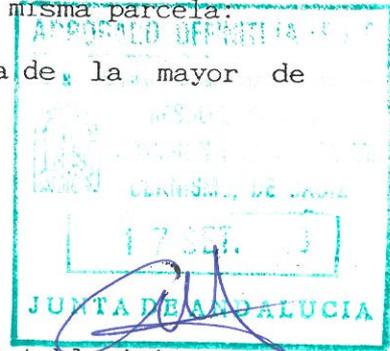
1ª Industria Artesana o sin molestia para la vivienda.

Está constituida por laboratorios o talleres de carácter familiar, donde sólo se utilizan máquinas o aparatos movidos por motores de pequeña potencia que no transmitan vibraciones o ruidos molestos al exterior y que no produzcan emanaciones o peligros especiales. Están comprendidos también en esta categoría los almacenes con superficie máxima de 100 m².

2ª Industria compatible con la vivienda.

Comprende talleres o pequeñas industrias que producen molestias tolerables en mayor o menor grado, pero permisibles en determinadas zonas de vivienda siempre que no produzcan desprendimientos de gases, polvos u olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico.

Están comprendidos también los garajes de uso colectivo y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.



c.2) Grados de compatibilidad relativos entre la vivienda y la industria.

Se establecen considerando las siguientes situaciones respecto de la que se han seleccionado, las que se indican en el apartado a)

- A) En edificios de vivienda, en plantas altas.
- B) En edificios de vivienda, en planta baja o anexo, a vivienda unifamiliar.
- C) En edificios exclusivos, en patio de manzana.
- D) En edificios industriales entre medianerías y fachada a la calle, contiguo a viviendas.
- E) Totalmente aislada, en edificio independiente.
- F) Edificios industriales o manzanas industriales.
- G) Edificios industriales situados fuera de las zonas urbanizadas y en suelo agrícola o forestal.

c.3) Valores máximos admisibles en superficie en relación a los grados de compatibilidad industria-vivienda y las clases de industria:

| clase | Situación | Superficie m ² |
|----------------|-----------|---------------------------|
| 1 ^a | B | 100 |
| 2 ^a | B | 200 |
| 2 ^a | F | 800 |

C.4) En cualquier caso los parámetros y condiciones anteriormente definidos no podrán rebasar nunca como máximo los correspondientes a las categorías 6 y 7 del uso industrial definido en las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U.



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.C.O.U. DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

3. Edificación aislada. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

- Parcela media 5.000 m².
- Altura media 2 plantas o 9,50 metros de altura reguladora.
- Tolerancia planimétrica +10% del diametro definido en el anexo.
- Longitud maxima de fachada recta 60 m.
- Separación de las agrupaciones según circulo regulador:
 - Con huecos $(L1 + L2)/3$
 - Sin huecos $(L1 + L2)/4$siendo L1 y L2 la altura reguladora de fachadas enfrentadas.
- Profundidad de la edificación maxima no se fija.
- Ocupación media 60%.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan una altura igual o inferior a 1,20 m. no computan como volumen, contado desde el terreno natural hasta la cara inferior del forjado.

4. Edificación temática. Definida en 2.2-Artículo 11 y:

- Parcela media no se fija.
- Altura media y altura reguladora no se fija.
- Longitud maxima de fachada recta no se fija.
- Separación de las agrupaciones según circulo regulador $R=200$ m.
- Profundidad de la edificación maxima no se fija.
- Ocupación media no se fija.



2.2-Artículo 13. Condiciones generales de los usos y categorías industriales.

El uso industrial es susceptible, a efectos de su pormenorización, de dividirse en las siguientes categorías:

1 -Categoría 1. Industrias insalubres, peligrosas y nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendiendo aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materiales primas, así como el almacenaje de productos acabados para suministrarlos a mayoristas, instaladores y fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente contaminantes.

1. Condiciones de la categoría 1.

En perjuicio de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeamiento a que el presente plan remite, se estará dispuesto en las reglamentaciones sectoriales de cada actividad, como a la normativa a que el presente Plan remite, estando en todo caso incluidos, los núcleos de población a que las fichas de preferencia, en el desarrollo de los mismos.

Observaciones-



declarado
II
18 MAR. 1986
600

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

En ningún caso la superficie de la instalación podrá superar los límites impuestos por el presente plan.

Tolerancias-

En los usos compatibles e indisolublemente unidos a la actividad y para los casos de edificios administrativos y de complemento se estará a:

a) escaleras.
El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

b) ascensores.
Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

c) altura libre mínima-
La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

d) aseos.
1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del personal de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de 200 m² o fracción.
2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

e) aparcamientos.
Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m² de local.

Ordenación de carga y descarga y circulación de los productos-
El presente Plan remite la solución de la articulación del movimiento de los productos y su conexión con las redes generales de comunicación al desarrollo del Plan Especial y de Seguridad Industrial, planteado para ello la ejecución de intercambiador y bandas de transporte de productos, así como las conexiones con las Redes generales y las bandas de protección entre industrias.

Condiciones de las zonas de influencia de la peligrosidad industrial con los núcleos de población-
El Plan Especial y de Seguridad Industrial a que el presente Plan remite, deberá articular el desarrollo de las determinaciones que sobre los núcleos de población afectados quedan recogidas en las fichas.

2 -Categoría 2. Industrias insalubres, peligrosas y nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendiendo aquellas actividades cuyo objetivo principal es el almacenamiento y distribución de productos para usos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de manipulación de materiales, primas, para suministro a mayoristas, instaladores fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como



[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

17 MAR. 1986

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

potencialmente no contaminantes.

1. Condiciones de la categoría 2.

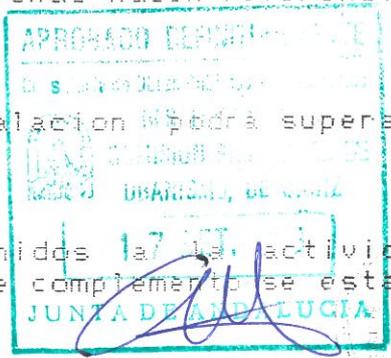
Sin perjuicio de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeamiento a que el presente plan remite, se estará a lo dispuesto en las reglamentaciones sectoriales de cada actividad, así como a la normativa a que el presente Plan remite, estando en cualquier caso incluidos, los núcleos de población a que las fichas hacen referencia, en el desarrollo de los mismos.

Dimensiones-

En ningún caso la superficie de la instalación no podrá superar los límites impuestos por el presente plan.

Tolerancias-

En los usos compatibles e indisolublemente unidos a la actividad y para los casos de edificios administrativos y de complemento se estará a:



a) escaleras.

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

b) ascensores.

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m, se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

c) altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

d) aseos.

1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del personal de aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación mínima de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de una fracción.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o en su defecto de aislamiento.

e) aparcamientos.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m² de local.

Ordenación de carga y descarga y circulación de los productos-

El presente Plan remite la solución de la articulación del movimiento de los productos y su conexión con las redes generales de comunicación en el desarrollo del Plan Especial y de Seguridad Industrial, planteando para ello la ejecución de intercambiador y bandas de transporte de productos así como las conexiones con las Redes generales de las bandas de protección entre industrias.

Condiciones de las zonas de influencia de la actividad industrial con los núcleos de población-

El Plan Especial y de Seguridad Industrial



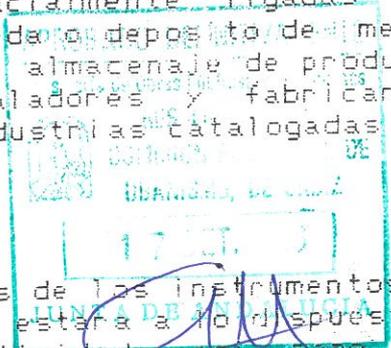
Diligencia:
Para hacer constar que el (la) presente documento (Plan) correspondiente al Plan de Ordenación Municipal de San Roque, fue aprobado en la sesión plenaria celebrada el día 17/11/2011.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

remite, deberá articular el desarrollo de las determinaciones que sobre los núcleos de población afectados quedan recogidas en las fichas.

3 -Categoría 3. Industrias catalogadas como no insalubres, peligrosas ni nocivas en todas sus variedades y de acuerdo a su Reglamento, comprendiendo aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales e incluye funciones técnicas, económicas y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guardado depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para suministro a mayoristas, instaladores y fabricantes, excluyéndose la venta directa al público. Industrias catalogadas como potencialmente no contaminantes.



1. Condiciones de la categoría 3.

Sin perjuicio de las determinaciones derivadas de los instrumentos de planeamiento a que el presente plan remite, se estará a lo dispuesto en las reglamentaciones sectoriales de cada actividad, así como a la normativa a que el presente Plan remite, estando en cualquier caso incluidos, los núcleos de población a que las fichas hacen referencia, en el desarrollo de los mismos.

Dimensiones-

Las derivadas de las condiciones particulares contenidas en las fichas del área.

Tolerancias-

En los usos compatibles e indisolublemente unidos a la actividad para los casos de edificios administrativos y de complemento, sin limitación expresa, se estará a:

a) escaleras.

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracción de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

b) ascensores.

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá un ascensor cada 500 m² o fracción.

c) altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m.

d) aseos.

1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del personal un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación de lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a medida que se vaya aumentando la fracción.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o de un aislamiento.



presente...
correspondiente al Plan...
de... aprobado (8) por la...
al punto...
8 MAR 1986
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

.....arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
..coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

c) altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado sera de 3 m.

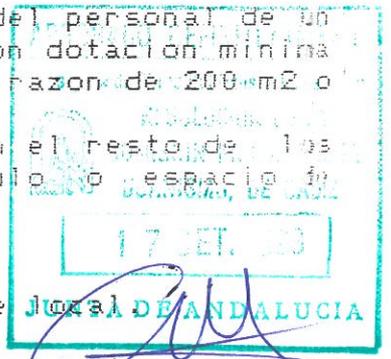
d) aseos.

1. Se dispondra en todos los locales de utilizacion del personal de un aseo para cada sexo cada 100 m2 de superficie util, con dotacion minima de lavabo y retrete. Dicha dotacion se ira aumentando a razon de 200 m2 o fraccion.

2. En ningun caso podran comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual se dispondra de un vestibulo o espacio de aislamiento.

e) aparcamientos.

Se dispondra de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m2 de



Ordenacion de carga y descarga y circulacion de los productos-

El presente Plan remite la solucion de la articulacion del movimiento de los productos y su conexion con las redes generales de comunicacion al desarrollo del Plan Especial y de Seguridad Industrial, planteando para ello la ejecucion de intercambiador y bandas de transporte de productos asi como las conexiones con las Redes generales y las bandas de proteccion entre industrias.



Condiciones de las zonas de influencia de la peligrosidad inducida con los nucleos de poblacion-

El Plan Especial y de Seguridad Industrial a que el presente Plan remite, debera articular el desarrollo de las determinaciones que sobre los nucleos de poblacion afectados quedan recogidas en las fichas.

5. Categoria 5. Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el deposito, guarda o almacenaje de bienes y productos, asi como las funciones de almacenaje y distribucion de mercancías propias del comercio mayorista estando incluido la manipulacion de los productos. Se incluyen tambien actividades ligadas al uso principal ya sea industrial, comercial, minorista y de despacho al publico.

1. Condiciones de la categoria 5.

Se estara a lo dispuesto en las reglamentaciones sectoriales de actividad, asi como a la normativa a que el presente Plan remite.

Dimensiones-

En ningun caso la superficie de venta al publico sera superior a la de la instalacion, en el caso de disponer de una superficie de acceso independiente y estara formalizada dentro de la tipologia edificatoria en la que se desarrolle.

Los locales de produccion y almacenamiento en que se dispongan cuartos de trabajo tendran, al menos, un volumen de 12 m3 por trabajador.

Circulacion interior-

En los locales de acceso al publico en



decimo
correspondiente al Plan
100% aprobado tal por
su plenaria celebrada el
II
Doy fe
al Pleno
18 MAR 1986
Ayuntamiento de San Roque

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

accesibles tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos. En ningún caso se permitirán pasos horizontales o rampas con un ancho inferior a 1 m.

Escaleras-

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores-

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

Altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 3 m. en los anexos y 4,5 m. en las áreas dominantes.

Aseos-

1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del público de un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación de lavabo y retrete. Dicha dotación se ira aumentando a razón de una fracción.

2. Se dispondrá de aseos independientes por sexos para el personal a razón de 1 retrete, 1 lavabo y una ducha cada 10 puestos de trabajo o fracción.

3. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto de locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Aparcamientos-

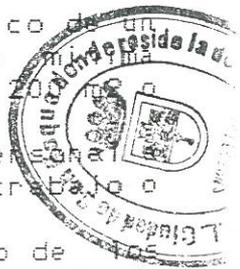
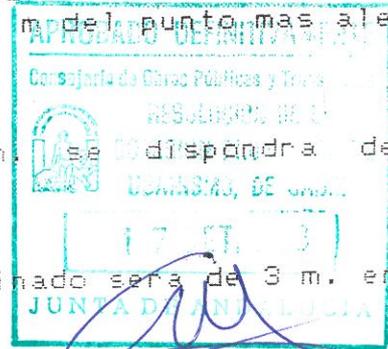
Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de la unidad tipológica y una cada 25 m² de la superficie destinada al público en general. Se exceptúa en los casos de rehabilitación de edificios catalogados en núcleos urbanos en los que el cumplimiento de la anterior condición lesione la integridad de la estructura edificatoria.

Ordenación de carga y descarga-

Por cada 500 m² de la unidad tipológica se dispondrá de una dársena de 3,40 m. de altura mínima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. En cualquier caso se asegurará el estacionamiento de un camión con bandas perimetrales de 1 m. en el interior de la parcela o edificio, cada 1.000 m² de edificación.

6. Categoría 6. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Podrán disponer de zonas de venta al público y áreas dependientes del uso principal.

Se incluye también la producción artesanal y oficios artísticos, comprendiendo las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados y cuya instalación supone un área de venta al público.



presente de...
conforme a...
1109
MAR 1986
Página 36

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

.....arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
.....coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín.....

1. Condiciones de la categoría 6.

Se estará a lo dispuesto en las reglamentaciones sectoriales de cada actividad, así como a la normativa a que el presente Plan remite.

Dimensiones y tipos-

En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m² ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de vivienda unifamiliar. En el caso en que la actividad demande el almacenamiento de materiales peligrosos, éstos se dispondrán en local independiente en donde se asegure su control no pudiendo superar dicho almacenamiento los 5 m².

La tipología pormenorizada concuerda con la establecida para el uso del terciario comercial.

Circulación interior-

1. En los locales del tipo a) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m., los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

2. En los locales del tipo b) y c) los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m. los desniveles se salvarán con anchura igual al resto de los recorridos.

Escaleras-

El número de escaleras será de 1 cada 500 m² de local o fracciones de 250 m², situándose a una distancia no mayor de 50 m del punto más alejado de la planta con una anchura mínima de 1,30 m.

Ascensores-

Cuando el desnivel a salvar sea mayor de 8 m. se dispondrá de un ascensor cada 500 m² o fracción.

Altura libre mínima-

La altura mínima entre suelo y techo terminado será de 2,20 m.

Aseos-

1. Se dispondrá en todos los locales de utilización del público un aseo para cada sexo cada 100 m² de superficie útil, con dotación de un lavabo y retrete. Dicha dotación se irá aumentando a razón de un aseo por cada 20 m² de superficie útil.

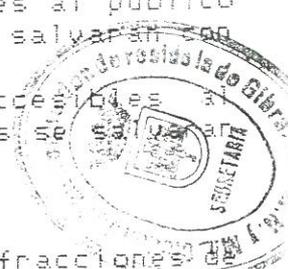
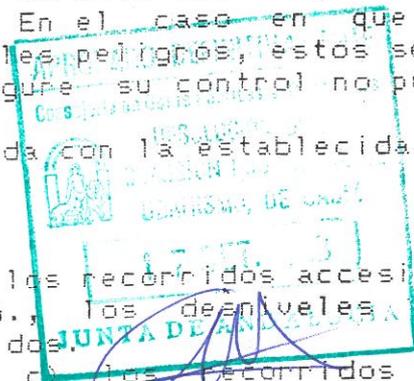
2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el exterior los locales, para lo cual se dispondrá de un vestíbulo de aislamiento.

3. Los aseos de los locales de la categoría b) podrán comunicarse directamente con el exterior a través de una puerta independiente, manteniendo en cualquier caso las condiciones establecidas.

Aparcamientos-

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil en categoría a) y b) y una cada 50 m² en categoría c) en los casos de rehabilitación de edificios catalogados como de interés urbanístico. En los que el cumplimiento de la anterior condición implique la estructura edificatoria.

En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil.



Para hacer constar que el (la) presente declarante ha cumplido con las condiciones establecidas en el Plan Municipal de Ordenación Urbana de San Roque, se ha expedido el presente certificado en la Oficina Municipal de Urbanismo de San Roque, a las 18 horas del día 18 MAR 1986.

SECRETARIA



18 MAR 1986

SECRETARIO

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

cada 25 m2.

Ordenacion de carga y descarga-

Cuando la superficie de venta alcance los 750 m2, se dispondra de una darsena de 3,40 m. de altura minima libre y dimensiones de 7 m. de longitud por 4 m. por cada 500 m2 de local.

Pasajes comerciales-

Podran disponerse agrupaciones comerciales en paseje, con un ancho minimo del mismo de 4 m. y acceso en ambos lados.

Dotacion minima de almacenaje-

Los locales dispondran como minimo de una superficie de almacenamiento de al menos el 10% del local o 3 m2. En los locales del tipo b) podran centralizarse dicho almacenamiento en unidad independiente.

7. Categoria 7. Produccion artesanal y oficios artisticos, que comprenden actividades cuya funcion principal es la obtencion o transformacion de productos por procedimientos no seriados, que pueden ser vendidos al publico y cuya instalacion se desarrolla en una o varias piezas de la estructura de la vivienda, en tipologia de talleres domesticos.

1. Condiciones de la categoria 7.

Seran de aplicacion las condiciones de la vivienda a que esten anexos.

SECCION 4

USO DOTACIONAL.

2.2-Articulo 14. Definicion.

El uso dotacional es aquél cuya finalidad consiste en proveer a los ciudadanos de las dotaciones necesarias en materia de prestaciones y servicios sociales vinculados a la educacion, cultura, salud, deporte, etc.

El uso dotacional se aplicará tanto en las parcelas de planeamiento destina para ello como en las que sin tener expresamente dotacion se destinen a ese fin por estar habilitadas por la normativa de aplicacion en la zona en que se encuentren.

1. Condiciones del uso dotacional.

En todo lo referente a las condiciones del uso dotacional lo que, para cada una de las tipologias se dispone en el Titulo de estas Normas.



Handwritten notes and stamps on the right side of the page, including a date stamp '18 MAR. 1986' and a signature.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

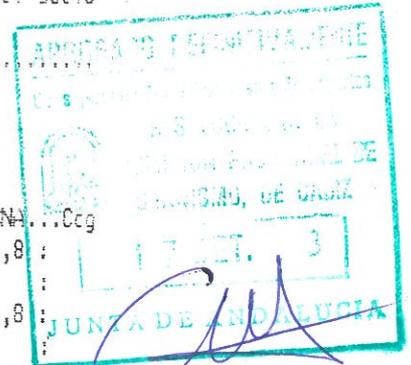
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 14 Localizacion: GD-006 Superficie: 107.650

CLAVES (CCRU): 4A0--0,--20-- clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 4A0--000-- regimen y gestion del suelo

Regulacion..... COMPLEMENTARIEDAD
A clasificacion..... SUELO URBANO
C remitidas a planeamiento: ORDENANZA DIRECTA
D sistema de actuacion..... ORDENANZA DIRECTA
Usos dominantes.....superficie...m3/m2..C.uso...CRA...CNV...Ccg
Rp-residencial permanente: : : 1,0 : 1,0 : 0,8 :
Rt-residencial turistico: : : : : : :
Tc-terciario complem..... : : 0,6 : 1,0 : 0,8 :
In-industrial..... : : : : : :
.....superficie...AM.10...AM.20.....
Sistema general asociado..... : : : :



DESIGNACIONES GENERALES DEL AREA

ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
4.373 : : 324 : 920 : : : :

Condiciones particulares del area

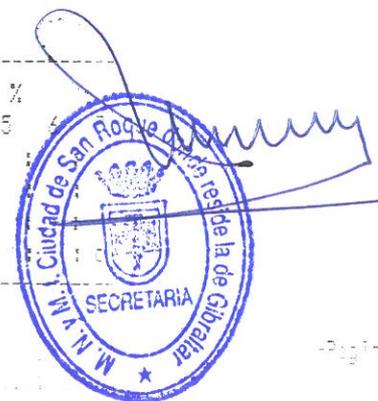
- 1: Parcela min.= 100 m2 Edificabi. E.= 1,5 m2/m2 Ocupacion O= 75 %
Separacion calle= - m. Separacion linde= - m. Circulo R= - m.
- 2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0 m. Vuelo a.Va= 0,4m.
Fondo edificable= 10 m.
- 3: Se mantendra la estructura de la propiedad existente, prohibiendose la agregacion de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4: Mantenimiento de alineaciones y rasantes existentes, con redaccion de Expediente de deslinde que clarifique lo publico y lo privado.
- 5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad vie/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 Xvianlo estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Rp: | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | X | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Rt: | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Tc: | 1 | 1 | X | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | X | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| In: | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE
 OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
 coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
 DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 79 Localizacion: SR-003 Superficie: 9.057

CLAVES (CCRU): IA2--1,-- clasificacion, calificacion y usos del suelo
 (RG): IA2--400-- regimen y gestion del suelo

| | |
|-----------------------------|--|
| 1 regulacion | DESARROLLO Y CRECIMIENTO |
| A clasificacion | SUELO URBANO |
| 2 permitidas a planeamiento | ESTUDIO DE DETALLE |
| 4 sistema de actuacion | COMPENSACION |
| usos dominantes | superficie m ² /m ² C. uso CRA CNA Ccg |
| Rp-residencial permanente | 9.057 : 0,8 : 1,0 : 0,9 : 0,9 |
| Rt-residencial turistico | : : : : : |
| Tc-terciario complementario | : : : : : |
| In-industrial | : : : : : |
| | superficie m ² AY. 20 AY. 20 |
| Sistema general asociado | : : : |



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

| | | | | | | |
|-----|----|----|----|----|----|----|
| ZV | SD | ES | SD | DE | PD | SA |
| 260 | | | | | | |

Condiciones particulares del area

- 1) Para determinaciones (ver fichas de desarrollo)
- 2)
- 3) Tolerancias dimensionales de las zonas + - 15%, de los ejes del viario 10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4)
- 5)

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: 12 Altura reguladora: 6,5 NP: 2 Viario estimado: 15

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|---|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Rp: | X | | | | | | | | | | | | | | |
| Rt: | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tc: | 10 | | | | | | | | | | | | | | |
| In: | | | | | | | | | | | | | | | |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 82 Localizacion: SR-006 Superficie: 253.619

CLAVES (CCRU): 4A0--3--2037 clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 4A0--000-- regimen y gestion del suelo

A regulacion..... COMPLEMENTARIEDAD
A clasificacion..... SUELO URBANO
0 remitidas a planeamiento: ORDENANZA DIRECTA
0 sistema de actuacion..... ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes..... superficie..... m²/m²..... C.uso..... CRA..... CNA..... Cug
Rp-residencial permanente: : : 1,0 : 0,9 : 0,9 :
Rt-residencial turistico: : : : : : :
Tc-terciario complem..... : : : : : :
In-industrial..... : : : : : :
..... superficie..... AM.10..... AM.20.....
Sistema general asociado..... : : : :



DISTRIBUCION GENERAL DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....OE.....PD.....SA.....
: 23.227 : : 14.035 : : : : : : 2.500

Condiciones particulares del area

- Parcela min.= 100 m² Edificabi. E= 1,5 m²/m² Ocupacion O= 75 %
Separacion calle= - m. Separacion linderos= - m. Circulo R= m.
- L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0 m. Vuelo a.Va= 0,4m.
Fondo edificable= 10 m.
- Se mantendra la estructura de la propiedad existente, prohibiendose la agregacion de mas de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- Mantenimiento de alineaciones y rasantes existentes, con redaccion de Expediente de deslinde que clarifique lo publico de lo privado.
- Mantenimiento de los valores esteticos formales, mientras no se redacte una ordenanza especifica.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 % solar estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planes CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|---|---|---|----|----------------------|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 |
| Rp: | | | X | | | | 50 | | | X | | | | |
| Rt: | | | | | | | | | | | | | | |
| Tc: | | | X | | | | 30 | | | X | | | | |
| In: | | | | X | | | | | | | | | | |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 113 Localizacion: TA-007 Superficie: 36.182

CLAVES (CCRU): 3A0--,-,-,0035 clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 3A0--,-,000--,-,-- regimen y gestion del suelo

3 regulacion.....: MANTENIMIENTO Y TRANSFORMACION
A clasificacion.....: SUELO URBANO
0 remitidas a planeamiento: ORDENANZA DIRECTA
0 sistema de actuacion.....: ORDENANZA DIRECTA
usos dominantes.....superficie...m3/m2...C.uso...CRA...CNA...Ccg
Rp-residencial permanente: : : : : :
Rt-residencial turistico: : : : : :
Tc-terciario complem.....: : : 0,6 : 0,9 : 0,8 :
In-industrial.....: : : 0,4 : 0,9 : 0,8 :
.....superficie...AM.1C...AM.2C.....
Sistema general asociado.....: : : :



CESIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....

Condiciones particulares del area

- 1: Parcela min.= 500 m2 Edificabi. E= 2,0 m2/m2 Ocupación O= 50 %
Separación calle= - m. Separación linde= - m. Circulo R= - m.
- 2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
Fondo edificable= 20 m.
- 3: Se congela el numero de unidades de vivienda, permitiendose con las condiciones anteriores los usos terciarios e industriales.
- 4: Se permitira en las nuevas actuaciones 1 viv. cada 200 m2 de uso Te y 1 viv. cada 400 m2 en In, asociada indivisiblemente a la actividad.
- 5: Se permite la ampliacion de la unidad de vivienda existente, hasta al canzar la vivienda estandar definida en las normas.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 6,5 NP: 2 %viviario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | 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: X: | : | : | : | : | : | : | : | ----- | X | : | : | : | : | : | : | : |
| In: X: | : | : | : | : | : | : | : | ----- | : | : | : | : | : | X | : | : |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U. DE SAN ROQUE

.....arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
.....coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 128 Localizacion: ES-006 Superficie: 74.167

CLAVES (CCRU): 440--3--20-- clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 440--000-- regimén y gestión del suelo

.....
: 4 regulacion..... COMPLEMENTARIEDAD
: A clasificacion..... SUELO URBANO
: 0 remitidas a planeamiento..... ORDENANZA DIRECTA
: 0 sistema de actuacion..... ORDENANZA DIRECTA
.....usos dominantes.....superficie.....m²/m²..C.uso...CRA...CNA...Ccg
Rp-residencial permanente: : : 1,0 : 0,9 : 0,9
Rt-residencial turistico: : : : : :
Tc-terciario complem..... : : 0,6 : 0,9 : 0,9
In-industrial..... : : : : :
.....superficie.....AM.10 AM.20
Sistema general asociado..... : : :



DESIGNACIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: 3:020 : : : : : : :

Condiciones particulares del area

- 1: Parcela min.= 100 m² Edificabi. E= 4,5 m²/m² Ocupación C= 75 %
Separación calle= - m. Separación linde= - m. Círculo R= - m.
- 2: L. fachada maxi.= - m. Vuelo cerrado Vc= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
Fondo edificable= 10 m.
- 3: Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
- 4: Mantenimiento de alineaciones y pasantes, con redacción de Expediente de deslinde que clarifique lo público de lo privado.
- 5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 4,5 NP: 2 %viviario estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | 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: | : | : | : | X | : | : | : | : | : | X | : | : | : | : | : | : |
| Rt: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Te: | : | : | X | : | : | : | : | : | X | : | : | : | : | : | : | : |
| In: | : | : | 10 | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.D.O.U. DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (Enero 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero fichas: 140 Localización: ES-013 Superficie: 31.739

CLAVES (CORU): 441--3--20-- clasificación, calificación y usos del suelo
(RO): 441--000---- régimen, gestión del suelo

| | |
|-----------------------------|---|
| 4 regulaciones | COMPLEMENTARIAS |
| A clasificación | SUELO URBANO |
| 0 remiendas y planeamientos | ORDENANZA DIRECTA |
| 0 sistema de actuación | ORDENANZA DIRECTA |
| usos dominantes | superficie m ² /m ² uso CRA CNA |
| Rp-residencial permanente | 1,0 : 0,9 : 0,9 |
| Rt-residencial turístico | 1 : 1 : 1 |
| Te-turístico complementario | 0,6 : 0,9 : 0,9 |
| Ind-industrial | 1 : 1 : 1 |
| Sistema general asociado | |



CONDICIONES GENERALES DEL AREA

| | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|
| 20 | 30 | ES | 30 | DE | RD | SA |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

- Condiciones particulares del area
- Parcela mín.= 100 m² Edificabili. E= 1,5 m²/m² Ocupación O= 75 %
Separación calles= - m. Separación lindes= - m. Círculo R= - m
 - L. fachada máx.= - m. Vuelo cerrado C= 0,5m. Vuelo a.Va= 0,5m.
Fondo edificabili= 10 m.
 - Se mantendrá la estructura de la propiedad existente, prohibiéndose la agregación de más de dos propiedades en una unidad edificatoria.
 - Mantenimiento de alineaciones y pasantes, con redacción de Expediente de destino que clarifique lo público de lo privado.
 -

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad vial: Altura reguladora: 1, P= 2 Volumen estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para planes de planos CORU y RO)

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|--|
| | Tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | | |
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Rp | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Rt | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Te | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| Ind | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |

Handwritten signature in blue ink.



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE
 OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
 Coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
 DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 167 Localizacion: IN-000 Superficie: 120.000

CLAVES (CCRU): 1A3--,-,-14 clasificacion, calificacion y usos del suelo
 (RG): 1A3--,-,400--,- regimén y gestión del suelo

1: regulación..... DESARROLLO Y CRECIMIENTO
 1: A clasificación..... SUELO URBANO
 1: 0 remitidas a planeamiento..... PLAN ESPECIAL Y S.U. (ESTUDIO DE DETALLE)
 1: 4 sistema de actuación..... COMPENSACION
 usos dominantes..... superficie..... m2/m2..... C.uso..... GRA..... CNA..... Dcg
 Rp-residencial permanente: : : : :
 Rt-residencial turístico: : : : :
 T-terciario completo: : : : :
 I-industrial: : : : : 120.000 : 0,1 : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
 superficie..... m2..... 4M.10..... 1M.20.....
 Sistema general asociado..... : : : :



CESIONES GENERALES DEL AREA

ZVI..... ZD..... EG..... EC..... DE..... PD..... SA.....
 : 25.700 : : : : : : :

Condiciones particulares del area
 1: Para determinaciones (ver fichas de desarrollo)

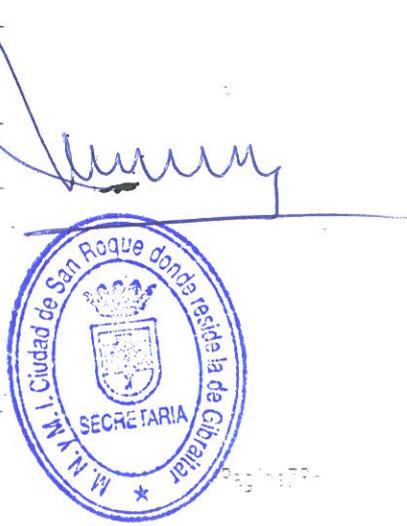
- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15% de los ejes del viario 105, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Redacción de un Plan Especial de la zona industrial, incluyendo los núcleos de población afectados, apoyando la gestión en una parcela.
- 5: plan económica y determinándose las áreas de seguridad entre industrias así como un proyecto global de seguridad.

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/hac: Altura reguladora: 8,5 NP: 2 Mofarbo estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planes CCRU y RG)

| | Tipo medio y tolerancias en M | | | | | | | Usos compatibles y M | | | | | | | | |
|------|-------------------------------|---|---|-----|-----|---|---|----------------------|---|---|---|----|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Rp: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Rt: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| T-1: | : | : | : | : | 18: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| I-1: | X: | : | : | 50: | : | : | : | : | : | : | : | X: | : | : | : | |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.B.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz.....
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín..

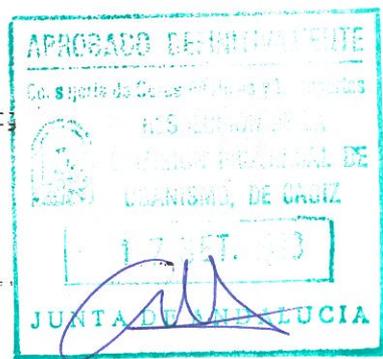
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 139 Localizacion: IN-004 Superficie: 290.000

CLAVES (CORU): IAG--,-,-,--34 clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): IAG--400--,-,- regimen y gestion del suelo

1 regulacion.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
A clasificacion.....: SUELO URBANO
3 remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL
4 sistema de actuacion....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie...m3/m2..C.uso...CRA...CNA...Cca
Rp-residencial permanente: : : : : :
Rt-residencial turistico.: : : : : :
Tc-terciarío complem.....: : : : : :
In-industrial.....: : : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
.....superficie...AM.10...AM.20.....
Sistema general asociado.....: : : : : :



DESIGNACIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: 121.600: : : : : : :

Condiciones particulares del area

- 1: Parcela min.= 5.000 m2 Edificabl. E= 1,5 m2/m2 Ocupación C= 50 %
- Separación calle= 15 m. Separación lind= 5 m. Circulo R= - m.
- 2: L. fachada maxi.= 30 m. Vuelo cerrado Vc= - m. Vuelo a.Va= - m.
- Fondo edificable= - m.
- 3: Redaccion de un Plan Especial de la zona industrial, incluyendose los nucleos de poblacion afectados, apoyando la gestion en una reparcela
- 4: cion economica y determinandose las areas de seguridad entre industrias así como un proyecto global de seguridad.
- 5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: NP: %viano estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CORU y RG)

| | 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: | : | : | : | 15: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| In: | : | : | : | X: | : | : | : | : | : | : | : | : | X: | : | : | : |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE
 OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
 Coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
 DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 169 Localizacion: IN-005 Superficie: 26.400

CLAVES (CCRU): BA3--,-,-34 clasificacion, calificacion y usos del suelo
 (RG): BA3--400--,- regimen y gestion del suelo

8 regulacion.....: TEMATICA
 A clasificacion.....: SUELO URBANO
 3 remitidas a planeamiento.: PLAN ESPECIAL Y DE SEGURIDAD INDUSTRIAL
 4 sistema de actuacion.....: COMPENSACION
 usos dominantes.....superficie...m3/m2..C.uso...CRA...CNA...Ccg
 Rp-residencial permanente: : : : : :
 Rt-residencial turistico.: : : : : :
 Tc-terciario complem.....: : : : : :
 In-industrial.....: *X* : 0,4 : 0,7 : 0,8 :
 superficie...AM.10...AM.20.....
 Sistema general asociado.....: : : :



DESIGNACIONES GENERALES DEL AREA

.....ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
 : : : : : : : :

Condiciones particulares del área

- 1: Redacción de Plan Especial de la zona industrial, incluyendose los núcleos de poblacion afectados, apoyando la gestion en una reparcela
- 2: cion economica y determinandose las areas de seguridad entre industrias asi como proyecto global de seguridad. Proyecto de saneamiento integral.
- 3: *X* Regulacion tematica en la que la legislacion intrinseca de la actividad instalada determina por si misma el tipo de ordenacion.
- 4: Mantenimiento y consolidacion del area y la instalacion.

5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: NP: %vianario estimado:

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | | |
|-----|-------------------------------|---|---|---|-----|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Rpt | : | : | : | : | : | : | : | ----- | : | : | : | : | : | : | : |
| Rt | : | : | : | : | : | : | : | ----- | : | : | : | : | : | : | : |
| Tet | : | : | : | : | 15: | : | : | ----- | : | : | : | C | : | : | : |
| In | : | : | : | : | X | : | : | ----- | : | : | : | : | X | : | : |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 184 Localizacion: IN-020 Superficie: 252.300

CLAVES (CCRU): 1A1--,-,-,-18 clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 1A1--,-,400--,-,- regimen y gestion del suelo

regulacion..... DESARROLLO Y CRECIMIENTO
clasificacion..... SUELO URBANO
remitidas a planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION (PE Y 61)
sistema de actuacion..... COMPENSACION
usos dominantes.....superficie.....m2/m2..U.uso...UR...ONA...Ocg
Rp-residencial permanente : : : : :
Rt-residencial turístico : : : : :
T-terciario comple..... : : : : :
In-industrial..... : : 0,4 : 0,7 : 0,9
superficie.....AM.10.....AM.20.....
Sistema general asociado..... : : :



DISTRIBUCIONES GENERALES DEL AREA

.....2U.....8D.....E1.....8C.....DE.....PD.....8A.....
.....01.200 : : : : : : : :

Condiciones particulares del area
1) Parcela min.= 5.000 m2 Edificabi. E= 1,5 m2/m2 Ocupación D= 50 %
Separación calle= 15 m. Separación lind= 5 m. Circulo R= - m.
2) L. fachada maxi.= 30 m. Muro cerrado Vc= - m. Muro a.Va= - m.
Fondo edificable= - m.

- 3) Redaccion de Proyecto de urbanizacion como complementario a la misma
- 4)
- 5)

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 12,SNP: 8 %viviendo estimado: 25

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en X | | | | | | | Usos compatibles y X | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|----|---|---|----|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Rp | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Rt | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Ta | 1 | 20 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| In | 1 | X | 1 | 1 | 60 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | X | 1 | 1 | 1 | 1 |



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN ROQUE:
OFICINA MUNICIPAL DEL P.G.O.U DE SAN ROQUE

arquitecto redactor: Luis A. Blanco Muñoz
coordinadora con Oficina Técnica Municipal: Esperanza Palencia Martín.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA 1.985 DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN ROQUE
DOCUMENTO PARA SU APROBACION INICIAL (diciembre 1.985)

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

Numero ficha: 185 Localizacion: IN-021 Superficie: 86.250

CLAVES (CCRU): 1A2--,-,-10 clasificacion, calificacion y usos del suelo
(RG): 1A2--,-,400--,- regimen y gestion del suelo

1 regulacion.....: DESARROLLO Y CRECIMIENTO
A clasificacion.....: SUELO URBANO
2 remitidas a planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE
4 sistema de actuacion.....: COMPENSACION
usos dominantes.....superficie....m3/m2...C.uso...ORA...CNA...Ccg
Rp-residencial permanente: : : : : :
Rt-residencial turistico: : : : : :
Tc-terciario complem.....: : : : : :
In-industrial.....: : 2,4 : 0,4 : 0,7 : 0,9
superficie....AY.10...AY.20
Sistema general asociado.....: : : :

CONDICIONES GENERALES DEL AREA

ZV.....SD.....EQ.....SC.....DE.....PD.....SA.....
: 28.000 : : : : : : :

Condiciones particulares del area
(Para determinaciones (ver fichas de desarrollo)

- 2:
- 3: Tolerancia dimensional de las zonas + - 15%, de los ejes del viario
10%, conexiones 0%. Rasante + - 1 m. del terreno natural.
- 4: Se permite 1 viv. cada 1.000 m2 de usos In, asociada indivisiblemente
a la actividad.
- 5:

PARAMETROS URBANISTICOS DEL AREA

Densidad viv/ha: Altura reguladora: 9,5 NP: 2 %viano estimado: 15

TIPOLOGIA Y USOS COMPATIBLES (para clave ver planos CCRU y RG)

| | tipo medio y tolerancias en % | | | | | | | Usos compatibles y % | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|-----|---|-----|---|---|---|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Rp | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Rt | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| Tc | : | 20: | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : | : |
| In | : | X | : | 50: | : | : | : | : | : | : | X | : | : | : | : | : |



SUBSECTOR 39 (II)

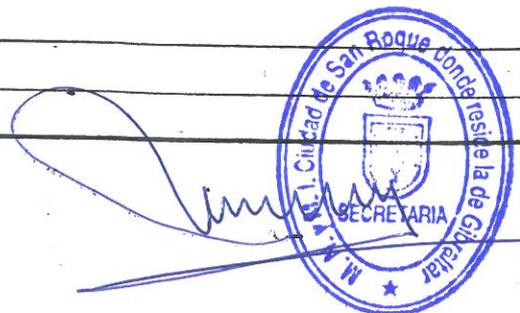
| ORDENANZA | SUB-ZONA | SUPERFICIE m ² | INDICE m ² /m ² | EDIFICABILIDAD m ² c | Nº de VIV. | OBSERVACIONES |
|-----------------|----------|------------------------------|--|------------------------------------|------------|---------------|
| R3.0.B. | 1 | 4.491 | 2 | 8.982 | 26 | (1) |
| | 2 | 11.487 | 2 | 22.974 | 60 | (1) |
| | 3 | 6.022 | 2 | 12.044 | 10 | (1) |
| | 4 | 2.112 | 2 | 4.224 | 12 | (1) |
| | | | 24.112 | | | |
| Calles y plazas | | 9.413 | | | | |
| | | 33.525 | | 48.224 | 108 | |
| R1.0. | 1 | 26.290 | 0,47 | 12.356 | 27 | |
| | 2 | 15.620 | 0,47 | 7.341 | 21 | |
| | 3 | 21.477 | 0,47 | 10.094 | 19 | |
| | | | 63.387 | | 29.791 | 67 |
| TOTALES | | | | | | |



Observaciones: _____

(1) Se prevé una vivienda de guardería por parcela
Se mantiene la parcelación actual.

Instrumentos de Planeamiento:



- Porcentaje de ocupación máxima: sobre la parcela actual, el porcentaje de ocupación máxima será del 80%.

En el supuesto de nueva parcelación, el porcentaje máximo sería del 75%.

- Altura máxima: 9 metros.
- Índice de edificabilidad: 1,34 m²/m².



3.2.- Edificación en núcleo de tipo tradicional, en Nuevo Pueblo, zona Comercial-Social-Esparcimiento. (R3.0.B).

- Se establece en "Nuevo Pueblo" (Subsector 39), en la zona actualmente calificada como "Comercial-Social y Esparcimiento".

a) Usos permitidos

Se permiten los usos comerciales, servicios públicos y sociales, de recreo y expansión, sanitarios, asistenciales y de espectáculos, sin limitación alguna.

Se permite la vivienda de guardería al servicio de los anteriores usos, en plantas altas.

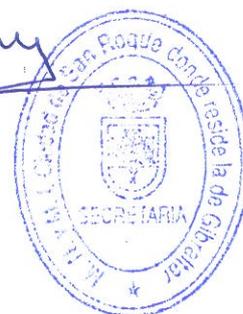


b) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 125 m². Se mantiene la parcelación actual definida en los planos.
- Porcentaje de ocupación máxima: 100%.
- Altura máxima: 2 plantas = 7,50 metros.
Se permite una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª planta, y una 4ª planta sobre el 50% de la 3ª, sin sobrepasar los 15 metros.
- Separación a linderos privados: 3/4 de la altura de la edificación, salvo que se trate de edificaciones adosadas en su linde común.
- Separación entre edificaciones: deberá ser al menos de una vez y media la altura de la mayor de ellas, salvo que se trate de edificaciones adosadas.
- Índice de edificabilidad máximo: 2 m²/m².
- Composición volumétrica: Libre.

3.3.- Núcleos Turísticos (R3.1)

- a) Usos permitidos: El residencial sin limitación alguna, y el uso deportivo.





2.- Comercial

2.1.- Comercial (C)

a) Usos permitidos

El uso comercial es el fundamental de la zona, y se permite sin limitaciones. Se permite así mismo el uso deportivo y los usos públicos, salvo el de Hospitales y asilos.

En el uso industrial se permite la categoría 1ª en situación B y la categoría 2ª en situaciones B y F, prohibiéndose las restantes situaciones y categorías.

El uso de vivienda se prohíbe, salvo las necesarias para la guardería de las instalaciones.

b) Condiciones de volumen:

- Tamaño máximo de parcela a efectos de ordenación: 2.500 m².
- Parcela mínima: 125 m².
- Porcentaje de ocupación máxima: 70%.
- Altura máxima: 2 plantas o 7,50 metros.

Se autoriza una 3ª planta sobre el 50% de la 2ª, con altura máxima de 11 metros.

- Separación a linderos públicos: mayor o igual a 6 metros.



- Separación a linderos privados: mayor o igual a $\frac{3}{4}$ de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 5 metros.
- Separación entre edificaciones dentro de una misma parcela:
Será mayor o igual a vez y media la altura de la mayor de ellas.
- Longitud máxima de fachada recta: 50 metros.
- Índice de edificabilidad: 1,34 m²/m².

||

