

CAPITULO VI : EN SUELO URBANO.



TITULO III: NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA TIPO DE SUELO.

CAPITULO VI : EN SUELO URBANO.

N.38. CONSIDERACIONES GENERALES.

38.1. Ambito de aplicación:

Además de la Normativa de los Títulos I y II, la contenida en el presente capítulo será de aplicación en los terrenos calificados como SUELO URBANO por estas Normas y cuya delimitación aparece grafiada en los planos correspondientes.

A efectos de redacción de proyectos u obtención de Licencias, cualquier acto de edificación y uso del suelo deberá acompañar plano donde se señale su situación exacta referida a los documentos gráficos de estas Normas Subsidiarias.

38.2. Gestión del Suelo Urbano:

38.2.1. Los terrenos situados en Suelo Urbano podrán edificarse únicamente cuando poscan la condición de solar edificable de acuerdo con la Norma N.19 de estas Normas.

Cuando la parcela o terreno careciese de alguna de las obras de urbanización precisas, únicamente podrá autorizarse la edificación en forma y condiciones establecidas en la Norma N.9 de estas Normas Subsidiarias.

38.2.2. Para la obtención de la correspondiente Licencia, se estará en lo dispuesto en las Normas N.4, N.5 y N.6 de estas Normas.

38.2.3. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbano, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos, y centros de enseñanza, y costear la urbanización, así como lo establecido en el artículo 205 de la vigente Ley del Suelo.

38.3. Alineaciones:

En el plano correspondiente figuran las alineaciones de las calles existentes y las de nueva apertura o prolongación de las existentes.

38.4. Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización:

Cualquier actuación en el suelo urbano que tenga por objeto completar adaptar determinaciones establecidas por el planeamiento necesitará de la tramitación de un Estudio

de Detalle y del correspondiente Proyecto de Urbanización, de acuerdo con los artículos 91 y 92 de la Ley del Suelo vigente.

38.5. Planes Especiales:

Cualquier actuación en Suelo Urbano que tenga por objeto establecer ordenaciones de recintos, vacíos urbanos, etc., necesitará de la tramitación de un Plan Especial de acuerdo con las determinaciones del Artículo 84 de la Ley del Suelo vigente, así como el correspondiente Estudio de Detalle, si procede, y Proyecto de Urbanización.

N.39. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO CONSOLIDADO. (RD). MANZANA CERRADA DENSA : (MCD).

39.1. Definición:

Corresponde a la edificación con patios cerrados interiores.

39.2. Usos:

El uso dominante será residencial intensivo unifamiliar o colectivo, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante residencial tales como residencial (Hoteles y Moteles). Las instalaciones de cualquier uso, deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se considerará incompatible la instalación de cualquier tipo de estabulación de ganado.

39.3. Alineaciones:

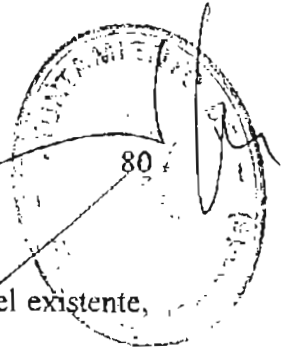
a.) En exteriores a vía pública, serán fijas y obligatorias, no permitiéndose ningún tipo de retranqucos que puedan dejar vistas las medianerías colindantes.

b.) Las edificaciones, deberán adosarse a las medianerías laterales a fachada obligatoriamente al tratarse de zonas ya consolidadas.

39.4. Parcela mínima:

La superficie mínima de parcela sobre la que se actúe, se fija en 80,00 metros cuadrados, salvo que se trate de parcelas ya edificadas o de parcelación existente en el suelo urbano, en cuyo caso se podrá mantener la parcela catastral.

Cuando se actúe sobre parcelas grandes, en ningún caso se admitirá parcelaciones en que algunas de las parcelas resultantes sean menores de 80,00 metros cuadrados, para su actuación individual.



39.5. Frente mínimo de parcela.

La fachada mínima de la parcela a la vía pública se fija en 7,00 metros o el existente, por el caso de que no se realice una nueva parcelación.

39.6. Altura máxima y mínima de la edificación:

Las alturas máxima y mínima, es decir, obligada, se fijarán según el ancho de la calle a que de fachada el solar, según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle	Número de plantas
- Mayor o igual de 9,00 mts.	4 (B+3+A)
- Desde 7,00 mts., hasta 9,00 mts.	3 (B+2+A)
- Menor de 7,00 mts.	2 (B+1+A)

En las calles de gran longitud, que en algunos tramos varíe su anchura, se deberá mantener una altura de cornisa semejante, así por ejemplo, se mantendrá como altura permitida de 3 (tres+A) plantas en todo el largo de la calle Real, aunque en algún punto su anchura fuera inferior a siete metros.

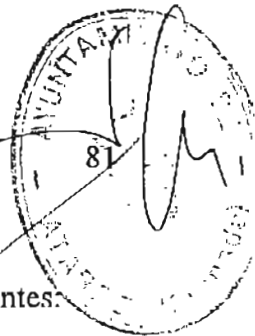
Si el nuevo edificio construido dejase vista su medianería sobre edificaciones de menor altura, será obligatorio el tratamiento de dicha medianería que quede vista con las construcciones existentes en la zona (en general enfoscado y enalado), dicha obligación se expresará claramente como condicionamiento en la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

Asimismo, en toda obra de nueva construcción, que linde con un edificio de mayor altura, podrá aumentarse la altura, en una planta ático, con el fin de tapar las medianerías del edificio existente, sin crear otras nuevas, pero siempre que la edificabilidad total no sobrepase la edificabilidad máxima permitida por aplicación de esta Ordenanza en relación al volumen teórico ocupado.

El Ayuntamiento de Atarfe, podrá obligar a la medida anterior, previa a la concesión de la licencia de obra nueva, como salvaguarda de la imagen física de la ciudad.

39.7. Ocupación máxima de la parcela:

Se admite el 100 % de ocupación en planta baja, cuando la misma no se destine a viviendas, en cuyo caso será del 80 %, y del 80 % en cada una de las plantas restantes, salvo en planta ático que será el 50 % , de lo ocupado en planta inmediatamente inferior.



39.8. Altura de pisos:

La altura libre entre plantas estará comprendida dentro de los límites siguientes:

- Planta baja: de 3,00 mts., hasta 4,50 mts.
- Planta vivienda: de 2,50 mts., hasta 3,00 mts.

39.9. Voladizos:

Se permitirán en las siguientes condiciones:

a.) Cuerpos de edificación cerrados:

- Permitidos únicamente en calles de ancho mayor de 8,00 metros.
- Saliente de la línea de fachada no mayor del 6 % del ancho de la calle, como máximo 1,20 metros.
- Longitud máxima del 50 % de la longitud de fachada.

b.) Balcones y voladizos abiertos:

- Permitidos solamente en calles de ancho mayor de 7,00 metros.
- Saliente de la línea de fachada no mayor del 6 % del ancho de la calle, como máximo 1,00 metros.
- Longitud libre en la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor que el vuelo.

En edificaciones con fachada a esquina, cada calle, tendrá su voladizo correspondiente.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 mts., sobre el nivel de la acera, y el saliente deberá quedar remetido 0,20 mts., como mínimo de la línea de bordillo.

39.10. Planta ático:

Se entiende por planta ático aquella de terminación de la edificación que se retranquea de fachada tres metros quedando incluida dentro de una envolvente de 45° y trazada desde la línea de fachada y que no puede formar medianería vistas aunque sí adosarse a una/s existente/s.



**N.40. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO CONSOLIDADO:
MANZANA CERRADA : (MC).**

40.1. Definición:

Se concreta para el suelo existente entre el suelo calificado como Residencial intensivo; Manzana Cerrada Densa y aquel cuyo uso ~~potencializado~~ es Manzana Cerrada en cualquiera de sus tipologías.

Trata de ordenar los volúmenes en un ámbito del casco histórico, en el que actualmente la inexistencia de ordenanzas ha provocado un crecimiento cuyo diseño volumétrico ofrece infinidad de variables, sobre todo, en relación a los tratamientos posteriores de las edificaciones y su encaje morfológico dentro de la trama urbana.

40.2. Usos, alineaciones, ^{f → 80m²/catastral} parcela mínima, ^{f → 7m} frente mínimo de parcela, alturas máximas y mínimas de edificación, altura de pisos, voladizos y planta ático.

Serán de aplicación las referidas para la Ordenación de Residencial Intensivo: Manzana Cerrada:

Ancho de la Calle	Número de Plantas
- Mayor o igual de 9,00 mts.	3 (B+2+A)
- Desde 7 a 9 mts.	3 (B+2)
- Menor de 7,00 mts.	2 (B+1+A)

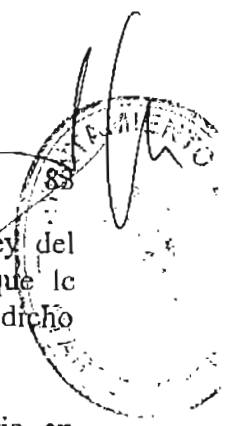
40.3. Ocupación Máxima de la parcela:

Se admite el 100 % de ocupación en planta baja, cuando la misma, no se destine a viviendas en cuyo caso será el 70 %. En cada una de las plantas restantes se fija la ocupación del 70 %, salvo en planta ático que será del 50 % de la superficie ocupada en la planta inmediatamente inferior. Entendiendo por planta ático de terminación de la edificación que se retranquea de fachada 2,50 metros y que no puede formar medianería vistas aunque sí adosarse a una/s existente/s.

**N.41. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO DE ENSANCHE. (RI).
RESIDENCIAL DE ENSANCHE : (MCI).**

41.1.) Definición:

Se corresponde con aquellas parcelas que por sus características y con el fin de conseguir una adecuada homogeneidad de las mismas, se requiera edificación plurifamiliar en altura, se encuentre ubicado en este tipo u otro, de suelo de ensanche. Su creación queda justificada en orden a la obtención de zona o locales terciarios que soportarán otros usos complementarios al uso residencial característico.



Este tipo de suelo tendrá que contribuir, además de lo especificado en la Ley del Suelo y estas Normas Subsidiarias, en relación a la ejecución de urbanización que le corresponde por liberación de suelo a espacios públicos, con la ejecución interior de dicho espacio público sin que le exima de los viales perimetrales de obligada ejecución.

Esta Tipología Residencial Plurifamiliar, podrá ejecutarse de forma voluntaria en aquellas parcelas grafiadas o no en la documentación gráfica correspondiente y denominadas con MCI, siempre y cuando además de cumplir todo lo anteriormente expuesto, libere a espacios públicos un 20 % tanto viales como zonas libres, además de lo que le correspondiera por determinaciones del planeamiento.

Cuando la actuación sea voluntaria, esta estará sometida a aprobación municipal previa.

41.2. Usos:

Los usos serán los que siguen:

- Planta Baja: Comercial o cualquier otro, cuya instalación se atenga a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

- Resto de plantas Residencial. Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado.

41.3. Alineaciones:

Serán las que estipulen la documentación gráfica en actuaciones concretizadas, en cuyo caso se ajustará a lo dispuesto en la Norma N.39.3., o las que propongan en relación al punto 41.1.

41.4. Parcela Mínima:

Para actuaciones concretizadas no se especifica parcela mínima.

Para las que se propongan de forma voluntaria se estipula lo que sigue:

Nº Propietarios	Frente de Parcela	Sup. Mínima
1	10 mts.	800 m2.
Varios	10 mts. (total)	1.000 m2. (total)

41.5. Alturas máximas y mínimas de la edificación:

Se ajustará a las estipulaciones para Manzana Cerrada, Norma N-40.

**N.42. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO DE ENSANCHE: (RE).
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA : (VUA).**

42.1. Definición:

Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas o en hileras dotadas de espacios libres privados.

42.2. Usos:

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles con el uso dominante de la vivienda, tales como el de manzana cerrada de inclusión (bajo criterio municipales), viviendas pareadas. Estas posibilidades deberán realizarse en manzanas completas. La instalación de cualquier uso deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas.

INCLUSION

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado.

42.3. Usos compatibles y alineaciones:

Serán las definidas en el plano de Ordenación y Alineaciones o las que fije en su caso Estudios de Detalle para usos compatibles de acuerdo con las Normas N.41 y N.43.

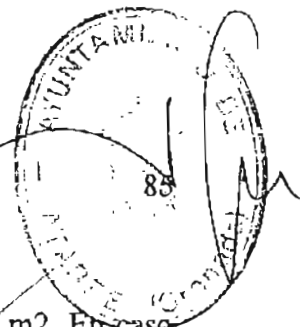
42.4. Retranqueos:

El retranqueo mínimo será de 3,00 metros a cualquier linde de la parcela, excepto a las medianerías laterales a fachada, que será obligatorio adosarse por tratarse de construcción adosada.

Se puede exceptuar la tipología de construcción adosada en casos de que a dos propietarios colindantes interesa, manifestando por escrito el caso, el compromiso de retranquear ambos la construcción de sus viviendas o construcciones de 3,00 metros de la linde común, pero siempre que no exista posibilidad de que se pueda crear medianerías vistas.

Se mantendrán las alineaciones existentes y se exceptúan los retranqueos a cualquier linde o calle en aquellas manzanas consolidadas completa o parcialmente con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias y que no posean alineaciones retranqueadas.

Podrá exceptuarse el retranqueo con fachada cuando se trate de manzanas o alineaciones completas y ello no suponga mayor ocupación de la parcela.



42.5. Parcela mínima:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se actúe será de 100,00 m². En caso de que sea una parcela con edificación o parcelación existente en el suelo calificado como urbano, se podrá mantener la parcela catastral.

En ningún caso se admitirá nueva parcelación en que alguna de las parcelas resultantes sean menores de 100,00 m².

42.6. Frente mínimo de parcelas:

El ancho mínimo de la parcela en el frente de la vía pública, será de 7,00 metros, o el existente en el caso de que no se realice una nueva parcelación.

42.7. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima sobre el nivel de la rasante del terreno será de 7,50 metros al alero, es decir, dos plantas sobre rasante.

Por encima de lo especificado se podrá construir un ático en las condiciones estipuladas en la Norma N.39.10.

Se permite la planta ático en las condiciones y definiciones de los anteriores usos pormenorizados, es decir, sin crear o formar medianerías vistas aunque si adosarse.

42.8. Altura de pisos:

La altura mínima en cada planta será de 2,50 metros sobre la cara del paramento a la interior del techo de la planta correspondiente, se permitirá aumentar la altura de la planta baja, si la misma no se destina a vivienda, pero sin sobrepasar la máxima.

42.9. Superficie máxima de ocupación:

La superficie máxima de ocupación de la parcela, será del 70 %.

En planta ático la ocupación será del 35 % de la ocupación en planta primera.

42.10. Aparcamientos:

En parcelas cuya superficie es mayor o igual a 120,00 m²., se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

En promociones de cuatro o más viviendas, independientemente del tamaño de las parcelas, se reservará como mínimo 0,8 plazas del total de viviendas de aparcamiento en el interior de las parcelas.

La obligatoriedad de esta Norma será discrecional en función de las necesidades que el Ayuntamiento crea conveniente para cada zona.

42.11. Cerramientos:

La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 2,50 metros a excepción del de la fachada, en caso de retranqueo que no podrá exceder del 1,00 metros de altura, autorizándose a rebasar, esta con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

**N.43. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO DE ENSANCHE. (RE).
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA : (VUP).**

43.1. Definición:

Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en dos en dos, y retranqueadas todas ellas la misma distancia de la alineación de la calle, quedando dicho espacio como ajardinamiento privado.

43.2. Usos:

El uso dominante será el de vivienda unifamiliar, considerándose usos permitidos aquellos que sean compatibles, de acuerdo con la Norma 30, con el uso dominante de la vivienda tales como el de manzana cerrada de inclusión o viviendas adosadas. Estas posibilidades deberán realizarse por manzana completa. La instalación de cualquier uso deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas.

INCLUSIÓN

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado.

43.3. Usos compatibles y Alineaciones:

Serán las definidas en el plano de Ordenación y Alineaciones o las que fije en su caso los Estudios de Detalle correspondientes, para usos compatibles de acuerdo con las Normas N.41 y N.42.

43.4. Retranqueos:

La edificación se retranqueará obligatoriamente de la alineación oficial de fachada, y de otro grupo de viviendas una distancia igual a 3,00 metros.

A partir de estos 3,00 metros, será obligatorio adosar la edificación a otra, al objeto de conformar un agrupamiento bifamiliar. Este adosamiento podrá efectuarse, bien en planta baja, bien en la totalidad de la edificación.

Asimismo, será obligatorio un retranqueo mínimo de 3,00 metros al lindero posterior de la parcela paralelo o no a fachada.

43.5. Parcela mínima:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se actúe será de 140 m². En caso de que sea una parcela con edificación o parcelación existente en el suelo calificado como urbano, se podrá mantener la parcela catastral.

En ningún caso, se admitirá nueva parcelación en que alguna de las parcelas resultantes sean menores de 140 m².

43.6. Frente mínimo de parcelas:

El ancho mínimo de la parcela en el frente de la vía pública, será de 9,00 metros, o el existente en el caso de que no se realice una nueva parcelación.

43.7. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima sobre el nivel de la rasante del terreno será de 7,50 m., al alero, es decir, dos plantas sobre rasante.

Por encima de lo especificado se podrá construir un ático en las condiciones estipuladas en la Norma N.39.10.

Se permite la planta ático en las condiciones y definiciones de los anteriores usos pormenorizados, es decir, sin crear o formar medianerías vistas aunque si adosarse.

43.8. Altura de pisos:

La altura mínima en cada planta será de 2,50 m., sobre la cara del paramento a la interior del techo de la planta correspondiente, se permitirá aumentar la altura de la planta baja, si la misma no se destina a vivienda, pero sin sobrepasar la máxima.

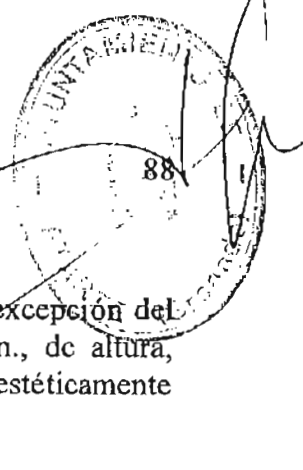
43.9. Superficie máxima de ocupación:

La superficie máxima de ocupación de la parcela, será del 60 %.

Siendo la ocupación en planta ático del 40 % sobre lo ocupado en planta primera.

43.10. Aparcamientos:

El Ayuntamiento de Atarfe podrá obligar, según las zonas a prever en proyecto, una plaza de aparcamiento en el interior de cada vivienda.



43.11. Cerramientos:

La altura máxima del cerramiento ciego de parcela será de 2,50 m., a excepción del perteneciente al jardín de fachada, en el que no podrá exceder de 1,00 m., de altura, autorizándose a rebasar ésta, con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

**N.44. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO DE ENSANCHE. (RE).
RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ARTESANAL : (VUAR).**

44.1. Definición:

Corresponde a la edificación de viviendas unifamiliares, en planta alta sobre planta baja, destinada a local comercial, recreo o industrial de tipo artesanal, cuya explotación es llevada a cabo por la unidad familiar de la vivienda situada en planta alta.

Este tipo de edificación queda supeditada a la tramitación de un Estudio de Detalle de Ordenación volumétrica, cuya ubicación y delimitación será la que en cada momento estipule el Ayuntamiento.

44.2. Usos:

El uso dominante, será mixto entre vivienda unifamiliar e industrial, siempre que sea un tipo de industria, compatible con el uso de vivienda.

La instalación de cualquier uso deberá atenerse a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria molesta y estabulaciones de ganado.

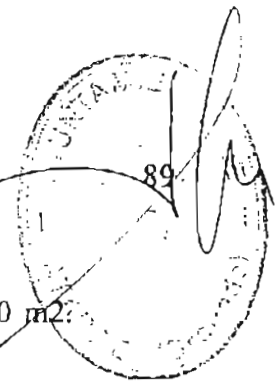
44.3. Alineaciones:

Serán las definidas en el plano de Ordenación y Alineaciones o las que fije en su caso los Estudios de Detalle.

44.4. Retranqueos:

Se prohíben los retranqueos a la fachada de la vía pública, debiendo respetarse la alineación fijada en toda la altura de la edificación.

Se prohíben asimismo los retranqueos a las medianerías laterales a fachada por tratarse de edificación adosada.



44.5. Parcela mínima:

La superficie mínima de la parcela sobre la que se actúe será de 150,00 m².

44.6. Frente mínimo de parcelas:

El ancho mínimo de la parcela en el frente de la vía pública, será de 7,00 metros.

44.7. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima sobre el nivel de la rasante del terreno será de 7,50 metros al alero.

Por encima de lo especificado se podrá construir un ático en las condiciones estipuladas en la Norma N.39.10.

Se permite la planta ático en las condiciones y definiciones de los anteriores usos pormenorizados, es decir, sin crear o formar medianerías vistas aunque si adosarse.

44.8. Altura de pisos:

La altura máxima de la planta baja, se fija en 4,50 metros. La altura mínima de la planta de vivienda será de 2,50 metros.

44.9. Superficie máxima de ocupación:

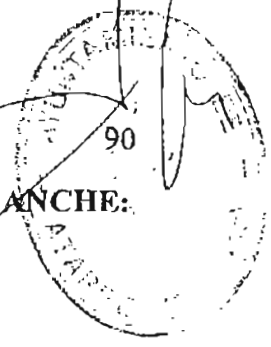
La superficie máxima de ocupación de la parcela será del 100 % en planta baja y el 80 % en planta alta.

Siendo la ocupación en planta ático del 30 % sobre lo ocupado en planta primera.

44.10. Condiciones estéticas:

Se exigirá que la fachada de las construcciones, tanto en planta baja como en planta alta tengan las mismas características que cualquier edificio urbano.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento o de cualquier otro material estéticamente no admisible que puedan afectar negativamente la perspectiva del conjunto urbano.



N.45. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO DE ENSANCHE INDUSTRIAL (I).

45.1. Definición:

Se define como edificación baja extensa del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

45.2. Usos:

Están admitidos todos los usos de tipo industrial en general, así como las viviendas necesarias para el personal de vigilancia y portería, con un máximo de superficie construida de 80 m²., y con el límite de una por cada 2.000 metros cuadrados de parcela neta.

Concretamente los usos que se permiten son:

1.) El uso industrial se permite en todo el polígono con excepción de las zonas clasificadas como verde público y deportivo.

2.) El uso industrial, no tendrá otras limitaciones que las derivadas de las Normas de estas Ordenanzas, de la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas, aprobada por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, del Reglamento de Aparatos elevadores aprobado por O.M. de fecha 16 de Octubre de 1.964, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones de carácter general que regulen la materia.

3.) Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, siempre que se adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación, que se determinen en las Ordenanzas Higiénicas y demás Normativa de aplicación.

4.) En todo caso, se prohíbe en todos los terrenos del polígono la instalación de industrias peligrosas cuya clasificación como tales se deba a:

a.) Fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.

b.) Fábricas y almacenes de productos inflamables.

c.) Industrias de importancia militar.

d.) Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo.

5.) Todas las demás industrias son libres y no tienen limitación de superficie ni de potencia y se ubicarán en una de las zonas que figuran en el plano de zonificación.

6.) Se permite el uso de garaje en todo el suelo del polígono.

7.) Se permite el uso de almacén en toda la zona industrial.

El uso de almacén independientemente de un proceso industrial comportará la posibilidad de instalación de los correspondientes anexos de oficinas comerciales.

8.) Se admite el uso comercial y de oficinas exclusivamente como anexo de la explotación industrial o tecnológica.

9.) a.) En las parcelas se permitirá como máximo la construcción de una vivienda.

b.) Dichas viviendas estarán destinadas preceptivamente para uso del personal encargado de la vigilancia, custodia y conservación de las instalaciones industriales.

c.) Las viviendas se consideran como construcciones accesorias dentro de cada industria, y podrán formar parte de los edificios representativos o en edificaciones independientes, pero en ningún caso se permitirá que se hallen situadas o adosadas a los edificios destinados a fabricación o almacenaje.

45.3. Alineaciones:

La distancia de la edificación a los linderos de la parcela y al eje de la calle será igual o mayor que la mitad de su altura en cada punto, con un mínimo de 2,00 metros y limitada siempre por las alineaciones del lado de la calle.

Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso entre los propietarios colindantes de proceder de idéntica manera. Dicho compromiso deberá presentarse ante el Ayuntamiento y previo a la concesión de licencia para edificación. No obstante, lo anterior, será potestad del Ayuntamiento, permitir adosarse o no, según los casos, para evitar fachadas excesivamente largas.

45.4. Parcela mínima:

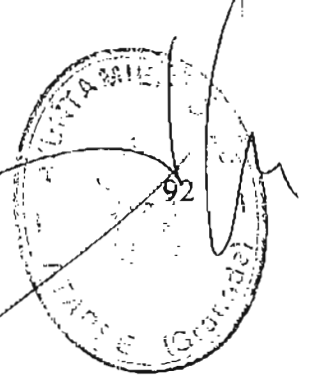
La superficie mínima de la parcela neta sobre la que se actúa será de 500,00 m².

45.5. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima permitida será de dos plantas o de 9,00 metros al alero.

45.6. Ocupación máxima de la parcela.

La superficie máxima de ocupación de la parcela será el 85 % de la superficie de la



parcela.

45.7. Ordenanzas de Higiene.

Las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir los locales destinados a industrias y oficinas serán los prevenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, Orden de 9 de Marzo de 1.971, y las viviendas los de la Orden de 29 de Enero de 1.944, del Ministerio de la Gobernación.

45.8. Ordenanzas sobre el proceso industrial.

Se cumplirán las precipitaciones siguientes sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en vigor, al respecto.

Residuos Gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma industria deberá ser inferior a 50 Kg., por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

Aguas residuales: Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O., (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 Grados Centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄), no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces, aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono sin estación de depuración, el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como las materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atender, directa o indirectamente, al funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30 Grados, quedando obligadas las industrias a realizar quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no superior dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxidos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

Ruidos: Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

No se permite el vertido a la red general de alcantarillado del Polígono, de aceites, grasas, o combustible líquidos, debiendo en caso de la existencia de estos productos prever medidas correctoras adecuadas.

Toda la maquinaria deberá ser montada en el interior de las industrias con el empleo de fundaciones dimensionadas adecuadamente y provistas de los aislamientos antivibratorios necesarios para evitar toda trepidación.

N.46. ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL USO TERCIARIO (I).

Las ordenanzas de aplicación serán las mismas que para el uso artesanal, en cuanto a ordenación física, teniendo en cuenta que se permitirán viviendas con destino a guardería, con una superficie construida máxima del 15 % de la superficie total construida, pudiendo en cualquier caso ajustarse una vivienda de hasta 80 m².

Se tendrá en cuenta, asimismo, que el Ayuntamiento podrá establecer la dotación de plazas de aparcamientos en función al uso que se pretenda.

N.47. ORDENANZAS PARTICULARES PARA EL USO EQUIPAMENTAL (E).

47.1. Definición:

Se incluyen en esta Ordenanza aquellos usos especificados en la Norma N-30 y que están reglamentadas por otras disposiciones legales o que están al servicio de la ciudad.

47.2. Retranqueos:

Sólo las actuales en casco urbano la edificación se retranqueará de cualquier lindero, tanto interior como exterior, una distancia igual a la mitad de la altura en cada punto con un mínimo de 3,00 metros.

47.3. Parcela mínima:

Será de 500 metros cuadrados para cualquier actuación, salvo las instituciones actuales

en casco urbano, que mantendrán la parcela catastral.

47.4. Superficie máxima a ocupar:

Será del 50 % de la parcela neta, salvo las instituciones actuales en casco urbano, que mantendrán la ocupación actual.

47.5. Altura máxima permitida:

Será de tres plantas o de 10,00 m., a alero o cornisa.

N.48. ORDENANZAS PARTICULARES PARA ZONA VERDE Y ESPACIOS PUBLICOS (ZV).

No podrá dedicarse a otros usos que los especificados de recreo, culturales y de esparcimiento de la población y sus limitaciones serán:

- Ocupación máxima permitida 1 %
- Altura máxima permitida 1 Planta.
- Edificabilidad máxima 0,01 m²/m².

N.49. ORDENANZA GENERAL PARA LOS ANEJOS DE CAPARACENA Y SIERRA ELVIRA.

Se establece como única y con carácter general, para estos núcleos urbanos la Ordenanza de Unifamiliar Adosada.

N.50. CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICA DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCION.

50.1. Suelo Residencial Terciario:

Tiene por objeto establecer para todas las unidades el mecanismo a seguir en los cambios de uso de vivienda unifamiliar a manzana cerrada de inclusión (Norma N.41), asumiendo los excesos de edificabilidad mediante la delimitación de unidades discontinuas de acuerdo con el art.144 del T.R.L.S.

Asimismo, se establece para la adquisición de aprovechamientos deficitarios en relación al número máximo de plantas permitidas y ocupación, según el tipo edificatorio.

Para todo ello, será precisa la tramitación de un Estudio de Detalle que formalice la ordenación, según los criterios que para los mismos señale la Ley del Suelo.

- En el suelo con uso de vivienda unifamiliar también podrán establecerse cualquier otro tipo compatible, tal como son las referidas a vivienda adosada, Vivienda Pareada, Cerrada de Inclusión, de acuerdo con sus Ordenanzas correspondientes y Norma de compatibilidad antes expresada.

- En el suelo terciario se permitirán Viviendas Artesanales de acuerdo con la Norma N.44, siempre y cuando quede claramente diferenciados del uso terciario, ya que de lo contrario sólo se permiten viviendas para el uso de guardería, tal y como se describe en la Norma N.46.

Igualmente será precisa la tramitación de un Estudio de Detalle de Cambio de Ordenación.

- En cualquier caso, y como medida extraordinaria en relación a su actuación, podrán delimitarse U.E. discontinuas según el Art. 144 del T.R.L.S. al objeto de acumulación de volúmenes.

- En el suelo con uso de Manzana Cerrada deberá tramitarse un Estudio de Detalle al objeto de Ordenación de Volúmenes, de acuerdo con la ficha urbanística correspondiente y las ordenanzas correspondientes.

50.2. Suelo Industrial:

- Igualmente que en el suelo residencial, se establecen coeficientes de homogeneización cuyo objetivo, además de establecer el 15 % de aprovechamiento de cesión al municipio compatibilizar con carácter extraordinario cualquier tipo de actuación de edificación singular en relación a la consecución de Unidades de ejecución destinadas a acoger actividades administrativas, tecnológicas terciarias e industriales, tales como oficinas, etc de alturas y ocupación singular.

- Los excesos de aprovechamiento que se necesita para edificación interior respecto de la ocupación y altura total permitidas según la Ordenanza Industrial, Norma N.45, se podrá obtener mediante compensación entre distintas unidades de ejecución.

En cualquier caso podrán realizarse compensaciones urbanísticas entre diferentes unidades de ejecución, al objeto de acumulación de volúmenes.

50.3. Plazos para desarrollo del planeamiento y de ejecución en Suelo Residencial y Terciario.

1. Los plazos para el desarrollo del planeamiento, al objeto de adquisición del derecho a urbanizar son los que se estipulan en las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas para cada Unidad de Ejecución en función de la prioridad del desarrollo previsto.

2. El plazo, una vez adquirido el derecho a urbanizar, para la redacción del proyecto

2. El plazo, una vez adquirido el derecho a urbanizar, para la redacción del proyecto de urbanización, realizar la equidistribución de cargas y las cesiones previstas en la Ley, será de seis meses, tras lo cual se adquirirá el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. El plazo para el desarrollo a edificar será de un año, a contar desde lo estipulado en el punto anterior.

Adquiriéndose el derecho a la edificación en el momento de cumplir el plazo establecido en la Licencia de obra Municipal de Edificación la cual establecerá los plazos de iniciación, de interrupción máxima y de finalización.

En el caso de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento optará, en cada caso y para todo el término municipal en suelos aptos para urbanizar y los incluidos en unidades de ejecución, en función de las condiciones económicas y sociales, por la expropiación forzosa o por el régimen de venta forzosa, de acuerdo con lo prevenido en la D.A. 1ª del TRLS 92.

50.4. Plan para el desarrollo del Planeamiento y de Ejecución, en Suelo Industrial.

1. Los Plazos para el desarrollo del planeamiento, al objeto de adquisición del derecho a urbanizar son los que se estipulan en las correspondientes fichas de condiciones urbanísticas para cada Unidad de Ejecución.

2. El plazo, una vez adquirido el derecho a urbanizar, para la redacción del proyecto de urbanización, realizar la equidistribución de cargas y las cesiones previstas en la Ley, será de seis meses, tras lo cual se adquirirá el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. El plazo para el desarrollo a edificar será de un año, a contar desde lo estipulado en el punto anterior.

Adquiriéndose el derecho a la edificación en el momento de cumplir el plazo establecido en la Licencia de obra Municipal de Edificación la cual establecerá los plazos de iniciación, de interrupción máxima y de finalización.

En el caso de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento optará, en cada caso y para todo el término municipal en suelos aptos para urbanizar y los incluidos en unidades de ejecución, en función de las condiciones económicas y sociales, por la expropiación forzosa o por el régimen de venta forzosa, de acuerdo con lo prevenido en la D.A. 1ª del TRLS 92, acogiéndose expresamente al régimen de expropiación - sanción.