

Se entenderá comprendida la superficie construida (St) sobre rasante excluyendo las áreas destinadas a aparcamiento y las ubicadas en zonas de usos complementarios de las viviendas.

B. En uso industrial: El 10% de la superficie de la parcela. Para que el espacio de retranqueo compute habrá de tener una anchura mínima de 7 m.

C. Están exceptuados de estas precisiones las parcelas que no alcancen los 360 m² en el caso A y 1.000 m² en el caso B, así como toda la superficie comprendida en el Recinto Histórico.

D. Igualmente se exceptúan aquellas parcelas sin posibilidad de acceso rodado o construcción con medios normales. A estos efectos se consideran medios no convencionales los necesarios para construir sótanos en las siguientes circunstancias:

- Construcción de tres sótanos.
- Construcción de dos sótanos en edificios con un número máximo de plantas igual o inferior a Baja + 4 pisos, o bien cuando con el primer sótano se cubran los 2/3 de plazas necesarias.
- Construcción de sótanos en parcelas colindantes con edificaciones de más de 50 años de antigüedad, en las que la superficie resultante, tras reservar una franja de 3 m. junto a las medianeras con este tipo de edificaciones, sea inferior a 360 m².

Artº 3.3.6. Pasajes comerciales y pasos inferiores.

Se permiten pasajes comerciales en planta baja siempre que su dimensión mínima sea de 4 m. y la proporción de 1 a 5 de longitud. Su iluminación, ventilación y decoración deberá ser aprobada por el Ayuntamiento que podrá imponer un tipo determinado de acondicionamiento interior del pasaje. Deberán asimismo insonorizarse los techos con respecto a las viviendas superiores con un cielo raso y material insonorizante de relleno.

Los pasos inferiores señalados en los planos de ordenación tienen la consideración de pasajes comerciales salvo en lo referente al tráfico rodado y a su anchura que, como mínimo, será de 5 m.

A fin de evitar interferencias de vehículos y peatones deberá disponerse al menos una acera de 1,5 m. como mínimo, pudiéndose subdividir la calzada para el apoyo de pilares siempre que éstos queden protegidos por bordillo a 0,5 m. de las caras exteriores de los mismos. Las dimensiones mínimas de cada calzada serán de 3 m.

Tanto los pasajes comerciales como los pasos inferiores deberán tener salida directa por ambos lados, a la calle o patio de manzana. No se permitirán pasajes con más de un giro de 90° en planta.

Las dimensiones citadas en este artículo se entienden libres de resaltes o pilares.

Artº 3.3.7. Usos complementarios de la vivienda.

1. La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta que deberá ser transitable.

Excepcionalmente, y para los usos permitidos dotacionales públicos o privados, espectáculos públicos, culturales e instalaciones turístico recreativas, se permitirán alturas superiores a las de la planta baja e inferiores a 6 m. siempre que se asegure una separación mínima a cualquier vivienda próxima igual o superior a 3 m. Igualmente se permitirán elementos aislados justificados que superen la altura de las plantas bajas tales como claraboyas, chimeneas de ventilación y cobertura de instalaciones técnicas, que deberán ocupar una superficie en planta inferior al 10% de la superficie total de la parcela en el patio.

2. El acabado de las construcciones tendrá el carácter de fachada no admitiéndose tratamientos inadecuados, cubiertos provisionales, tejadillos, etc.

3. A los efectos de las Normas de Uso podrá aplicarse régimen distinto a la zona de planta baja situada bajo edificación en altura y a la situación fuera de las proyecciones verticales de aquella siempre y cuando se establezca una separación estructural entre ambas zonas, o se establezcan las medidas de aislamiento contra ruidos y vibraciones equivalentes. En caso contrario, se entenderá aplicable el régimen establecido para las plantas bajas.

4. Deberán tener frente de fachada a las vías públicas en una dimensión de fachada equivalente en ml. al 2% de la superficie construida total (en m²), y como mínimo de 3 m.

El frente de fachada citado puede ser obtenido por la suma de varios accesos, que para computar a estos efectos han de tener como mínimo 3 m. de anchura. No se admiten accesos quebrados en ángulos inferiores a 80°. Cuando el uso sea de aparcamientos, los frentes de fachada y accesos correspondientes se ajustarán a lo establecido en el artículo 2.2.23.

5. Los comercios de categorías B3, C y D1 y los espectáculos públicos, culturales e instalaciones turísticas recreativas (categorías a, b1, b2, b3, b4, c, d y e) deberán disponer de los aparcamientos correspondientes conforme al artículo 3.3.5., admitiéndose su ubicación en lugares situados en colindancia o a menos de 100 m. de los accesos.

Artº 3.3.8. Ferrocarril.

1. Las zonas así calificadas habrán de destinarse a las instalaciones propias del tráfico ferroviario, así como a las dotaciones complementarias públicas conexas con el mismo.

2. Las edificaciones habrán de tener como máximo 12 m. de altura, y estar separadas de los límites con otras propiedades privadas a una distancia equivalente a la de su altura y como mínimo 3 m. Se exceptúan de la norma de altura los depósitos elevados y demás elementos singulares así como los actuales edificios de la Estación.

3. Su reconversión sólo es posible en los usos de dotaciones complementarias públicas, zonas verdes y libres o espacios libres de uso y dominio públicos.

4. A efectos de aplicación de estas normas, el suelo ferroviario se subdivide en zonas de equipamiento ferroviario, zona ferroviaria y viales ferroviarios.

A. ZONA DE EQUIPAMIENTO FERROVIARIO.

Constituyen la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

La edificabilidad en estas zonas será de 0,8 m²/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Servicios ferroviarios (Estación, Correos, Paquete Expres, Auto-Expreso, etc). Servicios de atención al viajero (restaurante, cafetería, comercio, instalaciones recreativas, etc) y equipamiento de la estación (oficinas, dormitorios y viviendas de servicio, aparcamiento, etc).

B. ZONA FERROVIARIA.

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

La edificabilidad en esta zona será de 0,3 m²/m²s.

En esta zona se permiten los siguientes usos: Edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril, viviendas para personal ferroviario (con una superficie inferior al 10% de la zona clasificada como ferroviaria), oficinas y demás dotaciones complementarias vinculadas a la explotación ferroviaria o de su personal.

C. VIALES FERROVIARIOS.

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, ésta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de Noviembre y 8 de Septiembre de 1978 respectivamente, y de las demás disposiciones vigentes, que puedan promulgarse con posterioridad.

La edificabilidad en esta zona será de 0,02 m²/m²s.

Los usos permitidos serán únicamente garitas o edificaciones singulares de vivienda unifamiliar para el servicio ferroviario así como los soportes de instalaciones eléctricas, telefónicas y telegráficas del ferrocarril.

Artº 3.3.9. Dotaciones complementarias y edificios de interés público.

Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en nº de plantas bien en índice de edificabilidad m² techo/m² parcela, bien en m² techo totales de la parcela, vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa.

Igualmente se señalan los retranqueos mínimos, en su caso a observar.