

Se podrán admitir con carácter excepcional elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima si ello es necesario por el tipo de actividad a que esté destinado el edificio, pudiéndose exigir un Estudio de Impacto. En estos casos los retranqueos fijados aumentarán en la misma longitud que lo que se supere la altura reguladora.

Ha de entenderse que todas las prescripciones relativas a edificabilidad, alturas máximas, nº de plantas y retranqueos son concurrentes.

Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas.

Los de carácter privado podrán igualmente adoptar cualquiera de los usos dotacionales previstos.

En ambos casos se exige un Estudio de Detalle en el que queden concretados los nuevos usos, así como justificado el cambio de uso prioritario propuesto.

**Artº 3.3.10. Uso dotacional-residencial.**

En las parcelas así calificadas, y en tanto no se redacte el Estudio de Detalle necesario para la reconversión de uso, serán de aplicación las prescripciones del Artº anterior.

En el Estudio de Detalle se precisarán las zonas que se consoliden como dotacionales, y las que pasen a constituirse en uso residencial o complementario de la vivienda.

El conjunto de las edificabilidades así distribuidas no podrá superar las establecidas para la parcela original.

**Artº 3.3.11. Uso Industrial.**

1. En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

2. Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 m., siendo los de fachada de construcción transparente (tela metálica o similar) sobre zócalo de fábrica de 50 cm. de altura.

3. Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.

4. La composición es libre, suprimiéndose las normas de composición relativas a establecer una distribución entre bloques representativos y edificios para naves.

No obstante, la superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela.

Igualmente se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

5. El mínimo de utilización parcial será del 30% de la superficie total edificable de la parcela.

6. La superficie edificable se expresa en m2/techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubierta) sea inferior a 6 m. computa como un m2. A partir de esa altura computa cada m2 de nave como 1,50 m2 de techo.

7. Se prohíben los semisótanos y sótanos como locales de trabajo de actividades independientes de las plantas superiores.

8. A los efectos de las Normas de Uso se conceptúan como de industria local todas las zonas industriales, excepto Cantabria que se conceptúa como de Industria General.

9. Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias o el propietario de la misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen las viviendas y la industria.

10. En supuestos excepcionales que apreciará el Ayuntamiento según el proceso de fabricación, podrá superarse la altura máxima establecida para las naves de producción.

**Artº 3.3.12. Zonas libres de uso y dominio privados.**

1. Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones técnicas de los edificios.

2. Sobre rasante solo se permiten los usos de aparcamientos

al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones) jardinería y arbolado.

3. Se toleran la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garage, etc... con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 5% de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean los propios de fachada.

En agrupaciones de viviendas en colonias, hileras, etc... se fijará una zona para la construcción de estas edificaciones auxiliares mediante Estudio de Detalle.

**Artº 3.3.13. Zonas verdes y libres de uso y dominio públicos.**

1. En las áreas así calificadas, se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos que no rebasen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 3 m. admitiéndose elementos singulares (kioscos, esculturas, fuentes, etc), así como elementos aislados de mobiliario urbano.

2. Aunque en los planos se han grafiado globalmente las áreas como verdes y libres, ha de entenderse que las áreas ajardinadas, paseos, etc., podrán coexistir con un sistema viario peatonal, rodado de emergencia e incluso viario rodado convencional o aparcamientos en régimen de concesión. En estos dos últimos casos habrá de redactarse Estudio de Detalle justificativo de la necesidad de la actuación.

**Artº 3.3.14. Plazas, viario, espacios libres de uso y dominio públicos.**

1. Se permiten en ellas exclusivamente las conducciones subterráneas y mobiliario urbano, así como los aparcamientos subterráneos en régimen de concesión.

2. La variación de detalle de las especificaciones gráficas en cuanto a las características geométricas de las vías podrán realizarse mediante la simple aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. El cambio en la utilización peatonal a rodada o viceversa o las alteraciones sustanciales de las características geométricas o rasantes precisará de la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

**Artº 3.3.15. Plano de usos del suelo urbano.**

La definición de los usos de referencia para cada porción del terreno del suelo urbano, así como el carácter público o privado de dotaciones y espacios libres en dicho ámbito, se establece en un juego de planos a escala 1:1.000, excepto para las zonas de El Cortijo (escala 1:500) y otras zonas diversas (escala 1:2.000).

Los límites entre los distintos usos coinciden en la mayoría de los casos con elementos físicos concretos (viales, etc.) o con la división parcelaria. Ante cualquier duda de interpretación de límites se podrá solicitar una definición al Ayuntamiento, que la concretará a través de sus Unidades Técnicas.

Los usos que se plantean como dominantes para una localización concreta deberán interpretarse y podrán variarse de acuerdo con lo expuesto con carácter general en el título II capítulo II (condiciones de uso) el título III capítulo II (disposiciones específicas para el suelo urbano) y las ordenanzas especiales que pudieran afectar a la mencionada localización. Se sujetarán asimismo a lo dispuesto en el cuadro de coexistencia de usos anexo al artículo 2.2.46. de estas Normas.

El uso residencial y los complementarios de las viviendas (entendiéndose éstos como los así señalados en el cuadro de coexistencia de usos) se señalan con la trama (1) y (2) respectivamente. Una variante del uso residencial lo constituye la edificación residencial aislada (4).

Las parcelas dotacionales-residenciales quedan señaladas de la forma (3). Su carácter es privado.

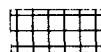
En el uso industrial, además del genérico (5) se señalan las zonas destinadas a industria grande (6) pequeña (7) y talleres agrupados (8).



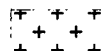
1



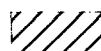
2



3



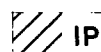
4



5



6



7



8