

misma. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvincula la vivienda y la instalación comercial.

Artº 3.3.9. Uso Comercial (grandes superficies)

— En las parcelas así calificadas se permite el establecimiento de instalaciones comerciales de gran superficie (hipermercados, centros comerciales, grandes almacenes, etc.).

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

— 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.

— Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que de aparcamiento, zona 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.

— La composición es libre, prohibiéndose tratamientos de fachadas incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones. Dado el volumen previsible de la actuación, el proyecto que se redacta estará especialmente atento a los aspectos de impacto visual, pudiendo condicionar al Ayuntamiento la actuación en este sentido, tando en el proyecto de construcción como en posteriores intervenciones de incluso las de carácter provisional (elementos de carácter publicitario, etc.).

— Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas para el personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones. No se admitirán soluciones como la división horizontal que desvinculen las viviendas a la instalación comercial.

Artº 3.3.10. Ferrocarril

Las zonas afectadas a esta calificación corresponden a las instalaciones existentes en la actualidad. Entre tanto no sea sustituida por las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior a redactar en el área afectada, se aplicará la siguiente normativa:

— 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.

— 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 3m. Se exceptúan de la norma de altura los depósitos elevados y demás elementos singulares así como los actuales edificios de la estación.

— 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 Exprés, AutoExpreso, 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 (aguas, andenes de circulación, etc.) y, en general, la zona que tenga consideración de elemento funcional de la vía por estar permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio.

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 3.3.11. Uso Industrial

A. Regulación de volúmenes

En cuanto a alineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderán a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos, y a lo dispuesto en el artículo 3.2.1.

— En cuanto a vuelos, se permitirán exclusivamente en fachada a calle o sobre el retranqueo frontal, estándose a lo dispuesto con carácter general en los artículos 2.3.5 y 3.2.3, si bien, el vuelo máximo será de 1 m. y la anchura mínima entre fachadas será de 25 m.

— 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.

— Los espacios destinados a retranqueo en ningún caso podrán cubrirse o cerrarse, salvo lo dispuesto sobre parasoles. Igualmente estarán libres de cerramientos, particiones o cualquier clase de compartimentación.

— 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.

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

— La composición es libre, aunque se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados, debiéndose tratar como tales todos los paramentos de las edificaciones.

B. Usos

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.

— 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, destinándose el 75% restante al uso dominante de industria, taller o almacén independiente de la exposición.

— En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

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

— 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, bien sean de intemperie o tipo armario. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados. Se toleran asimismo depósitos de combustible subterráneos en los retranqueos laterales y traseros.

— Se consiente únicamente el establecimiento de dos viviendas, por parcela, 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.

Artº 3.3.12. Uso Almacén-Exposición

La superficie destinada a usos de oficinas y vivienda de guarda no podrá superar el 20% de la superficie edificable de la parcela, destinándose el 80% restante a los usos considerados como principales en la Tabla de Usos Coexistentes con el Referencia.

— En caso de división horizontal de la parcela, se aplicará el criterio anterior a cada una de las subparcelas, a no ser que se planteen dichos usos a nivel comunitario.

— En el resto de aspectos, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior (Uso industrial).

Artº 3.3.13. Uso bodegas

En esta calificación se incluyen las zonas reservadas a conjuntos de bodegas artesanales. En cuanto a usos, se limitarán a la elaboración y crianza de vinos y al almacenado de carácter agrícola.

— La altura de cornisa de la construcción permitida sobre rasante no sobrepasará 4 m. de altura sobre la misma, ni sobre la cota natural del terreno.

Artº 3.3.14. Uso dotacional público

— Las condiciones volumétricas de las parcelas bien sea en número 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 a observar en su caso.

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.

— 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.

Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de uso propuesta, con un análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución. En caso de que la Corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, lo aprobará inicialmente por acuerdo plenario y abrirá un plazo de quince días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

— En dotaciones no residenciales, se consiente el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación de la institución. No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda y la dotación.

Artº 3.3.15. Uso dotacional privado

— En cuanto a condiciones volumétricas, serán las mismas que las especificadas para el uso dotacional público.

— Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter