



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1250	G-3.1	



**CONDICIONES NORMATIVAS**

**ZONA 3**

**DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO**

Los terrenos que conforman lo que se ha denominado zona 3, corresponden tanto a las bolsas exteriores del área, en contacto con el suelo rústico, como la bolsa interior de suelo delimitada entre los frentes de las calles Rumboso y la Placeta. Corresponden a los ámbitos con mas desnivel, al ser los más extenso entre calles. Se trata de zonas con baja densidad edificatoria, constituida por grupos de viviendas de carácter aislado, en algunos casos con algún módulo que de respuesta a los elementos de accesibilidad, normalmente sendas que actúan de relación con las vías principales.

**PROBLEMÁTICA-DIAGNÓSTICO**

- El sistema tradicional de ocupación lo constituyen bolsas dispersos de edificación comunicadas a través de patios. En esta zona, la edificación se aísla sin relación con el exterior y no se identifica con las pautas conformadoras del paisaje de Belgara.
- Falta de niveles de accesibilidad transversal al espacio viario principal.
- Carencia de configuración de borde y pautas de transición con el suelo rústico y otras zonas de ordenanza.
- Carencia de accesibilidad transversal capaz de dar soporte a futuros desarrollos.
- Bolsas de suelo, entre las edificaciones procedentes de antiguas huertas de cultivo, hoy abandonadas.

**OBJETIVOS**

- Establecer las bases de ordenación para el futuro desarrollo del área.
- Potenciación a través del desarrollo urbanístico propuesto de los valores medioambientales y peculiares de la zona.
- Recuperación de estos espacios internos y externos del área como soporte de futuros desarrollos, integrando la edificación en las características paisajísticas de cada uno de ellos.
- Potenciación de las antiguas sendas como elementos de accesibilidad y de identificación con el territorio.

**ACTUACIONES PROPUESTAS**

- Se revaloriza el sistema de espacios libres existentes.
- Adaptación de las nuevas construcciones a la tipología y forma de ocupación del entorno en que se emplazan.
- Se potencia el sistema de asentamiento en colonias apoyándose en la estructura parcelaria existente.
- Se utilizan las sendas tradicionales como elementos de accesibilidad.
- Adecuación de las tipologías genéricas de edificación aislada del Plan General a las condiciones particulares del área y regulación de los posibles adosamientos, alturas y ocupación máxima, con el tratamiento en detalle de los casos particulares.