



FICHA:	ORDENACIÓN DETALLADA. ZONA 3 CONDICIONES NORMATIVAS		
FECHA:	ESCALA:	HOJA Nº:	
JUNIO 2007	1/1250	G-3.2	



CONDICIONES NORMATIVAS GENERALES ZONA 3

PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO

TIPOS DE EDIFICACIÓN

• **Tipología**

Edificación aislada en toda la zona, distinguiendo áreas de residencia colectiva según indicación de los planos de ordenación detallada.

CONDICIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS USOS

• **Usos compatibles**

Los establecidos como permitidos y autorizables en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

• **Usos prohibidos**

Los establecidos como prohibidos en el cuadro de Usos Actuales o Potenciales del Medio Físico. Compatibilidad de Usos en Zonas Residenciales, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD

- Se establece una edificabilidad de 0,9 m²/m² en las edificaciones mixtas y 0,9 m²/m² en edificaciones aisladas sobre parcela bruta, materializable sobre la porción de parcela que la Modificación Puntual califica como residencial y ciñéndose a las determinaciones que sobre ocupación y altura se establezcan de manera pormenorizada. En cualquier caso, las construcciones no podrán superar los 250 m²c.
- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

CONDICIONES PARTICULARES DE VOLUMEN Y FORMA

• **Nº máximo de plantas**

La recogida gráficamente en los planos de ordenación detallada o la normativa particular de cada manzana.

• **Altura máxima**

La altura reguladora máxima se medirá, en su caso, en cualquier punto de contacto del parámetro con el terreno natural y/o espacio urbanizado privado o público adyacente hasta la altura de cornisa.

La cota de acondicionamiento del terreno sobre la que se mide la altura, no podrá superar 1,5 m, sobre la rasante del terreno natural. Para pendientes superiores al 10% las plataformas de abancalamiento no superarán los 8m de fondo.

- Las alturas en función de los usos del suelo serán las siguientes:

Usos dominantes	I Planta		II Planta	
	Max.	Min	Max.	Min
Vivienda	3,0	2,50	6,5	5,50
Terciario	3,5	3,00	7,6	6,5
Dotaciones	4,5	4,0	8,4	7,4

En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima podrá incrementarse en 1,5 m.