

**CAPITULO SEXTO  
ZONA DE ENSANCHE  
(Clave 3.a)**

**Art. 86. Definición y objetivos.**

Esta zona comprende áreas de suelo urbano urbanizadas o en proceso de urbanización con edificaciones grandes proyectadas entre medianeras necesitadas de una mejora encaminada fundamentalmente a corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana.

**Art. 87. Tipo de ordenación.**

Se aplica el tipo de ordenación de edificación por alineación de vial. La alineación y la edificación de todo el frente de la parcela son obligatorias.

**Art. 88. Condiciones de edificación.**

Las condiciones generales de edificación quedan definidas a través de la regulación de los parámetros siguientes:

- a) Edificabilidad
- b) Número máximo de plantas
- c) Índice de densidad neta de viviendas
- a) Edificabilidad: La superficie de techo edificable de cada solar será la que corresponda a una edificación con el número máximo de plantas admitido y de 12 metros de profundidad uniforme con la añadidura de otra edificación de 1 planta que ocupe la mitad del resto del solar.
- b) Número máximo de plantas: El número máximo de plantas será de 3, correspondientes a planta baja y 2 plantas piso, con las excepciones que se indican en la normativa particular de cada núcleo de población.
- c) Índice de densidad neta de viviendas: El índice de densidad neta de viviendas para cada parcela es de 100 viv/Ha. En cada caso, el número máximo de viviendas será el entero más próximo al resultado del cómputo.

**Art. 89. Condiciones específicas del aspecto de las edificaciones.**

1. El aspecto y la inclinación de la cubierta son libres, pero en cualquier caso la altura máxima de las tejas de la cubierta sobre la línea de arrancada de las vertientes será de 6 m y se respetarán las condiciones generales indicadas por los falderos y barbacanas. Se recomienda el uso de los tipos tradicionales de cubierta cuando resulten convenientes.

2. En el color de las fachadas se prohíbe el uso del blanco y de los blancos rotos.

No obstante se tendrá en consideración la condición general sobre el entorno urbano del artículo 62 de estas Normas.

**Art. 90. Standars mínimos en operaciones de Reforma Interior o Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.**

Los standars mínimos en operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes, no previstos por estas Normas ni delimitados en los correspondientes planos normativos serán los siguientes:

- Índice de densidad bruto: 75 viv/Ha.
- Índice de edificabilidad bruto: 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Viales y aparcamientos: 20%.
- Espacios verdes y dotaciones: 12%.

**Art. 91. Condiciones de uso.**

Se admiten los usos siguientes:

- a) Residencial
- b) Hotelero
- c) Comercial
- d) Oficinas
- e) Sanitario-asistencial
- f) Educativo
- g) Socio-cultural y religioso
- h) Recreativo
- i) Deportivo
- j) Administrativo
- k) Abastecimiento
- l) Industrial, con las limitaciones ya reguladas con carácter regular en el artículo 109, y, en todo caso, excluyendo las calificadas como 5ª categoría en el artículo 31 de estas Normas.