

**CAPITULO SEPTIMO  
ZONA DE ENSANCHE 3b  
(Clave 3b)**

**Art. 92. Definición y objetivos.**

Comprende esta zona áreas de suelo urbano urbanizadas o en proceso de urbanización con grandes edificaciones residenciales proyectadas aisladas individualmente o agrupadamente, necesitadas las ya consolidadas de una mejora dirigida fundamentalmente a corregir, de una parte, los problemas de su actual miseria urbana y densificación congestiva y, de otra, a aumentar los niveles de dotaciones, servicios y áreas ajardinadas.

**Art. 93. Tipo de ordenación.**

Se aplica el tipo de ordenación de edificación aislada.

**Art. 94. Condiciones de edificación.  
( modificado el 18.01.1989).**

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

- a) Parcela
  - b) Ocupación máxima
  - c) Número máximo de plantas
  - d) Separaciones mínimas
  - e) Intensidad de edificación y densidad de viviendas.
- a) **Parcela.** La parcela mínima se fija en 400 m<sup>2</sup>. La anchura o frente mínima será de 14 m.
- b) **Ocupación máxima.** La ocupación máxima se fija en el 50% de la parcela.
- c) **Número de plantas.** El número de plantas máximo admisible es de 3, correspondientes a planta baja y dos plantas piso, con las excepciones que se indican en la normativa particular de cada núcleo de población.
- d) **Separaciones mínimas.** Las separaciones mínimas en todos los límites de la parcela serán de 4 m.  
Las separaciones entre edificios aislados de una misma parcela serán de 1-2 de su altura con un mínimo de 3 m.
- e) **Intensidad de edificación y densidad de viviendas.**

**Subzona 1.**

Ambito de aplicación: Parcelas con frente de fachada a las travesías de las carreteras N-230 y C-142.

El índice de edificabilidad neta por parcela es de 1,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad neta de viviendas por parcela es de 100 viv.-Ha.

En esta subzona se prohíbe el uso de vivienda en planta baja.

**Subzona 2.**

Ambito de aplicación. El resto de parcelas calificadas 3b.

El índice de edificabilidad neta por parcela es de 1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad neta de viviendas por parcela es de 120 viv.-Ha.

La fracción decimal mínima de aproximación para justificar por defecto el número resultante de viviendas admitidas en una parcela será 0,75.

Para el uso hotelero valdrán los parámetros establecidos en la subzona 1.

**f) Modificación aprobada definitivamente el 03.03.1999. En el ámbito de las parcelas que integran la Unidad de Actuación 5 de Vieha y su parcelación.**

La altura de las edificaciones deberá tener una planta baja, una planta y fúmeral, permitiéndose una ocupación máxima del 60 % de la parcela y unas separaciones mínimas a todos los límites de parcela de 3m. El resto de parámetros de la zona permanecen inalterables.

**Art. 95. 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 del tipo tradicional de cubierta cuando resulte adecuado.

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

**Art. 96. Standars mínimos en operaciones de Reforma Interior o Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.**

Los standars mínimos en operaciones de Reforma Interior o en Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes no previstos en estas Normas ni delimitados en los 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. 97. Condiciones de uso.**

Se aplican las previstas del artículo 91 para la zona de Ensanche 3a.