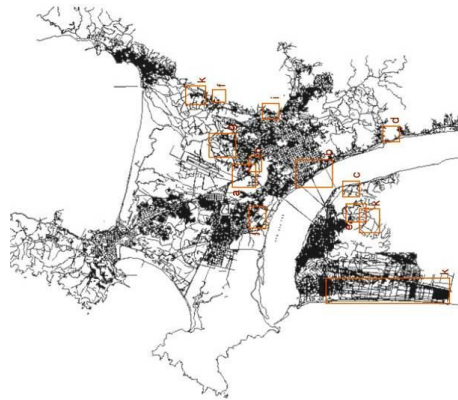


# BLOQUE IV

# TALLER DE URBANISMO



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena



## CAPÍTULO XII

# ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y DISEÑO DEL ESPACIO URBANO (II)



# XII – MORFOLOGIA URBANA (II)

- XII.1. LA EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD. LAS FORMAS DEL DESARROLLO URBANO.
- XII.2. EL TEJIDO URBANO EN CRECIMIENTO. DE LO RURAL A LO URBANO
- XII.3. SISTEMAS DE ORDENACION.
- XII.4 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS BÁSICAS.



# LA EVOLUCIÓN DE LA CIUDAD. LAS FORMAS DEL DESARROLLO URBANO.



# FORMAS DE EVOLUCIÓN

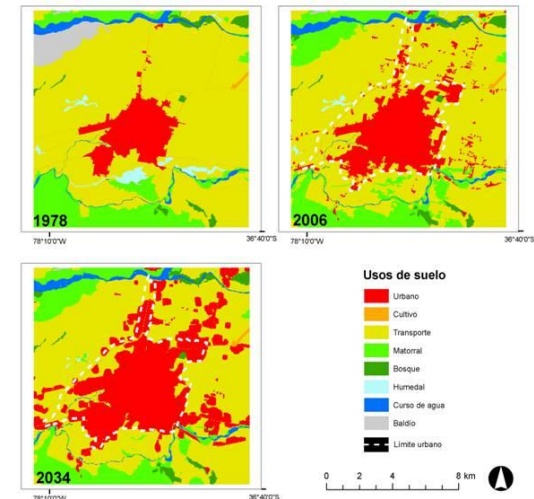
- TRANSFORMACIÓN

- Proceso mediante el cual la forma de la ciudad existente se transforma en otra.
- No hay incremento de la superficie urbana pero si puede haberlo en el consumo de recursos de la misma.

- CRECIMIENTO

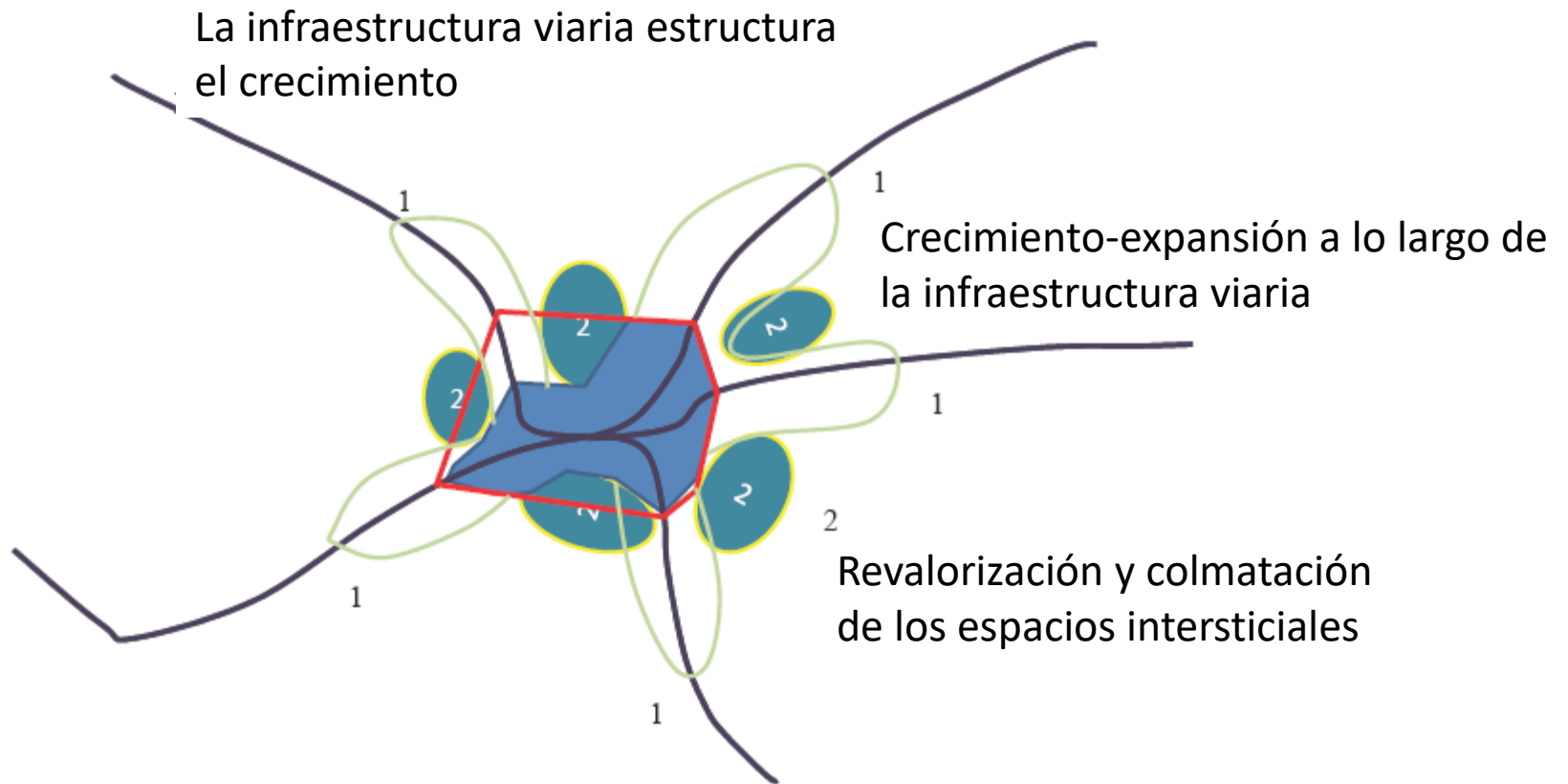
- Proceso de transformación del suelo rural en suelo urbano.
- La superficie urbana crece.

*Fuente: Lynch K.*



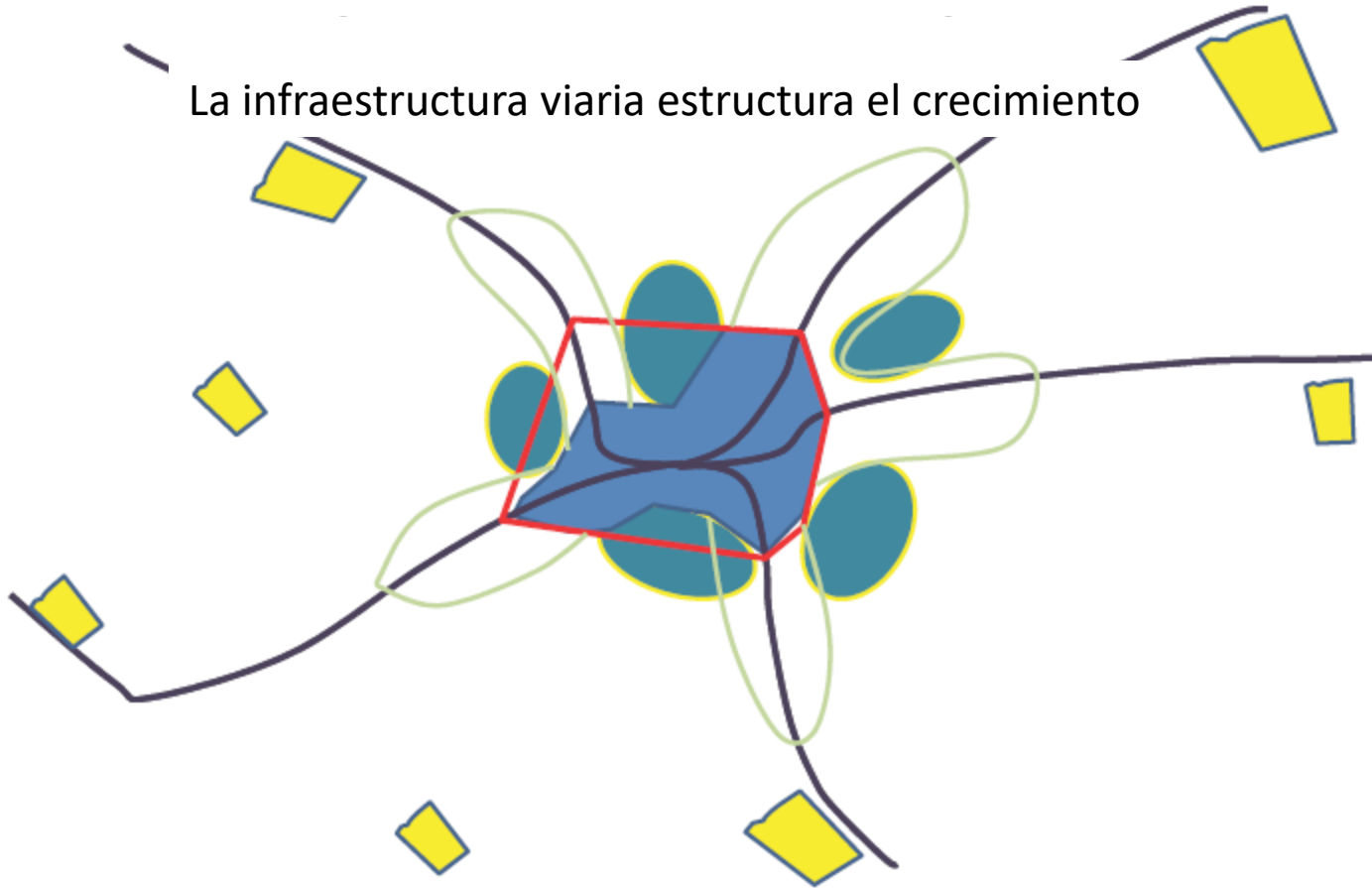
# FORMAS DE CRECIMIENTO

## Expansión en “mancha de aceite”



# Dispersión o “urban sprawl”

La infraestructura viaria estructura el crecimiento



# FORMAS DE CRECIMIENTO

- MODELO EN “MANCHA DE ACEITE”

- Fuertes y desequilibradas concentraciones
- Fiabilidad del proceso de crecimiento
- Menores consumos de recursos
- Posibilidad mayor de procesos especulativos

- MODELO EN “SPRAWL”

- Posibilidad de reequilibrios territoriales
- Mejor cohesión y vertebración
- Mayores consumos de recursos, sobre todos energéticos
- Menor transparencia en los procesos, pero posibilidad más atenuada de procesos especulativos
- Dificultad en la gestión administrativa



# FORMAS DE TRANSFORMACIÓN

- RENOVACIÓN
- REHABILITACIÓN
- RECUPERACIÓN

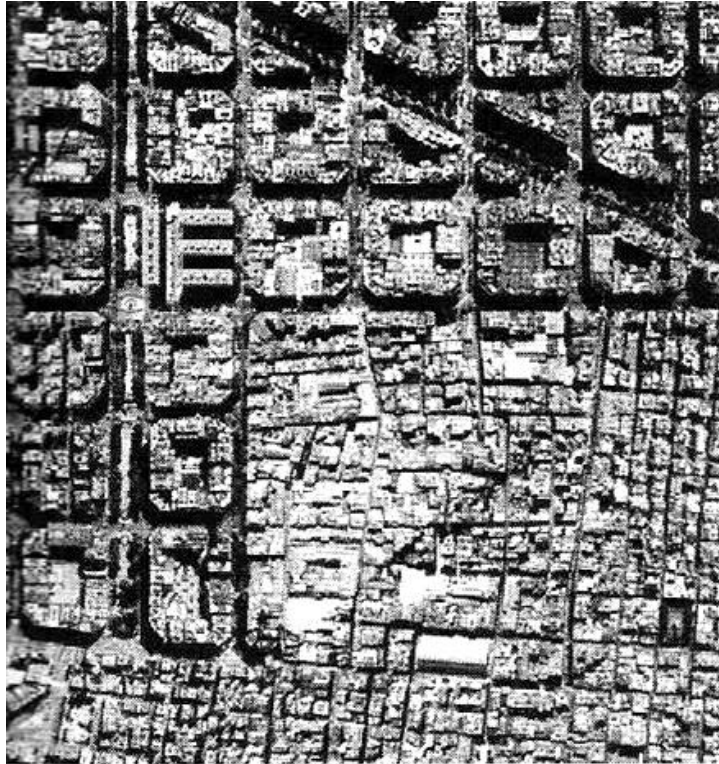




# RENOVACIÓN

- Es el proceso de sustitución de edificios preexistentes por otros.
- Se puede referir tanto a edificios (renovación de la edificación) como a la trama urbana (renovación o reforma interior de un área urbana).
- Ejemplos:
  - La renovación modernista del núcleo histórico de Valencia, el Paris de Haussman, el ensanche de Cerdá en Barcelona, el transformación urbana del puerto de Valencia para la Copa America 2007, etc...





**Barcelona. Sutura entre tejido histórico y ensanche**

*Fuente: Archivo COAC*



*Fuente: Valencia AC 2007*

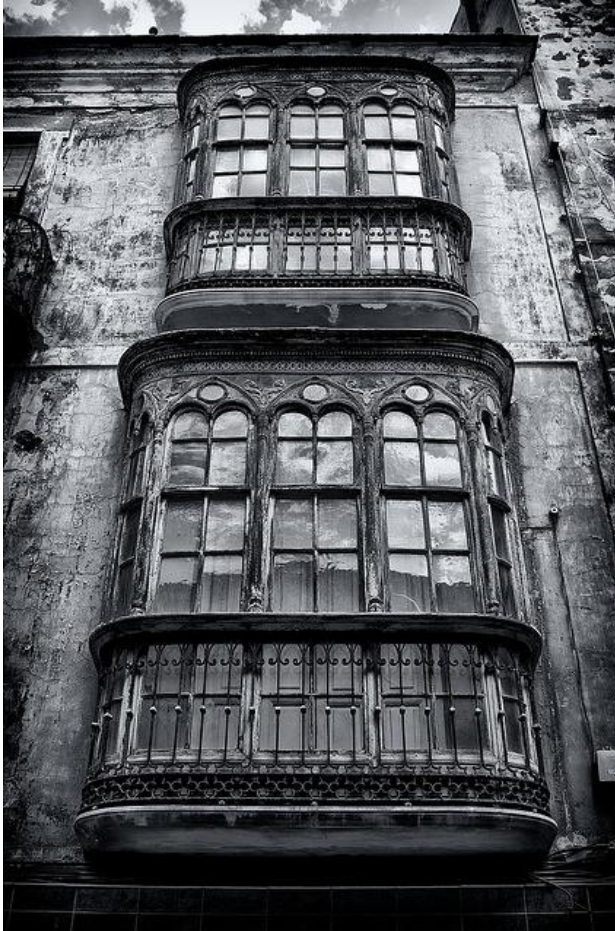


# REHABILITACIÓN

- Es el proceso de habilitación de un edificio existente para usos actuales.
- Implica cambio de las instalaciones y, normalmente, de la distribución interior a causa que los edificios existentes están diseñados según criterios de la época de construcción para a usos según esa época que, normalmente, no cumplen con los estándares actuales.
- Ejemplos: viviendas plan de fachadas del casco histórico de Cartagena, Palacio de los Condestables en Burgos, Mercado de Colon en Valencia, ...

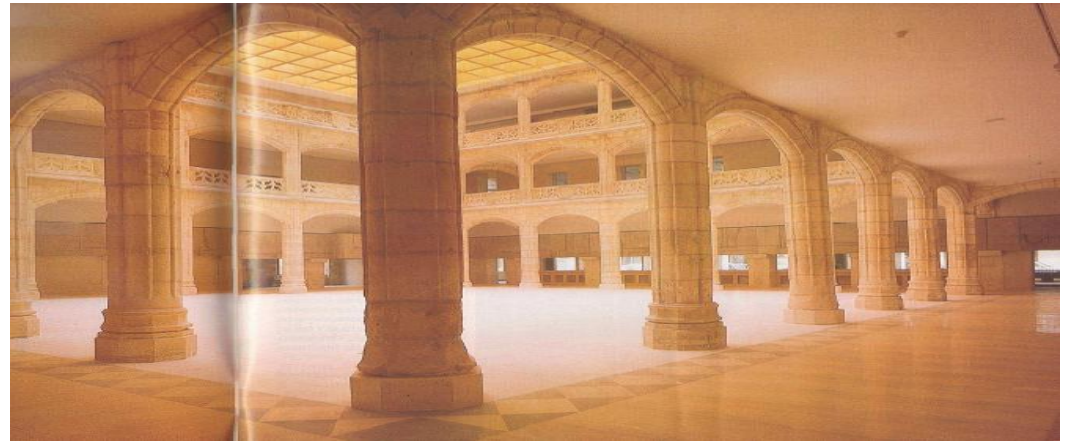
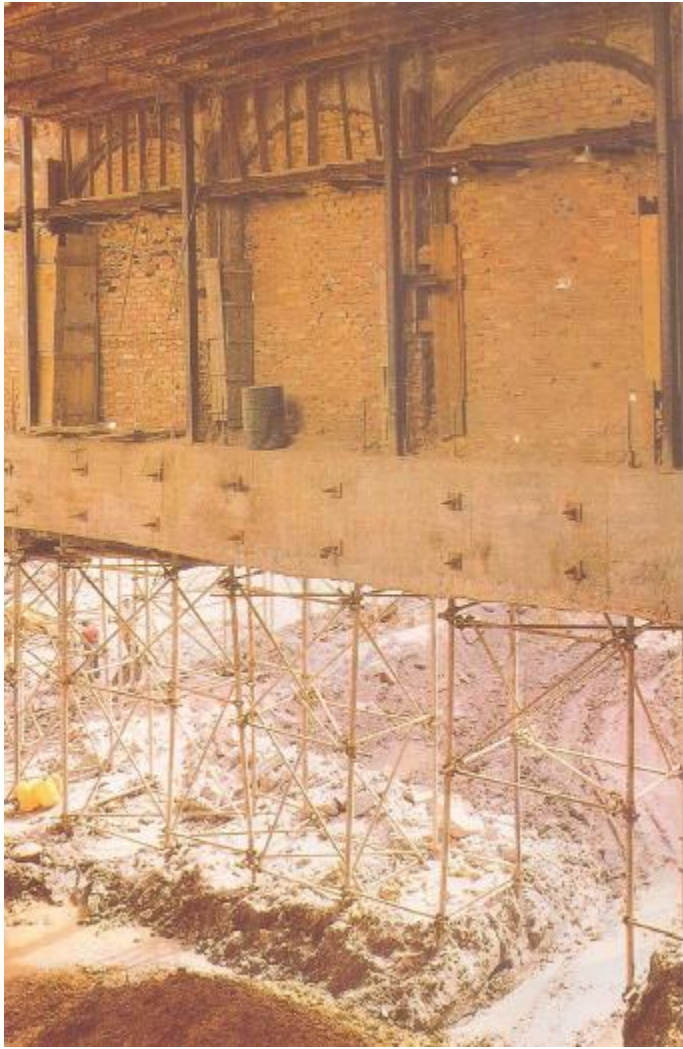


*Fuente: Fundación Beltri*



*Fuente: Mercat Colon*





*Fuente: Loggia*

# RECUPERACION

- Es el proceso de recuperación de una edificación según como era en un momento histórico.
- Justamente para eso sólo es puede usar para los usos históricamente previstos al momento de construcción según las costumbres de ese momento (lo cual normalmente no es posible) o como museo.
- Ejemplos: Catedral de Murcia, entorno urbano del teatro de Cartagena, el Palacio del Marques de Dos Aguas en Valencia.





# **EL TEJIDO URBANO EN CRECIMIENTO. DE LO RURAL A LO URBANO**



# TIPOS DE CRECIMIENTO

- EXTENSIÓN

Prolongación programada de las tramas urbanas según el esquema de avenidas y calles.

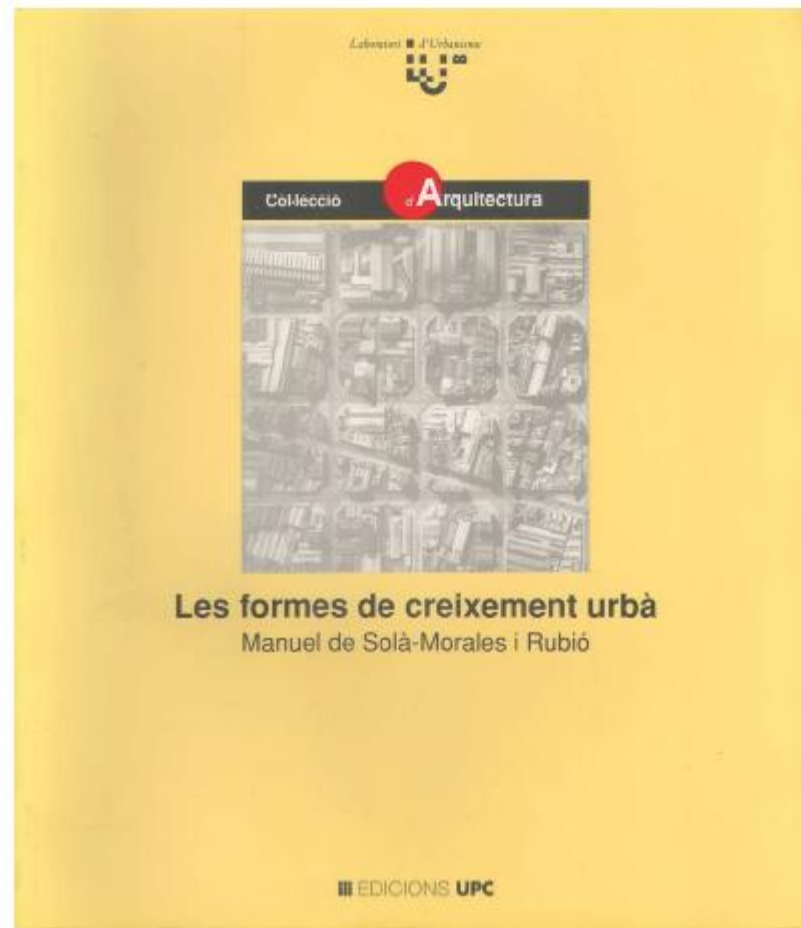
- NUEVAS CIUDADES

Conformación de nuevos núcleos urbanos independientes bajo la tutela administrativa del casco y ensanche en suelo urbanizable o transformado en urbanizables en entornos periurbanos (urbanizaciones, resorts, pedanías).

- DISPERSIÓN

Diseminación del suelo urbano de manera heterogénea, preferentemente según el crecimiento de las principales infraestructuras.





*Fuente: Solà-Morales*



# FASES DE LES FORMES DE CREIXEMENT

- P, parcelación

Creación de parcelas edificables en suelo urbano o urbanizable (propiedad del suelo)

- U, urbanización

Generación de las infraestructuras básicas necesarias para la edificación

- E, edificación

Construcción de edificios o casas según las tipologías edificatorias



# FORMAS DEL CRECIMIENTO URBANO SEGÚN MANUEL DE SOLÀ-MORALES

- Ensanche: P + U + E
- Filas suburbanas: U + P + E
- Urbanización marginal: P + E
- Ciudad jardín: UP + E
- Barraca: E
- Polígonos: PUE



Parcel·lació

Urbanització

Edificació

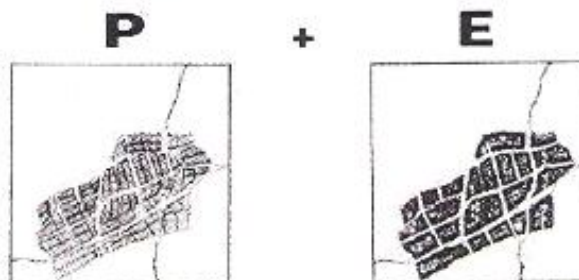
Ensanche



Filas suburbanas

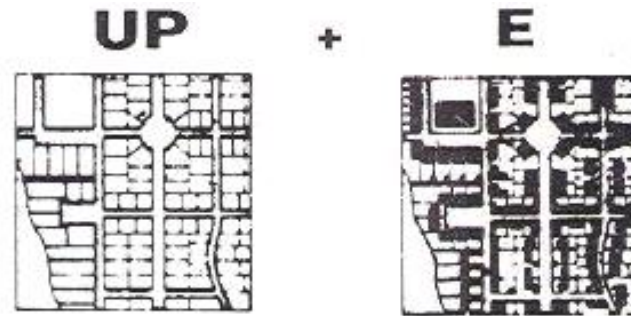


Urbanización marginal

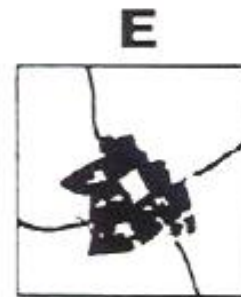


*Fuente: Solá-Morales*

Ciudad jardín



Barraca



Polígonos



*Fuente: Solá-Morales*



Filas suburbanas





Filas suburbanas P  
sometida al desarrollo  
cruzado de la  
infraestructura de U



Desestructuración  
sin P:

Fila suburbana  
discontinua



Edificación previa a  
P y U

Modelo Barraca



Ensanche  
estructurado del  
casco urbano:  
P+U+E



Casco histórico:  
Bloque compacto



Casco urbano:  
Bloque abierto

Ensanche:  
Bloque abierto





Espacio periurbano:

Unifamiliares  
aislados





Poblaciones medianas:  
Casco urbano y expansión

Fuente: Google Earth



PU+E



Estructuración del espacio urbano para las nuevas infraestructuras

Fuente: Google Earth



Polígono industrial en espacio de ensanche urbano

PU+E

Polígono industrial en  
espacio urbanizable  
previsto por el PG



# SISTEMAS DE ORDENACION



# SISTEMAS DE ORDENACIÓN

- Los *sistemas de ordenación* son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

- **Ordenación por alineación de calle**

- 1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque **las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales** se denomina *ordenación por alineación de calle*.

- 2. Los parámetros urbanísticos definatorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.

- 3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.



## • Ordenación por edificación aislada

- 1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque **los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela** se denomina *ordenación por edificación aislada*.
- 2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
- 3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

## • Ordenación por definición volumétrica

- 1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque **las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos** se denomina *ordenación por definición volumétrica*.
- 2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad neta*, la *altura reguladora* y las *alineaciones del volumen*.
- 3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.





# TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- 1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
- 2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

## USOS

- 1. Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
- 2. A los efectos de la LSRM, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.



# TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

- **Manzana compacta**

– Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

- **Manzana cerrada**

– Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

- **Bloque exento**

– Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.



# TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

- **Bloque adosado**

- Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

- **Volumen específico**

- Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

- **Volumen contenedor**

- Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.



# ZONAS DE ORDENACIÓN

- Núcleo histórico
- Ampliación del casco urbano
- Ensanche
- Edificación abierta
- Unifamiliares aislados
- Unifamiliares adosados
- Industrial en islas
- Industrial aislado



## USOS GLOBALES

Residencial ⇨ **R**   
 { unitario ⇨ **Ru**   
 { múltiple ⇨ **Rm**

Industrial ⇨ **I**

Terciario ⇨ **T**

## SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Alineación de calle (Manzana) ⇨ **M**

Edificación aislada (Bloque) ⇨ **B**

Definición volumétrica (Volumen) ⇨ **V**

## TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

manzana   
 { compacta o Densa ⇨ **D**   
 { Cerrada ⇨ **C**

bloque   
 { Exento ⇨ **E**   
 { Adosado ⇨ **A**

volumen   
 { Específico ⇨ **E**   
 { Contenedor ⇨ **C**

Residencial Manzana Densa ..... **RMD**   
 Residencial Manzana Cerrada ..... **RMC**   
 Residencial unitario Bloque Exento ..... **RuBE**   
 Residencial múltiple Bloque Exento ..... **RmBE**   
 Residencial unitario Bloque Aislado ..... **RuBA**   
 Residencial múltiple Bloque Aislado ..... **RmBA**   
 Residencial múltiple Volumen Específico ..... **RmVE**   
 Residencial múltiple Volumen Contenedor ..... **RmVC**

Industrial Manzana Densa ..... **IMD**   
 Industrial Bloque Exento ..... **IBE**   
 Industrial Bloque Aislado ..... **IBA**   
 Terciario Manzana Densa ..... **TMD**   
 Terciario Bloque Exento ..... **TBE**   
 Terciario Bloque Aislado ..... **TBA**   
 Terciario Volumen Específico ..... **TVE**   
 Terciario Volumen Contenedor ..... **TVC**



ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		USOS GLOBALES			
SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO
		Unitario	Múltiple		
ALINEACIONES DE CALLE	MANZANA COMPACTA	①	②	⑦	
	MANZANA CERRADA		③		
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	⑤	④	⑧	
	BLOQUE ADOSADO	⑥			
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	VOLUMEN ESPECÍFICO				
	VOLUMEN CONTENEDOR				

① NÚCLEO HISTÓRICO  
② AMPLIACIÓN DE CASCO

③ ENSANCHE  
④ EDIFICACIÓN ABIERTA

⑤ VIVIENDAS AISLADAS  
⑥ VIVIENDAS ADOSADAS

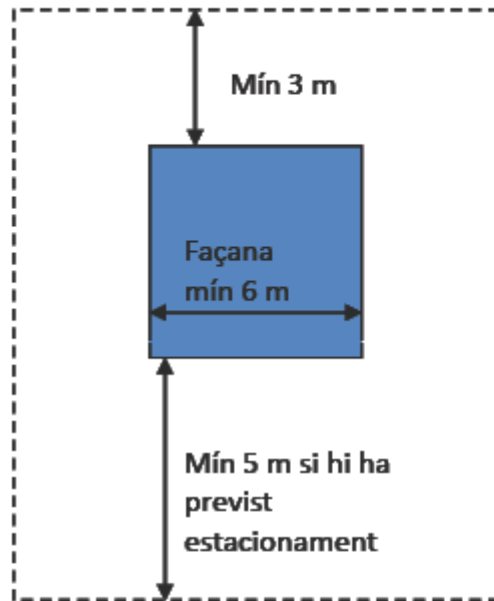
⑦ INDUSTRIAL EN MANZANA  
⑧ INDUSTRIAL AISLADA



# TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS BÁSICAS

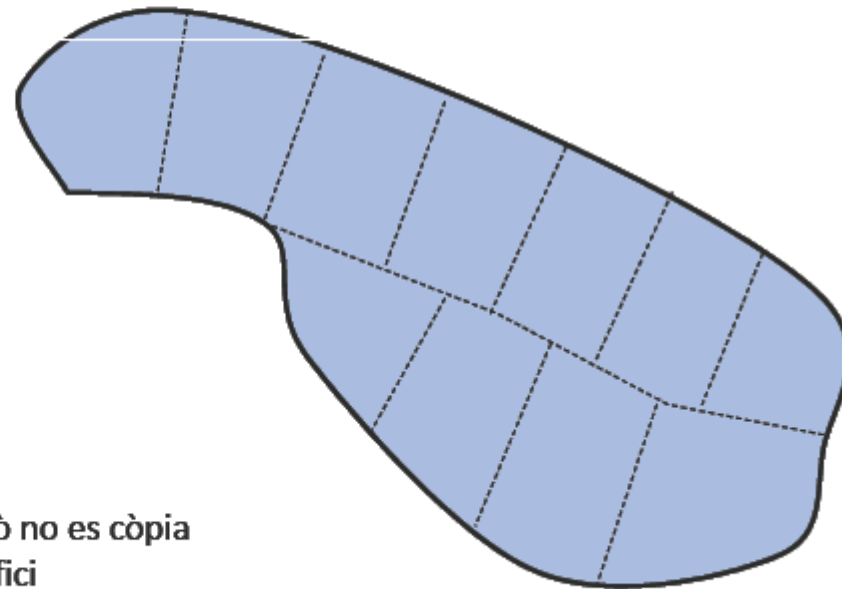


# Tipología: Unifamiliar aislada (AIS)



Exemple de valors habituals:

tamany parcel·la:	15x20 = 300 m <sup>2</sup>
planta habitatge:	8x9 = 72 m <sup>2</sup>
tamany habitatge:	120-170 m <sup>2</sup> en I o II plantes més àt



Criteris d'ordenació:

- L'habitatge tipus serveix de referència però no es còpia
- Només es dibuixen les parcel·les, mai l'edifici
- El sostre edificable en cada parcel·la i en la illa de cases venen determinats per la edificabilitat neta



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AI5
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS FORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Distancia mínima al lindes frontal	
Frente mínimo de parcela	Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación	Altura máxima reguladora	
	Altura máxima total	
	Semisótanos	
	Sótanos	
	Aprovechamientos bajo cubierta	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:



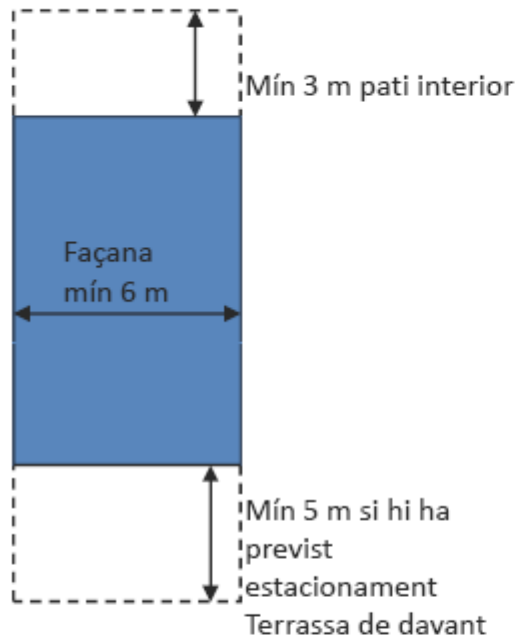




*Fuente: Feria Inmobiliaria Murcia*

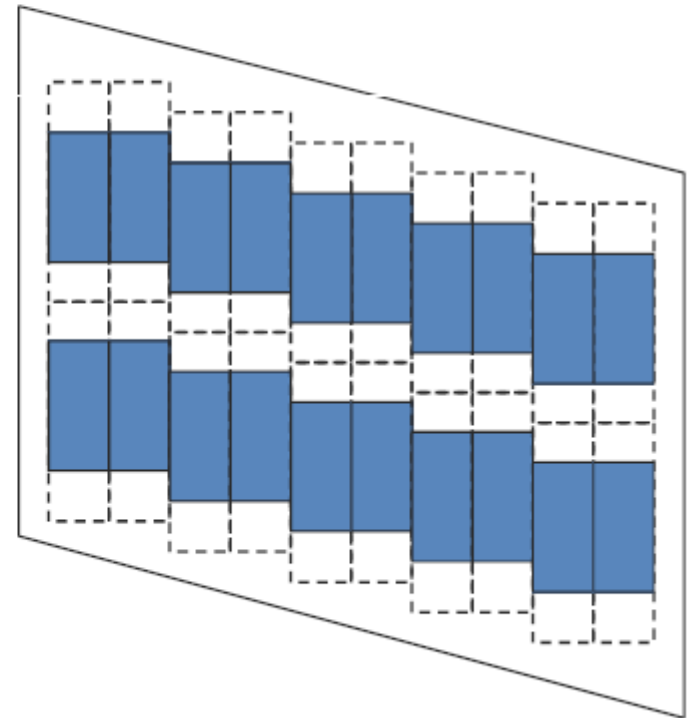


# Tipología: Unifamiliar adosada (ADO)



Exemple de valors habituals:

tamany parcel·la:	7x18 = 126 m <sup>2</sup>
planta habitatge:	7x12 = 84 m <sup>2</sup>
tamany habitatge:	100-150 m <sup>2</sup> en I o II plantes mé



Criteris d'ordenació:

- L'habitatge tipus serveix de referència però no es còpia
- Es dibuixen les parcel·les i la planta dels edificis
- El sostre edificable en cada parcel·la i en la illa de cases venen determinats per la edificabilitat neta



Fuente: Feria Inmobiliaria Murcia

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	Distancia mínima al linde frontal
Frete mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta	Número máximo de plantas
Coefficiente de ocupación	Altura máxima reguladora
	Altura máxima total
	Semisótanos
	Sótanos
	Aprovechamientos bajo cubierta

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA





*Fuente: Feria Inmobiliaria Murcia*



*Fuente: Feria Inmobiliaria Murcia*



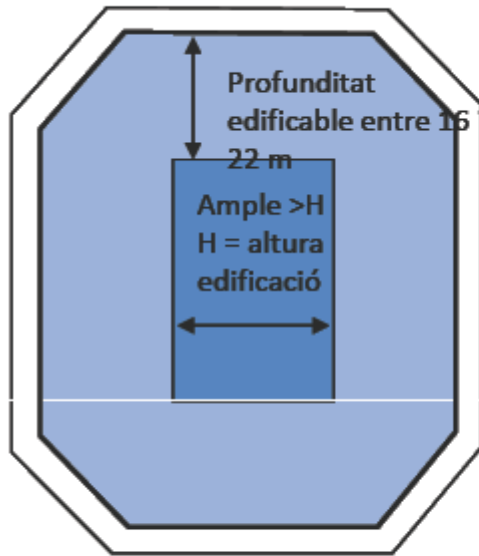
*Fuente: APIRM*





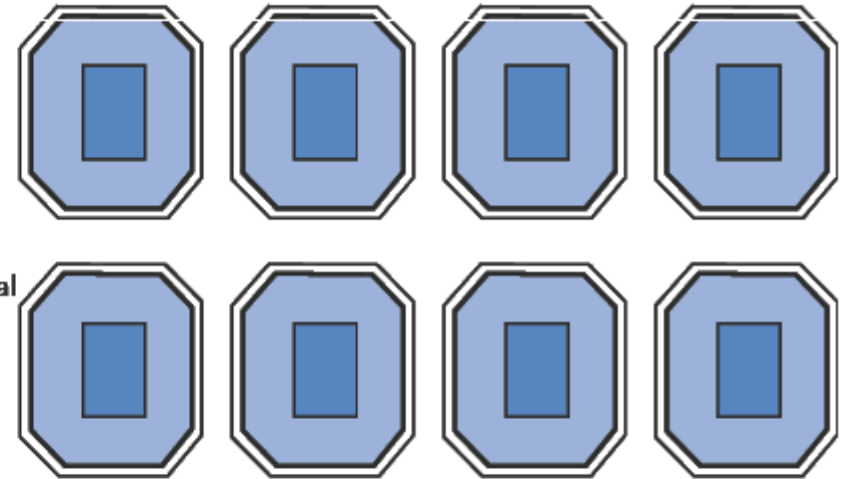
*Fuente: APIRM*

# Tipología: Manzana cerrada (Ensanche)



Exemple de valors habituals:

- Illa o quadra: 70x80 m<sup>2</sup>
- Interior amb pati comú o una planta d'edificació
- Altura de III plantes mínim, a partir de V cal ascensor
- Distància estàndard entre forjats: 2,7 m excepte planta B



Criteris d'ordenació:

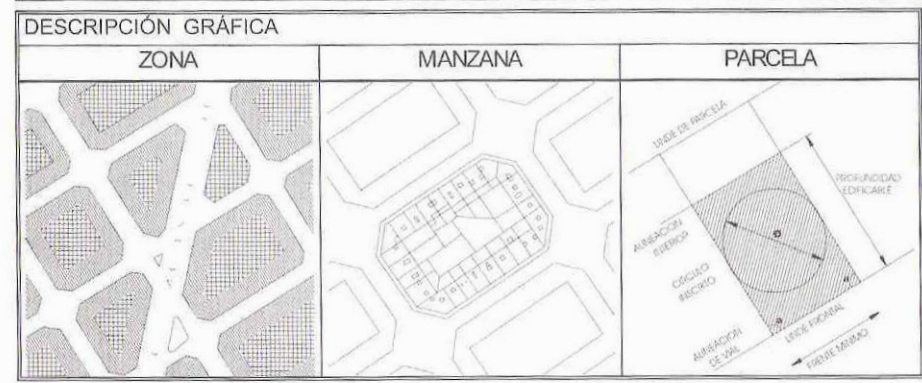
- La illa o quadra tipus serveix de referència però no es còpia
- Només es dibuixa l'edifici, mai les parcel·les
- El sostre edificable es calcula per al total de la quadra

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela		
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos medianeros		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	
	Altura máxima reguladora	
	Áticos	
	Semisótanos	
	Sótanos	
	Cuerpos volados	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
Dotación de aparcamientos:		
Zonas verdes y espacios libres:		

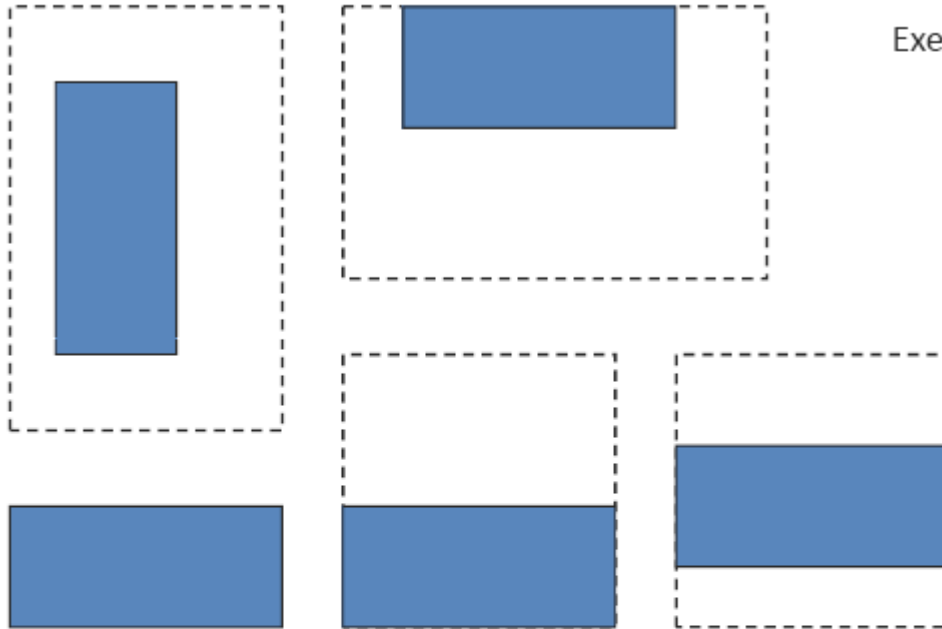




*Fuente: APIRM*



# Tipología: Bloque Exento (EDA)

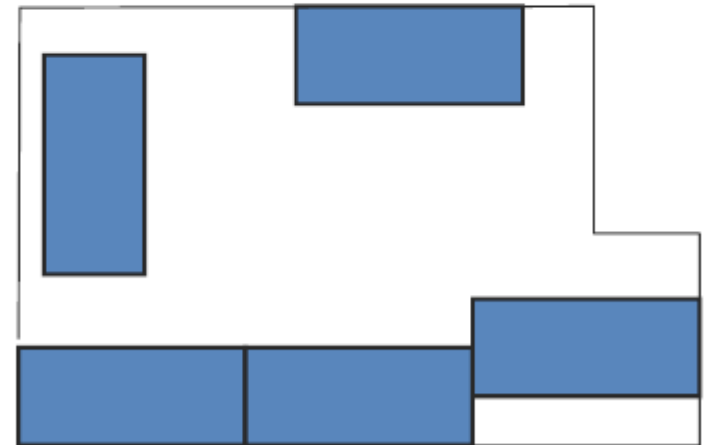


Exemple de valors habituals:

- Profunditat edificable entre 16 i 22 m
- Altura de III plantes mínim, a partir de V cal ascensor
- Distància estàndard entre forjats: 2,7 m excepte plant

Criteris d'ordenació:

- La illa o quadra tipus serveix de referència però no es còpia
- Es dibuixen les alineacions de vials i els edificis, però no les parcel·les
- El sostre edificable es calcula per a cada edifici i per al total de la quadra segons el valor de la edificabilitat neta



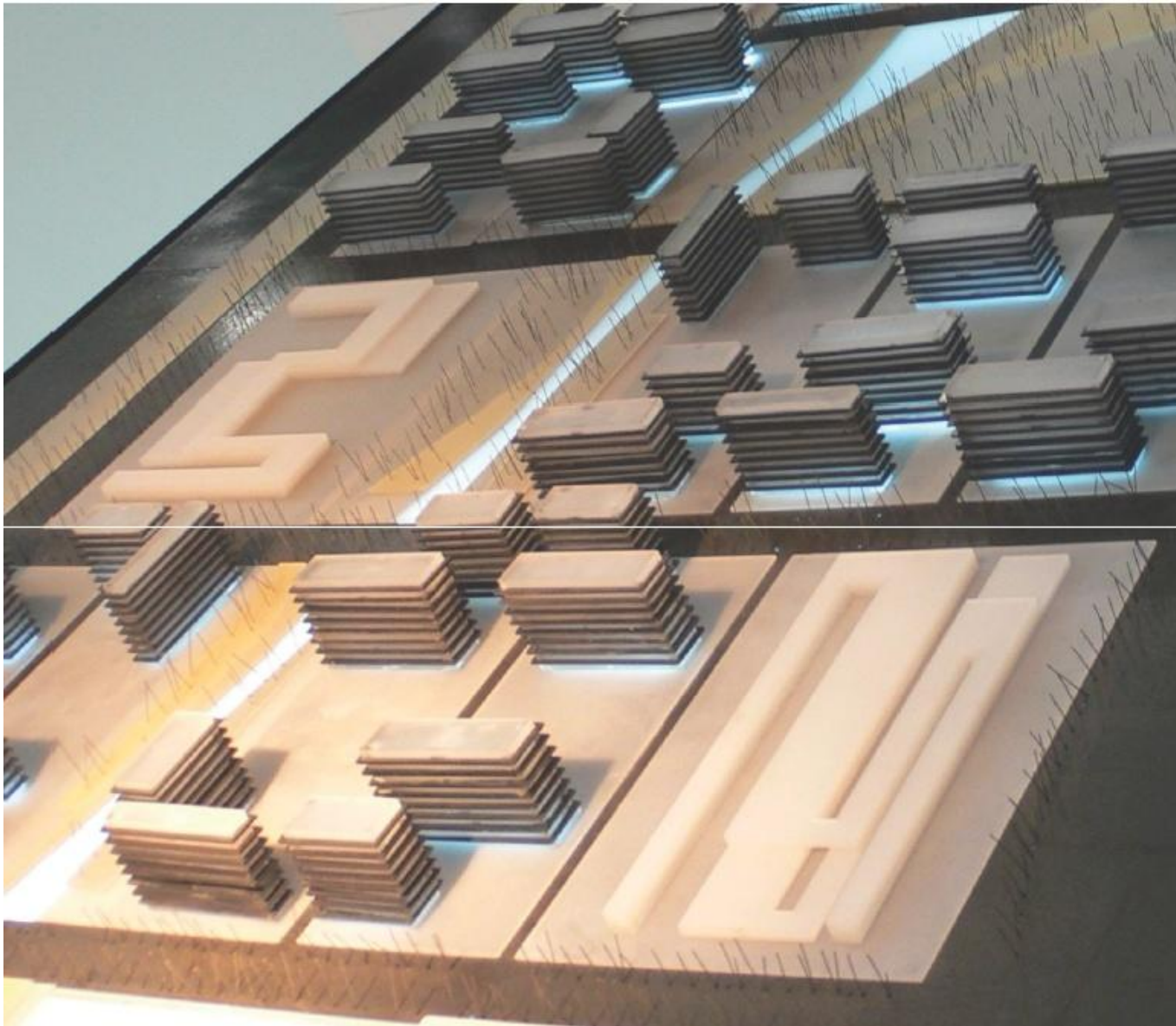
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple		

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frete mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	







*Fuente: APIRM*







*Fuente: APIRM*



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		
Frente mínimo de parcela		
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos medianeros		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	
	Altura máxima reguladora	
	Áticos	
	Semisótanos	
	Sótanos	
	Cuerpos volados	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		
Frente mínimo de parcela		
Círculo inscrito mínimo		
Ángulos medianeros		
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA	
	Número máximo de plantas	
	Altura máxima reguladora	
	Áticos	
	Semisótanos	
	Sótanos	
	Cuerpos volados	

<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	





*Fuente: APIRM*

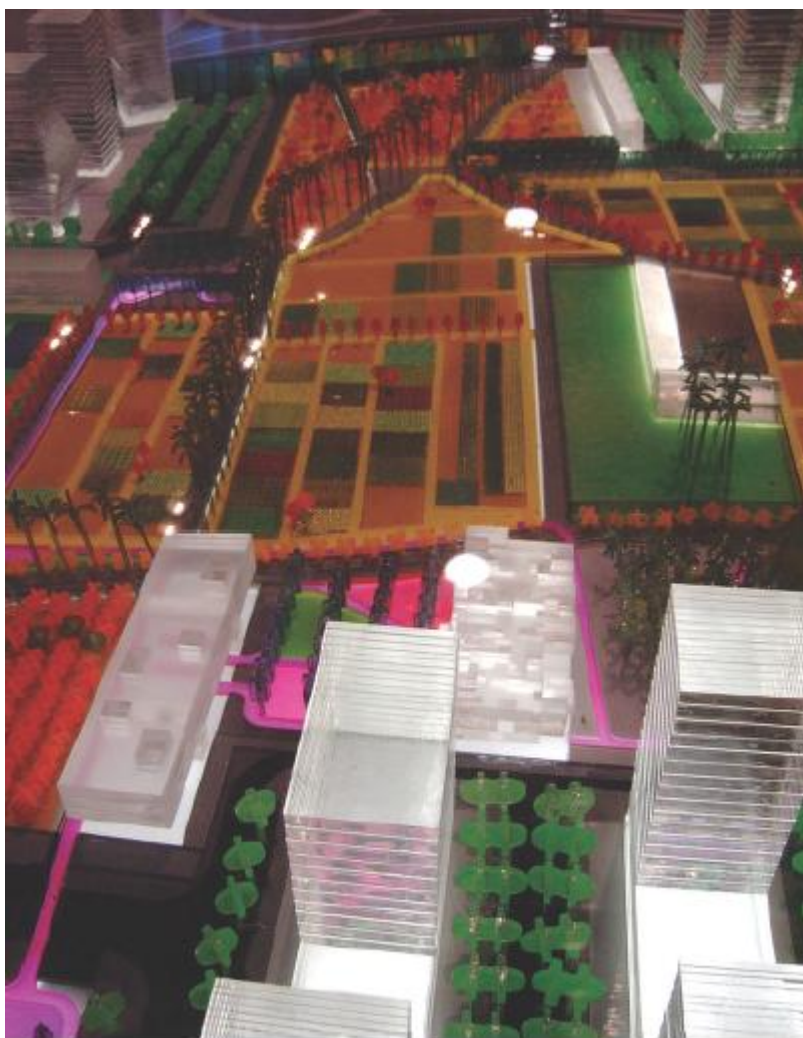


*Fuente: APIRM*



*Fuente: APIRM*





URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



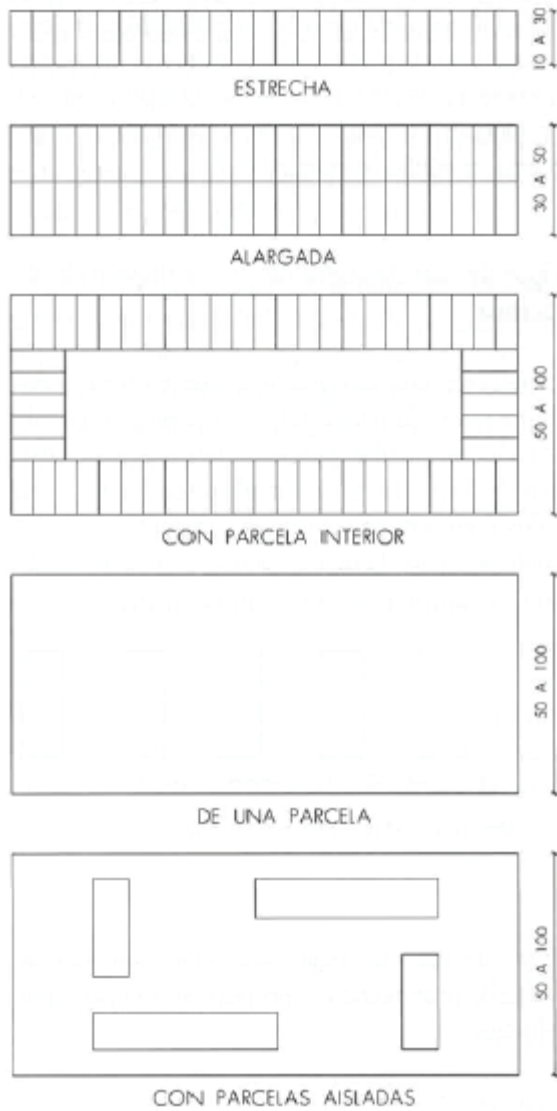
INGENIERÍA DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS - UPCT



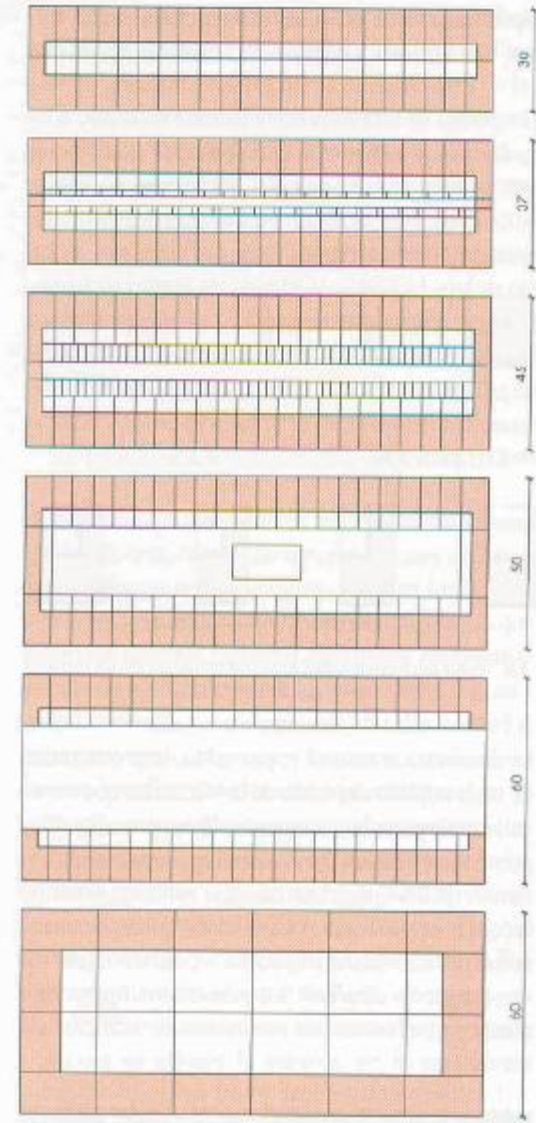
*Fuente: APIRM*







3.1. Tipos de manzana según parcelario (E 1:2.000)



3.3. Profundidades de manzana según parcelas



*Fuente: APIRM*



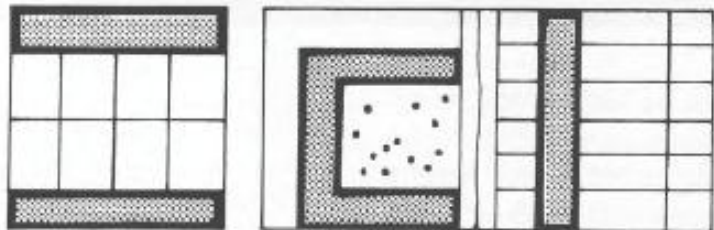
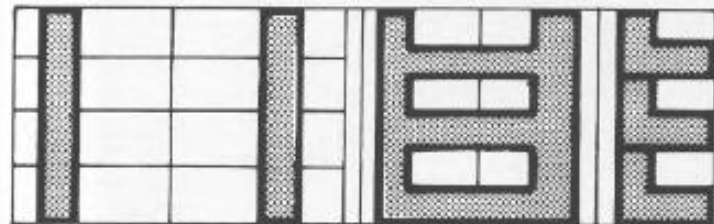
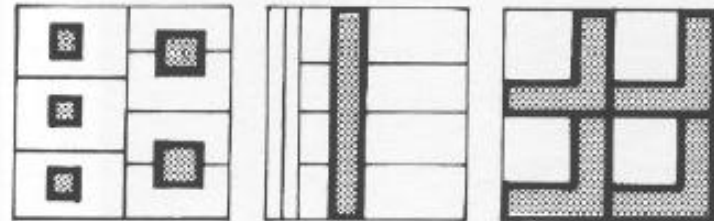
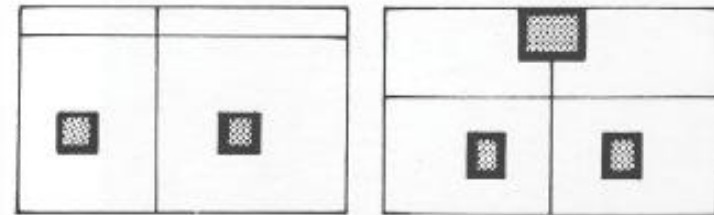
*Fuente: APIRM*





*Fuente: APIRM*

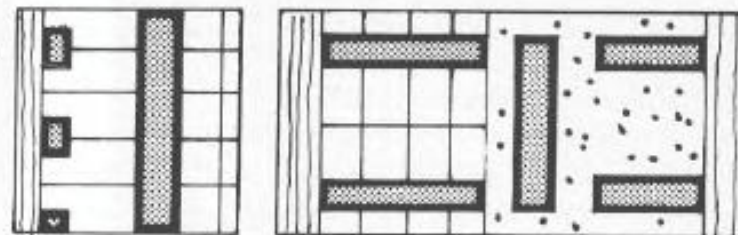
Densidad Nota Viv/Ha	Densidad Media	Tipología de Vivienda
2,5 - 10	5	Unifamiliar aislada con grandes parcelas.
12 - 20	15	Unifamiliar o pareada con amplios jardines.
22 - 28	25	Aislada o pareada con parcelas pequeñas o grandes viviendas en hilera. Casas patio o en hilera con parcelas pequeñas.
32 - 40	35	Viviendas en hilera con jardín o casas patio. Hasta esta densidad, todas las viviendas pueden tener garaje anejo a ellas en superficie.
42 - 50	45	Viviendas en hilera o a veces, esten mezcladas con algunos bloques de pisos de 2 ó 3 plantas. (50 Viv/Ha. es el máximo para conseguir ahorro de suelo).



50 - 75

72

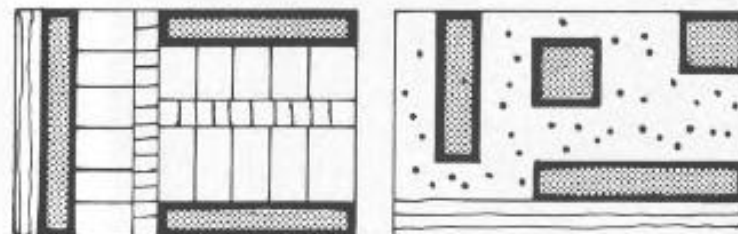
Viviendas en hilera de 3 plantas o combinaciones de pisos sobre duplex. Algunas plazas de garaje tendrán que situarse bajo las viviendas.



75 - 100

82

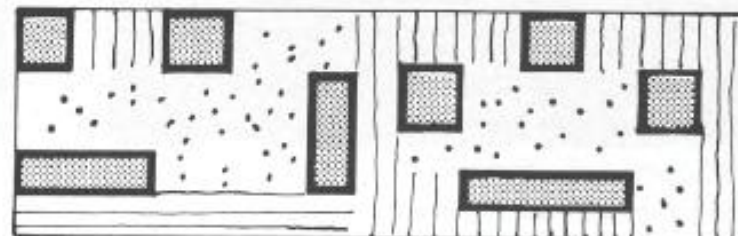
Bloque de vivienda colectiva por escalera o corredor, pisos o duplex. 100 Viv/Ha es la que se considera densidad máxima para conseguir el tipo de desarrollo conseguido como "alta densidad, baja altura". Para conseguir estas densidades con tipologías convencionales suele ser necesario recurrir al empleo de torres combinadas con bloques pero hasta el entorno de las 100 Viv/Ha. éstas no predominan como tipología edificatoria.



100 - 120

110

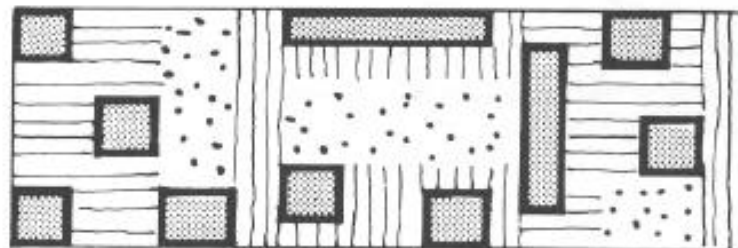
Para conseguir densidades mayores de 100 Viv/Ha, es necesario que parte de las viviendas se dispongan en edificación en altura (10 - 16 plantas)



120 - 200

160

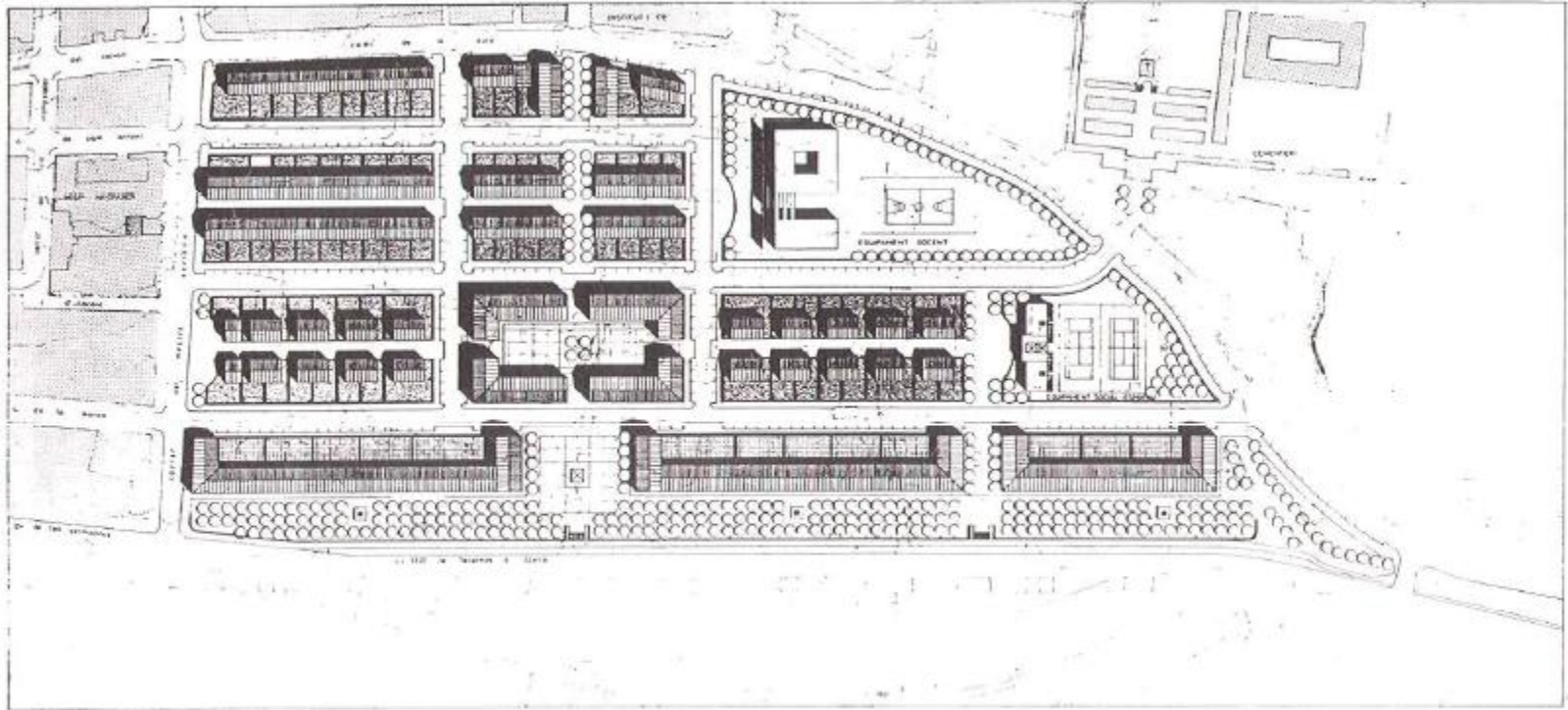
Todas las viviendas tienen que disponerse en edificación en altura, bloques ó torres. Para conseguir zonas ajardinadas, es preciso que todas las plazas de aparcamiento sean en sótano o en aparcamientos subterráneos.



10.

Tipología de la edificación según la densidad neta.



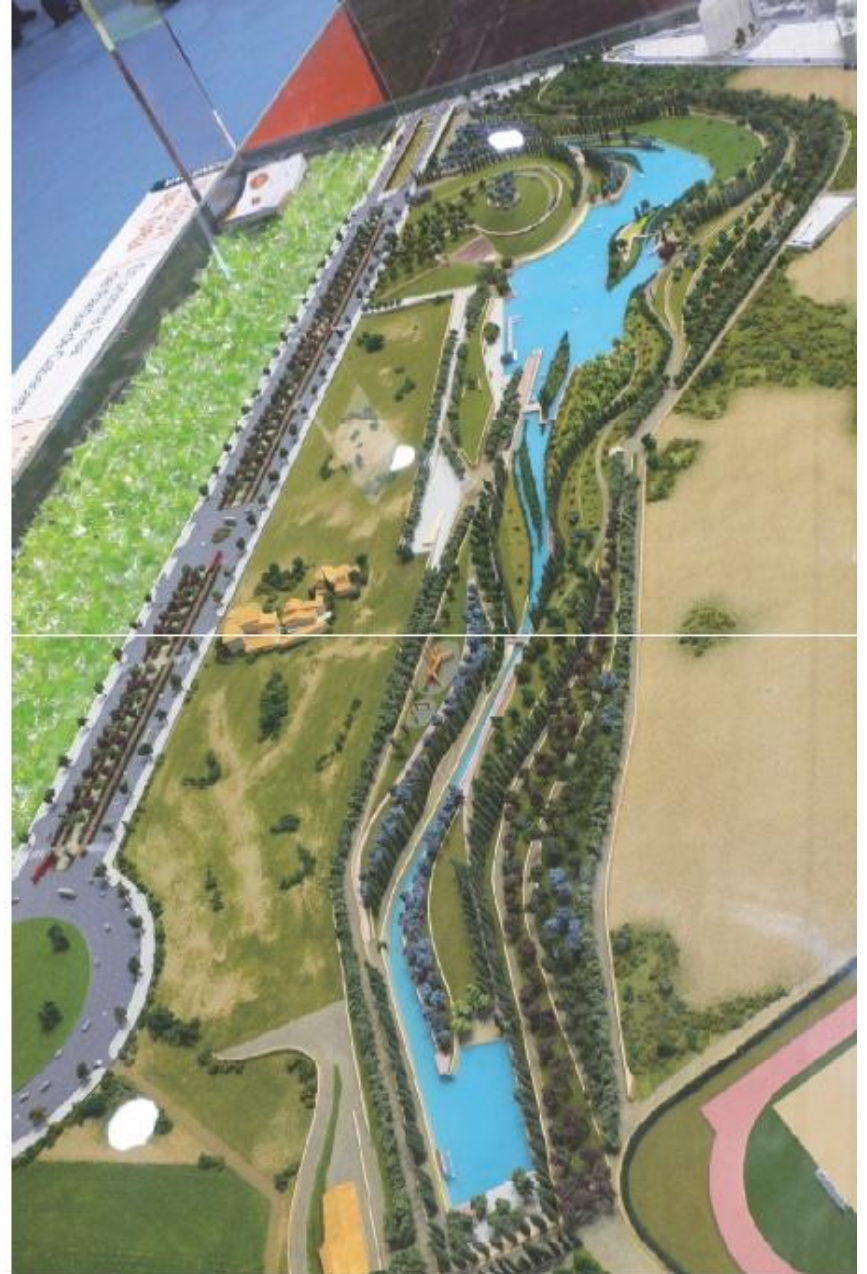




*Fuente: APIRM*









ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	
Frente mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
Ángulos medianeros	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
	Altura máxima reguladora
	Altura máxima total
	Cuerpos volados

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	Distancia mínima al linde frontal
Frente mínimo de parcela	Distancia mínima al resto de lindes
Círculo inscrito mínimo	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta	Altura máxima reguladora
Coefficiente de ocupación	Altura máxima total

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

