



ZONA DE ORDENANZA 3.4. BLOQUE LINEAL

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

5. Condiciones Estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

6. Condiciones de Uso

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pomenorizado de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente graficados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pomenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).

- Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.
- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.15. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Bloque lineal". (ZO.3.4)".

Se incluyen dentro de esta subzona una importante cantidad de suelos ya edificados, así como nuevas propuestas del presente Plan General. Se distribuyen en toda la periferia del centro histórico y, especialmente, a lo largo del frente de la Ronda del Estero. Habitualmente esta tipología se desarrolla mediante actuaciones unitarias sobre manzanas que presentan una dimensión dominante que le confiere la linealidad que la caracteriza morfológicamente. No obstante, en la regulación que a continuación se establece, se disponen condiciones de parcelación que permiten la subdivisión previa de la manzana y, por tanto, la edificación individualizada de cada una de las unidades parcelatorias resultantes. La edificación se dispone alineada a vial o espacio libre público y presenta elevados índices de ocupación.

Condiciones particulares

1. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son las siguientes:

Parcela mínima: 500 metros cuadrados

Frente mínimo: 20 metros

La parcela siempre tendrá la condición de parcela pasante, presentando frente a dos fachadas opuestas.

2. Agregaciones y segregaciones de parcela.

Se permiten segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de número ni superficie.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

En la presente subzona de ordenanza en relación con la posición del edificio en la parcela se regulan los siguientes casos:

1. Edificación alineada a vial y/o espacio público en todas sus plantas.
2. Ordenación volumétrica constituida por basamentos de una planta de altura, alineados a vial y destinados a usos no residenciales, preferentemente comerciales y/o aparcamiento, sobre los que emergen bloques verticales que se disponen sobre las alineaciones virtuales identificadas en el plano de "ordenación completa".

2.2. Ocupación máxima.

Para el establecimiento de la ocupación máxima sobre rasante se regulan los siguientes supuestos:

- a. Edificación alineada a vial y/o espacio público en todas sus plantas:
 - a.1. En manzanas cuya dimensión menor sea inferior o igual a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

- a.2. En manzanas cuya dimensión menor sea superior a 15 metros, la ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

b. Ordenaciones volumétricas de bloques verticales sobre basamentos:

La ocupación máxima de planta baja será del 100% de la superficie de la parcela.

En el resto de plantas será de aplicación la regla definida en el supuesto anterior en función de las dimensiones del bloque definidas por las alineaciones interiores. En el caso de que las alineaciones interiores no aparezcan explícitamente identificadas en la base planimétrica, se considerarán como tales las definidas por el perímetro de la edificación consolidada existente.

La ocupación máxima bajo rasante será, en cualquier caso, del 100% de la superficie de la parcela.

2.3. Forma y volumen.

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" (escala 1/2000) del presente Plan General. En los supuestos de ordenaciones volumétricas de bloques verticales sobre basamentos, en el citado plano aparecen identificadas las diferentes alturas de la edificación que se dan dentro de la manzana.

La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

b. Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones reguladas en los artículos 7.3.34 y siguientes de las presentes Normas.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios de luces y ventilación podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translucidos según las condiciones establecidas en el artículo 7.3.43 de las presentes Normas.

d. Cuerpos y elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en los artículos 7.5.13 y 7.5.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

e. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. La formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados y siempre mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

3. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos. En los supuestos que la dimensión menor de la manzana sea superior a 15 metros se considerará a los efectos de este cálculo una ocupación máxima del 80% aplicable en todas las plantas de la edificación. Por tanto, en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas permitidas.

4. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

La tipología característica es la vivienda plurifamiliar en bloque vertical. El número máximo de viviendas a desarrollar se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda por cada 75 m² construidos, determinándose el número total por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a 40 m². En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

5. Condiciones Estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.

6. Condiciones de Uso

a. El uso global de la zona es el residencial, con uso principal pomenorizado de vivienda plurifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pomenorizados compatibles:

- Industrial y Almacenamiento en las categorías de:
 - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil (categorías a.2) en todas sus modalidades. Sólo se permiten en la planta baja.
 - Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios Terciarios en las categorías de:
 - Comercio (b.1). Sólo se permiten en planta baja.
 - Oficinas (b.2).
 - Hotelero (b.3).
 - Recreativo (b.4), en las subcategorías b.4.1, b.4.4 y b.4.6.

- Espectáculos públicos (b.5), en la subcategoría b.5.1.
- Garaje-aparcamiento (b.7), en las categorías b.7.2 y b.7.3. Se permite exclusivamente en sótano.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamiento y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Infraestructuras Básicas.

Artículo 11.1.16. "Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Torre". (ZO.3.5)".

Se incluyen dentro de esta subzona situaciones existentes materializadas en tipologías de bloque vertical de volumetría singular, objeto de proyecto unitario, en las que predomina la dimensión vertical de la edificación. La altura máxima es igual o superior a seis plantas (baja +5) y la planta del edificio debe responder a un factor de forma de manera que la dimensión mayor del perímetro envolvente definido en los Planos de Ordenación Completa sea como máximo una vez la altura y, al tiempo, el doble de la dimensión menor.

Estas situaciones existentes son el resultado de actuaciones - desarrolladas en el marco del planeamiento general del año 92 así como promociones de los años 50-60- de bloque vertical aislado en parcela en las que el espacio libre ha pasado a formar parte del espacio de uso público. Se localizan principalmente en el borde occidental de la ciudad, entre la calle Real y la avenida Pery Junquera.

1. Condiciones de parcelación.

Se considera como ámbito de actuación el acotado, dentro de la parcela, por el perímetro envolvente definido en las condiciones de posición del edificio e identificado en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General.

2. Condiciones de edificación.

2.1. Posición de la edificación.

La posición de la edificación viene establecida por la definición, dentro de la parcela, de un perímetro envolvente que absorbe las posibles irregularidades que puede presentar la formalización en planta de la edificación consolidada. Se regulan los siguientes supuestos:

a. Edificaciones aisladas en parcela:

Se trata de edificaciones existentes pertenecientes a Conjunto Residenciales Unitarios (Zona de Ordenanza 6). En estos casos la envolvente de la edificación coincide, con carácter general, con el perímetro de la edificación consolidada.

b. Aquellos casos donde la "edificación en torre" se desarrolla sobre un basamento de una planta de altura, alineado a vial o espacio libre y destinado a usos no residenciales. En este supuesto el perímetro envolvente de la edificación en torre que se desarrolla por encima del basamento vendrá definida por las alineaciones virtuales identificadas en los Planos de Ordenación Completa

En el supuesto de sustitución de la edificación existente, la concreción del perímetro del nuevo edificio podrá presentar ligeras modificaciones respecto al ámbito de parcela definido en las presentes condiciones de posición al objeto de introducir ciertas dosis de flexibilidad para la formalización de la planta en una tipología edificatoria caracterizada por su singularidad. Asimismo no será obligatorio mantener las alineaciones del perímetro envolvente definidas en los apartados a) y b) de manera uniforme a lo largo de todas las plantas permitiéndose retranqueos de carácter libre.

2.2. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100% del ámbito de parcela definido en las condiciones de

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	SAN FERNANDO
2. DENOMINACIÓN	ARI. CS 06 CALLE SANTO ANGEL – CALLEJÓN DEL REVERBERO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	2.076	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	20	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.L.	11.328	m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.940	m ²
2. USO GLOBAL	Residencial		5.1. MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.920	m ²
3. EDIFICABILIDAD	0,70	m ² /m ²	5.2. MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	1.020	m ²
4. DENSIDAD	61	viv./ha	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	69	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0	0	0	0	7.162	2.181
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²

III. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECH.

ÁREA DE REPARTO	AR 2 LA CASERÍA 2
-----------------	-------------------

COEFICIENTES		URB.
USO Y TIPOLOGÍA		
CONJUNTO HISTÓRICO (ZO 1)	1.15	1
ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)	1.15	
EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1	
EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (ZO. 4)	1	
MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)	1.3	
VIVIENDA PROTEGIDA	0,5	
ACT. ECONÓMICAS ABIERTAS O CERRADAS (ZO 9)	0,9	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/m ²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5116	6.800	5.215,86	579,54	1.004,6

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

- Formalización de la nueva fachada del Barrio de La Casería hacia la ronda urbana norte y los nuevos desarrollos previstos en este sector de la ciudad. Se plantea la alineación hacia el sistema general viario propuesta de tipologías de vivienda de mayor altura, completando así el nuevo frente urbano, que se plantea desde el ARI CS 02 y las actuaciones en desarrollo del planeamiento que se revisa.
- Inclusión de una oferta de actividades terciario comerciales en cohabitación con los contenedores de uso dominante residencial, evitando su materialización en parcelas de uso exclusivo, y fomentando la mezcla de usos y actividades con la finalidad de enriquecer el tejido urbano resultante.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

- Completación del tramo 3 de la Ronda Urbana Norte (RV B3) y diseño del nudo de articulación con el sistema general viario RV B9, de conexión con el puente de La Casería
- Las viviendas protegidas se ubicaran en la parcela localizada entre la Nueva Ronda Norte y la Calle Santo Ángel, pudiendo modificarse su posición mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Esta localización queda expresamente señalada en el plano que se adjunta con la ficha urbanística.
- Asociado al viario proyectado se reservarán un mínimo de 40 plazas de aparcamiento público.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO					1985	m ²
2. TIPOMORFOLOGÍA						
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	MAX. EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS	SUBZONA DE ORDENANZA	
	CONJUNTO HISTÓRICO (ZO. 1)					
	ENSANCHE TRADICIONAL (ZO. 2)					
	EDIFICACIÓN EN BLOQUE VERTICAL (ZO. 3)	1.985	7.940	69	ZO 3.4	
	EXTENSIÓN PERIFÉRICA. MANZANA COMPACTA (Z. 4)					
	MANZANA CON EDIFICACIÓN AISLADA (ZO. 5)					
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS. SERVICIOS TERCIARIOS (ZO. 9)					
3. OBSERVACIONES	De la edificabilidad asignada a la ZO 3 se destinará, como mínimo, una proporción de 15 m ² /vivienda o edificabilidad comercial compatible en el mismo contenedor edificatorio (1.020 m ²) tal y como se refleja en las determinaciones urbanísticas generales.					

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN.

1. INSTRUMENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DETALLE	P. URBANIZACIÓN
	OPCIONAL	X
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DEFINIR	
3. INICIATIVA		
4. PLAZOS	2-º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1. CARGAS SUPLEMENTARIAS