

Para pabellones y hangares, cubiertos, etc. se estará a lo que dispongan las Ordenanzas propias del Sector, aunque será necesaria la justificación como elemento singular de toda construcción o instalación que sobrepase los 15 metros de altura.

Artº 4.1.12. Altura en sectores institucionales.

Se aplicará la misma normativa que la correspondiente a los sectores industriales o residenciales, en función de que se trate de servicios públicos u otros tipos de institucional respectivamente.

Artº 4.1.13. Determinaciones específicas para los sectores del suelo urbanizable programado.

SECTOR SUR (R.1.)

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 129,3 Has.
- Zonas: 2
- Ks. (Coeficiente de sector): 0,72
- Edificabilidad total: 475.200 m2t
- Número máximo de viviendas: 2.376.

- Zona 1

La constituyen las partes del sector no afectadas por sistemas generales:

- Superficie: 118,8 Has.
- Edificabilidad: 0,4 m2t/m2s
- Densidad: 20 viviendas/Ha.
- Kz (coeficiente de zona): 1

- Zona 2

La constituyen los sistemas generales del sector.

- Superficie: 10,46 Has.
- Edificabilidad: 0

El coeficiente del sector se ha calculado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 4.2.2. adjudicándose a Ka, Kb, Kc, Kd, y Ke, los siguientes valores:

- Ka = 1 (grado tercero)
- Kb = 0,80 (grado segundo)
- Kc = 1 (grado tercero)
- Kd = 0,9 (grado segundo)
- Ke = 1 (grado tercero)

- La redacción del planeamiento parcial de la totalidad del sector se realizará por iniciativa municipal.

- Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad y con las edificaciones existentes en zonas limítrofes.

- Se canalizarán bajo tierra las líneas de alta existentes, con las tolerancias expresadas en el artículo 3.3.18.

- Se procurará reducir el costo final de urbanización, mediante la adopción de soluciones ajustadas a la distinta jerarquía de los espacios y vías públicos.

SECTOR PIQUERAS (I. 1)

Tiene las siguientes características:

- Superficie total: 13,91 Has.
- Zonas: 2
- Ks (coeficiente de sector): 0,54
- Edificabilidad total: 94.650 m2t

- Zona 1

La constituyen las partes del sector no afectadas por sistemas generales.

- Superficie: 13,52 Has.
- Edificabilidad: 0,7 m2t/m2s
- Kz (coeficiente de zona): 0,7

- Zona 2

La constituyen los sistemas generales del sector.

- Superficie: 0,39 Has.
- Edificabilidad: 0

- El coeficiente de sector se ha calculado de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 4.2.2., adjudicándose a Ka, Kb, Kc, Kd, y Ke los siguientes valores:

- Ka = 1 (grado tercero)
- Kb = 0,80 (grado segundo)
- Kc = 0,9 (grado segundo)
- Kd = 0,75 (grado primero)
- Ke = 1 (grado tercero)

- La redacción del planeamiento parcial de la totalidad del sector se realizará por iniciativa particular.

- El sector se considera indivisible en otros, debiendo por lo tanto quedar afectado por un único Plan Parcial.

- Se propone para la totalidad de polígonos de actuación del sector el sistema de compensación para su ejecución.

- Se atenderá principalmente al régimen a aplicar a las industrias existentes.

- Se deberá asimismo procurar mantener los edificios y usos no industriales existentes junto a Carretera de Villamediana, integrándolos en la nueva ordenación.

**CAPITULO II.
APROVECHAMIENTO MEDIO**

Artº 4.2.1. Cálculo del coeficiente de zoná. Kz.

En función del valor relativo del uso dominante en la zona, se establecen los siguientes coeficientes:

RESIDENCIAL A

(Zonas residenciales de baja densidad, superficie media de viviendas media-alta, tipo vivienda previsible como dominante, libre).....1

RESIDENCIAL B

(Zonas residenciales de densidad media o alta, superficie media de viviendas media-baja, tipo de vivienda previsible como dominante, protegida).....0,9

INDUSTRIAL.....0,7

INSTITUCIONAL.....0,6

Artº 4.2.2. Cálculo del coeficiente de sector Ks.

El coeficiente de sector se plantea como producto de distintos coeficientes en función de diversos aspectos que dificultan o facilitan el proceso de urbanización en cada sector, contemplando asimismo tres grados de dificultad para cada aspecto.

Las circunstancias contempladas para el cálculo del coeficiente son:

A. Construcciones y usos a imponer o mantener. Se valora según este concepto la obligatoriedad de mantener algún uso o edificio existente en el territorio a urbanizar, o bien la obligatoriedad de establecer algún edificio o uso específico diferente al dominante en el sector.

B. Construcciones y usos a eliminar.

Se valora según este concepto el grado de dificultad de la urbanización en función de indemnizaciones por derribos y valor de la ejecución material de los mismos, así como traslados de actividades, indemnizaciones por arrendamientos, aparcerías, etc.

C. Ubicación.

En este concepto se incluyen circunstancias como centralidad, ubicación respecto a los sistemas generales, etc. que adjudiquen un valor relativo al sector por su situación.

D. Dificultad de las obras de urbanización.

Se refiere este concepto a la mayor o menor carga del sector en cuanto a infraestructuras a realizar, bien por dificultades intrínsecas del territorio, bien por condiciones impuestas por el Plan General.

E. Dificultad de las obras de edificación.

Se valora la influencia que sobre el sector tienen sus condiciones para la edificación, en aspectos como dificultades de cimentación, desmontes, etc.

Para cada uno de estos conceptos se tienen en cuenta tres grados, con los valores de la siguiente tabla, suponiendo el primer grado el de máxima dificultad.

	GRADO PRIMERO	GRADO SEGUNDO	GRADO TERCERO
A	0,90	0,95	1
B	0,75	0,80	1
C	0,85	0,90	1
D	0,75	0,90	1
E	0,90	0,95	1