

En los sectores o zonas residenciales con densidades iguales o menores a 60 viviendas por hectárea la altura máxima será de 28 m. en edificios-torre y de 22 m. en el resto de los edificios.

En los sectores o zonas de residencial aislada la altura máxima será de 13 m.

Se considera edificio-torre todo aquel que adopte una disposición concentrada (de tal forma que la relación entre su dimensión mayor y la menor no supere la proporción 2:1), se configure como un edificio claramente aislado del resto o, en todo caso, teniendo un reducido contacto en planta con otros edificios, se distinga de éstos por un número de plantas igual o superior a tres.

Artº 4.1.11. Altura máxima en sectores o zonas industriales y de almacén-exposición.

Para bloques de oficina, zonas representativas, edificios complementarios, etc., la altura de cornisa máxima será de 11 m.

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 y zonas 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 RIO BAJERO

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 6,6 Has.

Zonas: 1.

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 74.250 m².

Número máximo de viviendas: 495

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad de la trama urbana residencial limítrofe (Unidades de Ejecución M-8.2 y M-8.5).

2. Se atenderá a la continuidad de la calle Portillojo.

3. Se tendrá en cuenta el mantenimiento de las tuberías de los antiguos depósitos.

SECTOR MADRE DE DIOS

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 9,5 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 72.000 m².

Número máximo de viviendas: 480

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, y especialmente a la de las calles en dirección Norte-Sur.

2. Se tendrán en cuenta las necesidades dotacionales de la zona urbana al Sur de Madre de Dios en la disposición de las dotaciones propias del Sector.

3. Se incluirá entre las dotaciones una reserva escolar suficiente para la implantación de un centro de B.U.P.

4. El límite norte, coincidente con el colector general, recibirá un tratamiento de paseo que resuelva la transición entre ciudad y huertas.

SECTOR SIETE INFANTES DE LARA

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 31,1 Has.

Zonas: 2

Número máximo de viviendas: 1.102

Cuatrenio: Primero.

— ZONA 1

Uso dominante: residencial

Superficie: 14,7 Has.

Aprovechamiento lucrativo: 165.375 m².

Número máximo de viviendas: 1.102

— ZONA 2

La constituyen las partes del sector incluidas en el sistema general de espacios libres.

Uso dominante: parque urbano.

Superficie: 16,4 Has.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, especialmente la conexión del Parque de San Miguel con el de La Laguna.

2. Podrán admitirse ligeras variaciones del límite entre zonas, siempre que no reduzca la superficie destinada a parque urbano ni supongan alteración

del concepto general.

3. En el planteamiento del parque se prestará especial atención al tratamiento de los límites con el suelo industrial.

SECTOR PIQUERAS

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 13,9 Has.

Zonas: 2

Número máximo de viviendas: 877

Cuatrenio: Segundo.

— ZONA 1

Uso dominante: residencial

Superficie: 13,5 Has.

Aprovechamiento lucrativo: 131.550 m².

Número máximo de viviendas: 877

— ZONA 2

La constituyen las partes del sector incluidas en el sistema general de comunicaciones (ferrocarril).

Superficie: 0,4 Has.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, especialmente el futuro enlace entre La Estrella y Lobete, en caso de traslado o soterramiento del ferrocarril. Para ello se establecen en el plano correspondiente reservas viarias que no serán de obligatoria ejecución con el Plan.

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

3. Se considera el tratamiento de usos y elementos preexistentes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.5, siempre que no contradigan el esquema general reflejado en el Plano "Imagen Futura".

4. Estando previsto fuera de programa un enlace de Circunvalación que afectaría al sector, se señala dentro del mismo un área como reserva máxima probablemente afectada. Una vez proyectado el enlace, los espacios de dicha reserva no utilizados por el viario podrán destinarse exclusivamente a usos públicos, bien como zonas verdes, deportivas y otras dotaciones.

5. Provisionalmente se enlazará el viario del sector con la calle Tirso de Molina de forma similar a la indicada en el plano correspondiente.

6. Se integrará en la ordenación con criterios de conservación el edificio de C/ Piqueras nº 15 (guardería Pipo's).

SECTOR EL CUBO

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 26,2 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial

Aprovechamiento lucrativo: 235.800 m².

Número máximo de viviendas: 1.572

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la trama urbana general de la ciudad, así como a la futura ampliación hacia el Oeste.

2. Se hará reserva de terreno para la posible ejecución en futuro del puente sobre el Ebro.

3. La ordenación del espacio situado entre la carretera de El Cortijo y el río deberá recibir especial atención por su incidencia en la imagen de la ciudad desde la orilla izquierda del Ebro.

4. La orilla del río recibirá un tratamiento peatonal y de zonas verdes que como mínimo abarcará a la zona señalada gráficamente en el plano correspondiente.

5. El conjunto de reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, no será inferior al 20% de la superficie ordenada total.

SECTOR LA ESTRELLA SUR

Tiene las siguientes características:

Superficie total: 2,9 Has.

Zonas: 1

Uso dominante: residencial.

Aprovechamiento lucrativo: 17.400 m².

Número máximo de viviendas: 116

Cuatrenio: Primero.

DETERMINACIONES

1. Se prestará especial atención a la continuidad con la ordenación de la zona urbana al sur de la calle Piqueras y prolongación de la calle Valderuga.

2. Se incluirán 5.000 m² como reserva obligatoria para parque deportivo en la posición señalada en la documentación gráfica.

3. Se resolverán debidamente los problemas ocasionados por la continuidad de las acequias de la zona.

SECTOR LA PORTALADA II

Tiene las siguientes características: