

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR SUE – D (R.7) “CARRETERA DE TIRGO”  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DE MIRANDA DE EBRO**

**DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

**MEMORIA INFORMATIVA**

## **MEMORIA INFORMATIVA**

### **TITULO I.- ANTECEDENTES**

#### **CAPÍTULO 1 AGENTES**

##### **1.1.- Autores del Encargo**

El presente “Plan Parcial residencial del Sector SUE – D. (R7) “Carretera de Tirgo” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro se redacta a instancia de los propietarios mayoritarios del Sector, “Las Acacias Inmobiliaria, S.L.”, “Promociones Díez Rical, S.L.” y “Urbelar Miranda S.L.”, mediando el propósito de promover la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, y estableciéndose a efectos de notificaciones la dirección del Arquitecto redactor que se expone en el siguiente párrafo.

##### **1.2.- Equipo Redactor**

El presente Plan Parcial ha sido redactado por el Equipo encabezado por el Arquitecto Superior D. José Luis Antón-Pacheco Maqueda, colegiado nº 102 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, con dirección en Miranda de Ebro, C/ Vitoria nº 3 – 4º D y código postal 09200.

#### **CAPITULO 2.- OBJETO DEL TRABAJO**

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación, de iniciativa privada, es la ordenación y desarrollo del área de Suelo Urbanizable denominado Sector SUE-D (R7) “Carretera de Tirgo” del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, conforme a lo establecido por la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el mencionado Plan General.

#### **CAPITULO 3.- GESTIONES PREVIAS. AVANCE DE PLANEAMIENTO. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. REQUERIMIENTO DEL AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2007**

De acuerdo con lo establecido en el Artº 152 del R.U.C. y L. y con los fines previstos en el mismo, se presentó en el Ayuntamiento un documento de Avance de Planeamiento

del Plan Parcial del Sector SUE-D (R.7) “Carretera de Tirgo” del P.G.O.U. de Miranda de Ebro (Burgos).

Mantenidas reuniones al efecto con el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo, se convino otorgarle carácter de documento interno como elemento de trabajo para la elaboración del Documento de Aprobación Inicial.

Como consecuencia y fruto de estas reuniones de trabajo se han introducido en la presente propuesta numerosas determinaciones o precisiones que han venido a mejorar sustancialmente el documento inicial, tanto en sus aspectos formales como en sus determinaciones urbanísticas, lo que supuestamente permitirá agilizar de forma notable la tramitación administrativa del mismo al tratarse de un documento sobradamente contrastado.

Redactado el Documento de Aprobación Inicial fue presentado el día 1 de Diciembre de 2006 al objeto de iniciar su tramitación administrativa. Con fecha 16 de Noviembre de 2007, se ha recibido un requerimiento del Ayuntamiento de Miranda de Ebro al objeto de proceder a la subsanación de determinadas observaciones recogidas en el informe emitido al respecto por el Arquitecto Jefe del S.T.U. y el Oficial Mayor, los cuales han sido subsanados o justificados en los presentes documentos, según se concreta en Informe Anexo. Consecuentemente estimamos procedente la Aprobación Inicial del Plan Parcial del Sector SUE-D (R.7) del P.G.O.U. de Miranda de Ebro.

#### **CAPITULO 4.- NORMATIVA BASICA**

##### **a.- Normativa urbanística de carácter estatal**

- Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo.
- Legislación sectorial aplicable.

##### **b.- Normativa urbanística de carácter autonómico**

- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de urbanismo de Castilla y León (en adelante L.U.C. y L.).
- Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante R.U.C. y L.).
- Decreto 68/2006 de 5 de Octubre por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### **c.- Normativa urbanística de carácter local**

- Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro aprobado definitivamente por

Orden de Fomento 1349/2005 de 26 de Septiembre, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 10 de Marzo del presente año 2006.

#### **CAPITULO 5.- RÉGIMEN DEL S.U.D. SIN ORDENACIÓN DETALLADA. ARTº 46 DEL R.U.C.Y L.**

De acuerdo con lo establecido en el Artº 46 del R.U.C. y L. los promotores de este P.P., propietarios de suelo en el Sector objeto del mismo, ejercen el derecho de promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto presentan en el Ayuntamiento este P.P., con la finalidad de establecer la ordenación detallada del repetido sector, cuya aprobación definitiva les otorgará los derechos y deberes señalados en los Artºs 44 y 45 del R.U.C. y L.

#### **CAPITULO 6.- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

Deberá llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artº 52 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Decreto 22/2004 de 29 de Enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## **TITULO II CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO**

### **CAPITULO 1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIAES**

#### **1.1.- Situación del Sector en las riberas del Río Ebro**

Sin perjuicio de lo que a continuación se expone, nos remitimos también a los planos de información y al Anejo Fotográfico.

El “Sector SUE-D (R.7)” se sitúa al Suroeste de la Ciudad de Miranda de Ebro. Terrenos situados en la margen derecha del río Ebro, al sur de la carretera de Fuentecaliente, entre ésta y la línea férrea Castejón-Bilbao. El ámbito del sector está definido por la citada carretera y el límite del suelo urbano, al norte; la línea férrea, al sur; el monte de Los Frailes, al oeste; y el camino de la Calleja en terrenos rústicos, al este. La superficie bruta o total del Sector es según medición real efectuada sobre levantamiento taquimétrico levantado al efecto, de 120.237 m<sup>2</sup> (12'024 Has.), por 117.200 m<sup>2</sup> (11'720 Has.) estimados en la ficha urbanística del P.G.O.U. En el Capítulo 2 del Título II de la Memoria vinculante se detallan las consecuencias numéricas de esta circunstancia.

La mayor parte de los terrenos tienen actualmente un uso agrícola que ha determinado su explotación y uso tradicional, por lo que, en su mayoría, han venido desarrollándose cultivos cerealistas y algunos huertos y frutales.

El Sector está atravesado por la carretera BU-733 Miranda de Ebro-Tirgo en el sentido Norte-Sur en forma de “S”.

#### **1.2.- Topografía**

La topografía del Sector presenta una acusada pendiente en el sentido Oeste-Este, en cuyo entorno se alcanzan las cotas inferiores del polígono, se sitúan en torno a la cota 491 metros. Los terrenos mas altos, ocupan las zonas más al Oeste, siendo la cota más alta del Sector de 542 metros, que coincide prácticamente con el extremo O-SO del mismo. Consecuentemente la diferencia de cotas del Sector es de 51 metros, lo que representa un desnivel sustancial.

Los usos actuales de estos terrenos, como ya se ha explicado, son básicamente agrícolas con mayoría de cultivo de cereales, existiendo dos grupos de edificaciones, vinculado a usos agropecuarios el primero, situado al N.E. y de carácter industrial el segundo situado en el extremo al E. del Sector de carácter agropecuario. Además existen una serie de pequeñas edificaciones vinculadas al uso rústico actual.

### **1.3.- Geología y Geotecnia. Paisaje.**

#### **1.3.1.- Antecedentes y Objetivos**

Los terrenos del Sector se encuentran ubicados al Sur del casco urbano de la ciudad, en una ladera con acusada pendiente. Están delimitados al Sur por la línea férrea Castejón-Bilbao, al Norte por la carretera BU-735, al Oeste por el monte de los Frailes, y al Este por el camino de La Calleja. La superficie total del Sector es de 120.237 m<sup>2</sup>, sin incluir Sistemas Generales.

La ciudad de Miranda de Ebro se encuentra ubicada en la zona Nororiental de la provincia de Burgos. La altitud media de la ciudad está situada en torno a los 460 m. La climatología es bastante dura, con inviernos muy fríos y veranos muy calurosos, lo que unido a un pluviosidad muy elevada, imprime caracteres áridos a la región.

Topográficamente la zona puede dividirse en dos regiones de características muy diferentes:

- La zona Norte y Occidental la constituyen fuertes relieves correspondientes a las estribaciones de los Montes Obarenes, que penetran en el borde Sur.

- El resto está caracterizado por la existencia de un relieve menos fuerte, sobre todo en el término de Miranda de Ebro y su entorno, que hacia el Norte va elevándose paulatinamente dando lugar a amplios cerros, generalmente de topografía suave, que únicamente en las proximidades de Póbes adquieren cierto relieve.

La red hidrográfica queda definida por la presencia del Río Ebro, que atraviesa toda la zona diagonalmente de Oeste a Este, entrando por el desfiladero de Sobrón y saliendo por los amplios meandros de La Rioja, tras recibir a sus afluentes más importantes, Oroncillo, Bayas y Zadorra.

Teniendo en cuenta que este Informe Geológico se realiza para la elaboración de un Plan Parcial y que para la elaboración del Proyecto de Urbanización se realizará un Estudio Geotécnico completo, se ha estimado como suficiente la realización de una serie de catas en el terreno para el reconocimiento del suelo, hasta llegar al firme.

#### 1.3.2.- Campaña de Investigación

La campaña de investigación comienza con una observación directa del terreno a estudiar. A través de este examen y tras analizar la información del Mapa Geológico Nacional 1:50.000 ( 137 ) se han decidido las fases de trabajo a desarrollar para realizar una campaña de investigación ajustada a las necesidades del presente Informe. Esta campaña de investigación contempla una fase de trabajos de campo y un trabajo de gabinete.

#### 1.3.3.- Trabajos de Campo

La campaña de investigación de campo ha consistido exclusivamente en la realización y testificación de cinco catas.

Las catas se han realizado con una máquina excavadora “mixta”. Con estas catas se pretende observar la secuencia litoestratigráfica y el macizo rocoso, comprobando la calidad y continuidad de los niveles en profundidad.

#### 1.3.4.- Trabajos de Gabinete

Sobre la base de la documentación cartográfica existente para esta zona, de la cartografía geológica 1:50.000 del ITGE y con las observaciones de las catas realizadas en el terreno, se ha redactado el presente Estudio Geológico.

Desde el punto de vista Geológico, la zona de Miranda de Ebro se halla situada en la cuenca Cantábrica y la mayor parte de la misma forma parte de la Depresión Terciaria de Miranda-Treviño, tal como puede observarse en la copia adjunta de la hoja nº 137 del Mapa Geológico de España, en el que está enclavada toda la zona de Miranda de Ebro.

Al margen de los suelos Cuaternarios, aluviales, coluviales y terrazas, que luego

describiremos, el resto de la zona está constituida por materiales detrítico-terrágenos y carbonatados del Mesozoico y Terciario.

Los sedimentos más antiguos pertenecen al Keuper y están claramente al norte de Miranda de Ebro, y son arcillas abigarradas, yesos, ofitas y sal, formando parte del Diapiro de Salinas de Añana.

La zona que más nos interesa, que es justamente el entorno más cercano a Miranda de Ebro está formada por una base muy potente del Mioceno Superior ( fundamentalmente margas y calizas lacustres, sobre la que se han ido depositando tres niveles de terrazas del Pleistoceno ), que normalmente están constituidas por cantos y bolos de cuarzo y cuarcita subredondeados , englobados en una matriz arenosa y limolítica de tonos pardos y rojizos.

Alrededor de los ríos de la zona, fundamentalmente alrededor del río Ebro se han ido formando Aluviales y Coluviales del Holoceno, en algunos momentos muy abundantemente, formados igualmente por bolos y cantos en matriz arenosa, hasta el punto que existe en la zona una importante actividad de explotación de graveras. A su vez los depósitos de fondo de valle se caracterizan por la abundancia arcillosa que engloba los cantos.

## INFORME DEL ESTUDIO

En lo que respecta a las características geotécnicas, el terreno estudiado presenta un comportamiento bastante homogéneo en todas las catas, diferenciándose exclusivamente en la profundidad y espesor de las capas superiores a la roca. A continuación se expone el perfil del subsuelo:

Cata	Suelo vegetal	Arcillas y Gravas	Areniscas estratificadas
1	0.00-0.30	0.30-1.00	1.00-3.50
2	0.00-0.40	0.40-1.70	1.70-4.20
3	0.00-0.40	0.40-1.30	1.30-4.10
4	0.00-0.30	0.30-1.40	1.40-3.80
5	0.00-0.30	0.30-1.40	1.40-4.40

**Nivel 1:** Tierra vegetal: Se encuentra como el primer nivel observable en todas las catas, con espesores muy uniformes, que van desde 0,30 m. hasta los 0,40 m. Desde el

punto de vista litológico se trata de un suelo vegetal poco evolucionado, de composición arcillosa-limosa y color claro. Desde el punto de vista geotécnico se trata de un nivel sin interés. Desde el punto de vista constructivo, dicha capa ni se puede emplear en rellenos ni se puede cimentar sobre él ningún tipo de terraplén.

**Nivel 2:** Arcillas y Gravas: Este nivel se encuentra en todas las catas, con espesores variables, que van desde los 0,70 a los 1,30 m, tal como se expresa en la tabla anterior. Litológicamente son unas arcillas de color claro mezcladas con arenas y gravas de tamaño pequeño. Desde el punto de vista constructivo, no se recomienda su uso para rellenos de terraplenes, aunque sí puede ser empleado como plataforma para posteriores rellenos de terraplenes.

**Nivel 3:** Areniscas estratificadas: Este nivel se encuentra a profundidades variables, básicamente a partir de 1,70 metros. Litológicamente son unas areniscas claras estratificadas en capas de muy poco espesor separadas entre sí por pequeñas capas de arcilla. Constructivamente hablando, es un buen material, tanto como material de relleno de terraplenes, como de asiento de firmes y plataformas.

A partir de esta capa aparece la roca, formada por capas de arenisca de una gran potencia.

Como conclusión final, y a expensas de estudios más específicos, podemos determinar que el subsuelo presenta buenas condiciones para la edificación.

Paisajísticamente, destaca su acusada pendiente en el sentido Oeste-Este, enmarcada al Norte por el borde urbano de la Ciudad, al Sur, por extensiones de cultivos cerealistas, con la visión al fondo de las estribaciones montañosas de los montes Obarenes y al Norte por el Monte de los Frailes y el Río Ebro rematando el horizonte. Los colores son los propios de la meseta, determinados por dichos cultivos cerealistas, extensiones de huertos y frutales, y su variedad estacional (pardos, ocre, verdes, amarillos, etc.).

#### 1.4.- **Clima**

Las condiciones climáticas se corresponden con las de la ciudad de Miranda de Ebro y se extraen de los datos termopluviométricos de las estaciones meteorológicas

locales.

El clima es continental, de inviernos largos y fríos y un período estival caluroso.

#### TEMPERATURA

- Temperatura media anual	13° C
- Temperatura máxima absoluta del año	37° C
- Temperatura mínima absoluta del año	-10° C
- Amplitud térmica anual	47° C
- Temperatura media en los meses invernales	8° C
- Temperatura media en los meses estivales	20° C
- Oscilación máxima dentro de cada mes	5° C

#### ZONA CLIMATICA (PARA AISLAMIENTO TERMICO)

Zona E, en invierno temperaturas mínimas entre 5° C y -8° C y en verano, temperaturas máximas entre 31° C y 34° C.

La calefacción es necesaria de octubre a mayo.

#### PRECIPITACIONES

- Precipitación media anual:	468 mm.
- Precipitación máxima en 24 horas:	120 mm.

La repartición mensual sitúa el período lluvioso en el intervalo octubre-marzo, en donde se dan valores de 70-90 mm./mes, descendiendo en el resto de forma poco acusada.

Las heladas tienen un período de vigencia, siendo normal su aparición entre noviembre-abril.

La nieve no es abundante por estar el territorio protegido de los temporales del Norte.

#### HUMEDAD

- Humedad media anual:	67 %
------------------------	------

#### VIENTOS DOMINANTES

- Recorrido medio diario:	406 Km.
- Dirección dominante:	NE-SO.

- Viento reinante del SO: algo fresco en verano
- Viento reinante del NE: frío en invierno

#### SOLEAMIENTO

- Horas de sol media anual: 1.940 h.

## CAPITULO 2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

### 2.1.- Usos y edificaciones existentes

El estado actual de los terrenos incluidos en la delimitación del "Sector SUE-D (R.7)" queda reflejado los planos I.3., I.4. e I.5. de Cartografía de Información y Anexo Fotográfico.

En cuanto a los usos de la superficie del Sector ya se ha señalado anteriormente que mayoritariamente consisten en huertos, cultivos cerealistas, terrenos baldíos y la carretera BU-733.

Destacan las edificaciones situadas al Oeste, la mayoría de uso ligado a las actividades agropecuarias, como almacenes, cobertizos, etc., (Sociedad Cooperativa Lyanjohe), existiendo también algunas edificaciones de viviendas, así como el grupo de edificaciones de carácter industrial situado al Este (Carpintería Seyman, S.L.).

De acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. vigente y lo establecido en el Artº 185 del R.U.C. y L. todos los usos del Suelo y edificaciones preexistentes quedan declarados como fuera de Ordenación, con excepción del tramo de la Carretera BU-733 Miranda de Ebro-Tirgo que se mantiene con su trazado actual. Esta precisión se hace constar asimismo en la memoria vinculante.

Así mismo, en el subsiguiente Proyecto de Actuación y/o Reparcelación, se establecerá pormenorizadamente las características y valoraciones de las mencionadas edificaciones, vallados, instalaciones, cultivos y arbolado a los efectos indemnizatorios, todo ello sin perjuicio de las estimaciones aproximadas que contiene el presente Plan Parcial, en su Estudio Económico, que se expone más adelante.

## **2.2.- Infraestructuras existentes**

### **2.2.1. Red de Abastecimiento de Agua Potable**

Existe este servicio en el perímetro del sector (en su límite con el Suelo Urbano), con las características que se reflejan en el plano I.7 de la parte gráfica de estos documentos.

### **2.2.2. Red de Saneamiento**

La actual implantación de este servicio es básica para el desarrollo urbanístico del Sector objeto de este Plan. Hay que destacar el colector que discurre próximo a la carretera de Fuentecaliente hasta el Río Ebro con secciones comprendidas entre los 400 y los 1.200 m.m., que a su vez conectan con el Colector general de la Ciudad que conducirá las aguas a la depuradora prevista en su punto de vertido y que permitirá implantar este servicio en el Sector con total garantía. Es del tipo unitario y su trazado y características están reflejadas en el plano I.7.

### **2.2.3. Red de energía Eléctrica**

El sector está atravesado por distintas líneas aéreas según se refleja en el plano I.7.. Obviamente en el límite Norte del sector existe este servicio.

### **2.2.4. Red de Gas Natural**

Existe este servicio en la Ciudad de forma relativamente próxima al Sector, lo que, en principio, permitirá su implantación sin problemas.

### **2.2.5. Redes de Telefonía y Telecomunicaciones**

Existen en el perímetro, al igual que otros servicios, lo que, a priori, permitirá su implantación en el Sector sin dificultades.

## **CAPITULO 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### 3.1.- Propiedades actuales. Cuadro Resumen

La estructura de la propiedad, en lo que se refiere al sector sin SG<sup>s</sup> adscritos, está compuesta por 31 fincas privadas, además del tramo de carretera BU-733 Miranda de Ebro-Tirgo, que pertenece a la Junta de Castilla y León, exponiéndose en el plano de información I.5.- CARTOGRAFÍA: PARCELARIO, donde aparece también el correspondiente listado de fincas y superficies afectadas.

Dichas 31 fincas de hecho afectan a 13 propietarios, ya que algunos ostentan la propiedad de varias parcelas, todo ello de acuerdo la información catastral existente.

De acuerdo con los datos anteriores resulta una estructura relativamente fragmentada, a base de numerosas parcelas en su mayoría de pequeña y mediana dimensión.

La finca de mayor superficie alcanza 21.962 m<sup>2</sup> y la inferior 46 m<sup>2</sup>, resultando la cifra media por parcela de 3.755 m<sup>2</sup>.

Como era predecible la morfología de las parcelas, en modo alguno se corresponden con la trama urbana proyectada lo que obligará a una completa reparcelación por resultar incompatibles ambas estructuras.

Los datos particularizados y detallados, indicando la superficie de las 32 fincas afectadas (incluido el tramo de la BU-733), se exponen a continuación, bien entendido que la determinación exacta y definitiva de dichas superficies se establecerá en la subsiguiente reparcelación, que tendrá también en cuenta la superficie cierta de los caminos u otras propiedades municipales que, en su caso, acredite el Ayuntamiento.

Igualmente se ofrece la relación de fincas y superficies afectadas de los sistemas generales adscritos.

## **TITULO III DETERMINACIONES VIGENTES**

### **CAPITULO 1.- PLANEAMIENTO URBANISTICO**

Debemos estar a la Ley de urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L.) (5/1999, de 8 de abril), así como al Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C. y L.) que la desarrolla.

Igualmente es de aplicación el contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana de Miranda de Ebro, aprobado definitivamente por Orden de Fomento 1349/2005 de 26 de Septiembre y específicamente las determinaciones correspondientes al Sector SUE-D (R.7) "Carretera de Tirgo", a las que seguidamente hacemos referencia.

### **CAPITULO 2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

Los plazos para el desarrollo de este Sector vienen determinados por el Artº 23 del P.G.O.U., que se concretan en los siguientes:

- Presentación del P.P.: un año desde la Aprobación del P.G.O.U.
- Presentación del P.A. y P.U.: un año y medio desde la aprobación del P.P.
- Solicitud de Licencia: un año desde la entrada en vigor del P.A.
- Ejecución de la edificación: dos años desde la concesión de licencia.

Se destacan como objetivos los siguientes:

- \* Continuidad de los sectores de urbanizable delimitado SUE-D (R.5) y (R.6) mediante el desarrollo urbanístico de estos terrenos colindantes a la carretera de Fuentecaliente y a la Ronda del Ferrocarril con usos residenciales de media densidad en un entorno con alta calidad ambiental.
- \* Limitar los crecimientos urbanos en la margen derecha del Ebro a actuaciones extensivas de media densidad, excepto en las operaciones de remate del casco de Aquende, procurando una disminución progresiva de las densidades edificatorias desde el núcleo consolidado de la ciudad hacia la periferia.
- \* Ampliación del camino existente desde la carretera de Fuentecaliente hacia el núcleo de Bardauri, para configurar un nuevo enlace viario con la carretera de las Canteras.

El Plan Parcial propone para la ejecución del Sector el Sistema de Compensación, si bien a tenor de lo dispuesto en la vigente Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, esta determinación tendrá carácter indicativo, puesto que la fijación del Sistema se establecerá en su momento por el correspondiente Proyecto de Actuación, citándose en el Plan General como planeamiento de desarrollo el presente Plan Parcial, indicándose como instrumento de gestión el “Proyecto de Actuación”, de acuerdo con la L.U.C. y L., que podrá contener en sí mismo el de Reparcelación y Urbanización, o en caso contrario tramitarse éstos separadamente.

Estamos ante un suelo urbanizable “delimitado”, cuya “ordenación detallada” se establece mediante este Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en el Art. 42, por remisión del Art. 46 de la L.U.C. y L. y de los Art<sup>os</sup> 101 a 108 por remisión del Art. 140 del R.U.C. y L. Se refiere a la calificación pormenorizada y regulación detallada de usos; previsión de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos; edificaciones fuera de ordenación, establecimiento con carácter potestativo de plazos para la urbanización y edificación, etc...

La Ley establece la obligación de costear las conexiones del Sector, o sus ampliaciones o refuerzos, con los sistemas generales existentes en su entorno (Art. 20.2 de la L.U.C. y L.). Sin embargo, no establece la obligación de costear los sistemas generales que pudieran estar contenidos en el Sector, con la salvedad señalada en el apartado 2.2 de la Ficha urbanística de este sector que se reproduce mas adelante.

Se señala para el Sector el uso predominante residencial sin concretar las tipologías de edificación, estableciéndose que las ordenanzas del Plan Parcial se desarrollarán a partir de las siguientes del Plan General:

- Ordenanza 4 (REA): Residencial Extensiva, grado 2º. Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en manzana abierta, y en bloque exento.
- Ordenanza 5 (RBE): Residencial de vivienda multifamiliar, en edificación en bloque exento.
- Ordenanza 7 (RUE): “Ciudad Jardín” grado 1º. Residencial unifamiliar.

De acuerdo con la Ley, se determina la reserva mínima para el sistema local de espacios libres públicos de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, y de otros 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construibles (del uso predominante), para el sistema de equipamientos. La exigencia de plazas de aparcamiento es de dos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo una de ellas ser de uso público (es importante observar que no se refiere a dominio público, sino únicamente a uso público).

Se pretende así mismo la continuidad de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado SUE-D (R.5) y (R.6) mediante el desarrollo urbanístico de estos terrenos colindantes a la carretera de Fuentecaliente y a la Ronda del Ferrocarril con usos residenciales de media densidad en un entorno con alta calidad ambiental.

Se pretende también limitar los crecimientos urbanos en la margen derecha del Ebro a actuaciones extensivas de media densidad, excepto en las operaciones de remate del casco de Aquende, procurando una disminución progresiva de las densidades edificatorias desde el núcleo consolidado de la ciudad hacia la periferia

Por último se plantea el objetivo de ampliar el camino existente desde la carretera de Fuentecaliente hacia el núcleo de Bardauri, para configurar un nuevo enlace viario con la carretera de las Canteras.

A tal efecto, se consideran vinculantes las siguientes determinaciones:

- Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el art. 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el art. 102 del R.U.C. y L.
- La altura máxima de la edificación será de III plantas (Baja +2), en razón a la fuerte topografía del sector, colindante con el espacio protegido del Monte de Los Frailes, para minorar posibles impactos paisajísticos.
- Se considera vinculante la localización preferente de las reservas de suelo para sistemas locales de espacios libres públicos del sector en colindancia con el espacio protegido del Monte de Los Frailes.
- El desarrollo de este sector de suelo urbanizable delimitado deberá incorporar, a su costa, las obras de refuerzo o mejora de las redes de infraestructuras

existentes que, en su caso, fueran necesarias para garantizar su correcto funcionamiento; debiendo asumir, a su cargo, este sector de suelo urbanizable el coste de ejecución y urbanización de parte del nuevo vial de conexión (SG-V.7) entre las carreteras de Fuentecaliente y Tirgo con una anchura mínima de 10 metros, sin perjuicio de la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de los terrenos de dicho sistema general.