

## SUE-D (R.6) “Arboleda Este”

### 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.1.- **Denominación:** ..... SUE-D (R. 6), sin ordenación detallada.

1.2.- **Delimitación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General del Plan General.

1.3.- **Clase de suelo** ..... SUE-D (suelo urbanizable delimitado).

1.4.- **Situación** ..... Aquende Sur.

Terrenos situados en la margen derecha del río Ebro, al este del acceso a la carretera de Fuentecaliente y de la barriada de Los Linares.

El ámbito del sector, de forma triangular, está definido por el citado núcleo, al oeste; las riberas de Ebro, al norte; y el sistema general viario previsto de la Ronda Este, al sur y este.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante ..... Residencial.

Usos compatibles:

Dotacional; Comercial, tipos A y B, Categorías 1º, 2º, 3º y 4º; Oficinas; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del automóvil, tipos A, B y D.

Usos prohibidos ..... Todos los demás.

1.6.- **Plazos para establecer la ordenación detallada:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

1.7.- **Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados:**

0,500 m2 edificables/m2.

1.8.- **Densidad máxima y mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**

40 viviendas/Ha.

1.9.- **Índice de variedad de uso:**

Igual o superior al 20 % del aprovechamiento del sector para usos compatibles.

1.10.- **Índice de variedad tipológica:**

Igual o superior al 20 %.

1.11.- **Índice de integración social:**

50 % del aprovechamiento del sector para vivienda protegida.

1.12.- **Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos en el Sector:**

19.240 m2 (SG-V.2, Ronda Este. Tramo II, parcial).

De aplicación las reservas de suelo para Sistemas Locales establecidas en el RUCyL.

**1.13.- Objetivos:**

- Continuidad del sector urbanizable delimitado SUE-D (R.5) mediante el desarrollo urbanístico de estos terrenos colindantes a la Ronda Este, 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, procurando una disminución progresiva de las densidades edificatorias desde el núcleo consolidado de la ciudad hacia la periferia.
- Ampliación del camino existente de La Arboleda, y su tratamiento como paseo arbolado dentro del conjunto previsto del Parque Fluvial del Ebro y Bayas.

**2.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL (art. 91 RUCyL)****2.1.- Ordenanza aplicable:**

A desarrollar por el Plan Parcial a partir de las Ordenanzas 4 (RE)<sup>2º</sup>, 5 (RBE) y 7 (RUE)<sup>1º</sup> de este Plan General, con las determinaciones contenidas en esta Ficha.

**2.2.- Criterios, normas y condiciones vinculantes:**

Al establecer la ordenación detallada del sector serán de aplicación los coeficientes de ponderación entre usos establecidos en el artículo 9.3 de la normativa del Plan General, salvo que se establezcan justificadamente otros diferentes de acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del RUCyL.

Los sistemas locales de espacios libres públicos se localizarán preferentemente en continuidad con las riberas del río Ebro, para posibilitar su ampliación.

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, tanto al servicio de este sector como en el núcleo urbano colindante.

**3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos).....82.115 m<sup>2</sup>
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 95.230 m<sup>2</sup>

