

## SUE-D (R.7) “Carretera de Tirgo”

### 1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.1.- **Denominación:** .....SUE-D (R. 7), 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 / Fuentecaliente.

Terrenos situados en la margen derecha del río Ebro, al sur de la carretera de Fuentecaliente , entre ésta y la línea férrea.

El ámbito del sector está definido por la citada carretera y el límite del suelo urbano, al este; la línea férrea, al sur; el monte de Los Frailes, al oeste; y camino de la Calleja en terrenos rústicos, al este.

1.5.- **Regulación de Usos:**

Uso predominante .....Residencial.

Usos compatibles:

Dotacional; Comercial, tipos A y B, Categorías 1º y 2º; 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:**

20.114 m2:

SG-EL.4 (Parque La Picota) ..... 2.051 m2

SG-V.4 (Ampliación Ronda FFCC)..... 3.813 m2

SG-V.7 (Conexión con carretera de Tirgo)..... 14.250 m2

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

#### 1.13.- **Objetivos:**

- 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.

### 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.

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.

### 3.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficies de suelo:

- Superficie del Sector (sin Sistemas Generales adscritos).....117.200 m2
- Superficie total del Sector (con Sistemas Generales adscritos)..... 137.314 m2

