SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. RND-1

1. CRITERIOS DE DELIMITACION

FUNCIONALES

Sistema Viario e Infraestructuras

- Se garantizarán las conexiones viarias rodadas y peatonales del área con la trama urbana adyacente.
- Las infraestructuras generales y servicios urbanos básicos a los que acometer futuras redes interiores del área ofrecerán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto para el área. De otra forma, será imprescindible su reforma o la ejecución de nuevas infraestructuras, en orden a asegurar un correcto servicio al área.

  Al efecto de asegurar la integración de sistema viario e infraestructuras en los ssitemas y redes generales de servicio, se formulará una ordenación indicativa en la que pueda apreciarse el modo en que dicha integración sería resuelta, con carácter previo a la delimitación del sector, en la que pueda apreciarse y quede justificada la conexión de viario e infraestructuras.

DESARROLLO Y GESTION

Magnitud

- El área constituirá un único sector de planeamiento.

Prioridad

- El sector podrá ser delimitado cuando se hayan aprobado los instrumentos de equidistribución y urbanización de los sectores SR8 y SR9, adyacentes

CONDICIONES GENERALES

Superficie del área incluido(s) Sistema(s) General(es) adscrito(s)		**163.158,20 m2**
Superficie S.G.	S.G.A. (áreas libres)	**82.103,10 m2**
	S.G.E. (equipamientos)	**0,00 m2**
	S.G.V. (viario)	**0,00 m2**

La previsión de dotaciones de carácter general no será inferior al 5% de la superficie del sector delimitado, y se establece con independencia de las superficies delimitadas como Sistema(s) General(es) y las exigidas para dotaciones locales (15% de la superficie total ordenada).

OBRAS EXTERNAS. Los propietarios del Sector, además de cumplir las prescripciones establecidas para el suelo urbanizable delimitado, deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la dimensión o necesdiad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.

El proyecto y ejecución de dichas obras externas responderán a las condiciones que en su momento establezca el Ayuntamiento.

CONDICIONES FUNCIONALES

Uso Global	Residencial
Intensidad de uso	
Edificabilidad media máxima de cualquier uso	0,450 m2t/m2s
Densidad Residencial máxima (5% mínimo comercial)	4.275 viv/Ha

Otros usos permitidos . Dotacional y complementarios del uso global, Comercio y Oficinas.

Usos prohibidos . Industrial y agropecuario

CONDICIONES FORMALES

- La ordenación del área se integrará en la trama de su entorno, en particular con la prevista en los sectores SR8 y SR9 adyacentes.
- Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con zonas próximas.
- Los espacios libres además de coadyudar a estructurar el área, se localizarán ante la variante N-111 y en su caso, se apoyarán en las regatas y acequias existentes.

CONDICIONES AMBIENTALES

CONTAMINACION SONORA. Salvo que del Estudio Actústico que en el marco del Plan Parcial correspondiente se redacte para el ámbito del Sector, se derivara su innecesariedad, se instalarán barreras acústicas que disminuyan el nivel sonoro generado por el tráfico de las vías rodadas de mayor capacidad e intensidad.

ZONAS VERDES Y HUERTAS. Además de la posible integración de áreas verdes y arbolado existente que resulten de interés, el Plan Parcial consdierará la posible conservación de huertas, que por su situación y carácter resulten compatibles con la ordenación integrándolas, si fuera posible, en el ámbito de Zonas verdes, locales o generales.

DESARROLLO Y GESTION

- El futuro Plan Parcial podrá establecer, en su caso, fases de desarrollo del área.

  Otros parámetros relativosa usos pormenorizados, tales como intensidad de cada uso, ocupación, volumetría,.... serán objeto de precisión en el momento en que se proceda a la delimitación del sector o tramitación del Plan Parcial.

2. DETERMINACIONES PARA LA INCORPORACION DEL SECTOR AL DESARROLLO URBANISTICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la LOTUR, además de las determinaciones establecidas con carácter genérico en la Ley para el planeamiento de desarrollo, el plan parcial que venga a desarrollar el área una vez delimitado el correspondiente sector deberá

1. Justificar la viabilidad de la iniciativa y su coherencia con la estrategia del Plan General y la estructura general del territorio.
2. Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
3. Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el conveni que pueda suscribirse entre promotor y Ayuntamiento.