

**1. CRITERIOS DE DELIMITACION**

## FUNCIONALES

**Sistema Viario e Infraestructuras**

- Se garantizarán las conexiones viarias 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 sistemas 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 SR4 y SR7 adyacentes.

**2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL AREA**

## CONDICIONES GENERALES

<b>Superficie del área incluido(s) Sistema(s) General(es) adscrito(s)</b>	<b>351.252,53 m2</b>
<b>Superficie S.G.</b>	
S.G.A. (áreas libres)	<b>136.853,55 m2</b>
S.G.E. (equipamientos)	<b>0,00 m2</b>
S.G.V. (viario)	<b>2.537,00 m2</b>

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

**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 necesidad 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

**Usos y Tipología Dominante**

Residencial colectivo (RC) en manzana y edificación abierta

**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** . 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 las previstas en los sectores SR4 y SR7 adyacentes.
  - El frente edificable ante la Avda. de Madrid (antigua N-111) contará con aperturas visuales y vías transversales
  - Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con zonas próximas.
  - Los espacios libres, además de coadyudar a estructurar el área, se apoyarán en las regatas y acequias existentes
- Con objeto de minimizar la incidencia de tráfico local sobre el vial de ronda, las incorporaciones de tráfico del Area RND2, se producirán únicamente en las intersecciones dotadas con glorieta, esto es, las rotondas denominadas SGV-5 (encuentro de Ronda y Avenida de la Rioja), y SGV-6 (Ronda carretera LR-254 Entrena), y la rotonda prevista en el punto medio del tramo entre SGV-5 y SGV-6. De acuerdo con lo establecido con carácter general, en el Plan Parcial tanto el vial de ronda como las rotondas se dimensionarán y diseñarán de forma que puedan acoger transporte público.

## CONDICIONES AMBIENTALES

**ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL.** Con independencia del cumplimiento o consideración de normas y/o recomendaciones de naturaleza medioambiental, establecidas de forma genérica para el conjunto del Suelo Urbanizable o particular para el Sector, se realizará un Estudio de Impacto Ambiental específico con carácter previo simultáneo a la redacción del Plan Parcial, a cuya documentación se integrará.

**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 condierará 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 relativos 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.