

1. CRITERIOS DE DELIMITACION**FUNCIONALES****Sistema Viario e Infraestructuras**

- Se garantizarán las conexiones viarias rodadas y peatonales del sector delimitado con el sistema viario general del municipio y trama urbana adyacente o más próxima.

Las infraestructuras generales y servicios urbanos básicos a los que acometer futuras redes interiores del sector delimitado contarán dimensión suficiente en relación con el desarrollo previsto en su ámbito. De otra forma, será imprescindible su reforma o la ejecución de nuevas infraestructuras en orden a asegurar un correcto servicio al área. El diseño y dimensión de las infraestructuras generales que resultara preciso reformar o ejecutar al servicio del sector delimitado responderán a los usos e intensidades considerados así como, en su caso, a desarrollos previsibles en posteriores delimitaciones.

Al efecto de asegurar la correcta integración del área con los sistemas generales viario y de infraestructuras del municipio, a la delimitación del primero de los sectores delimitados en el supuesto de que no se delimite un único sector, se acompañará una ordenación general del área, de carácter indicativo, en la que se justifiquen las soluciones adoptadas, y en particular la conexión de viario e infraestructuras, y el modo en que se integran en dicha ordenación de conjunto las dotaciones generales previstas en el área y dicha ordenación, en su caso, formará parte del convenio que puedan suscribir promotores y Ayuntamiento.

DESARROLLO Y GESTION**Magnitud**

- En el área podrán delimitarse uno o varios sectores, supuesto éste último en que la superficie mínima de cualquier sector delimitado será de 250.000 m².
- La delimitación de un sector se extenderá, en todo caso, a un ámbito territorial coherente, apoyándose en preexistencias y elementos geográficos reconocibles del lugar.

Prioridad

- La delimitación de sectores en el área responderá a criterios que garanticen un desarrollo urbano racional, y la continuidad del tejido y las infraestructuras existentes. Se delimitarán, por lo mismo, en primer término, las zonas adyacentes a la variante N-111 y el desarrollo se producirá en sentido Este Oeste.

Si se procediera a la delimitación de un único sector, el Plan Parcial que viniera a desarrollarlo, establecerá fases de ejecución que respondan a los criterios y sentido de crecimiento señalados.

CONDICIONES GENERALES**Superficie del área incluido(s) Sistema(s) General(es) adscrito(s)****745.406,19 m2****Superficie S.G.**

S.G.A. (áreas libres)

123.046,68 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 delimitadas, en su caso, como Sistema(s) General(es) Adscrito(s) 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 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.

Uso Global o característico

Deportivo, residencial y dotacional

CONDICIONES FUNCIONALES Y FORMALES**Usos y Tipología Dominante**

Vivienda unifamiliar

Usos prohibidos

Agropecuaria, Industrial y Terciario autónomo

Intensidad de uso

La ocupación y edificabilidad del área responderá en cualquiera de los sectores que puedan delimitarse en su ámbito, a parámetros de baja densidad, coherentes con las condiciones geográficas y ambientales del lugar y su situación periférica en relación con el núcleo urbano y suelos urbanizables próximos.

Los parámetros urbanísticos e intensidades de uso de cada sector serán objeto de precisión en el momento en que se proceda a la delimitación del sector incorporándose, en su caso, al convenio que puedan suscribir promotor y Ayuntamiento, o a la tramitación del Plan Parcial.

CONDICIONES AMBIENTALES**Otras condiciones**

En orden a respetar las condiciones geográficas y ambientales del lugar, la ordenación de cada sector participará de cierta fragmentación volumétrica y la edificación no ocupará suelos cuyo declive sea superior a un 15%. Las zonas con pendiente superior a ese porcentaje habrán de integrarse en el ámbito de espacios libres públicos o privados, o deportivos, que puedan preverse en la ordenación de cada Plan Parcial.

Se establece, por otra parte la condición de que sea restaurada la cantera existente en el lugar. Según ello habrá de reponer el terreno afectado a su situación anterior, restituyendo la orografía primigenia del lugar.

La conveniencia de integrar equipamientos y espacios libres generales en un espacio unitario y coherente aconseja una ordenación global del área, con independencia de si su desarrollo se apoya finalmente en la delimitación de uno o más sectores; en este último supuesto, la ordenación unitaria del área o, cuando menos la definición y localización de las reservas de carácter general previstas en su ámbito con destino a parque y dotaciones generales del municipio, se acompañará a la primera delimitación propuesta, en el marco de la ordenación general indicativa a que se ha hecho alusión, incorporándose, en su caso, al convenio entre promotor y Ayuntamiento.

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

VEGETACION Y REPOBLACION. La vegetación utilizada en repoblaciones asociadas al desarrollo del área deberá ser de especies autóctonas, empleándose una mezcla de especies arbóreas y arbustivas propias de la serie de vegetación de la carrasca, como pino carrasco, carrasca, coscoja, escaramujo, etc.,

GEOMORFOLOGIA. El planeamiento de desarrollo considerará las especiales condiciones geomorfológicas del lugar y en particular su litografía y topografía que aconsejan la adopción de medidas cautelares y restrictivas en función de la consideración del criterio de riesgo por dinámica de laderas.

2. DETERMINACIONES PARA LA INCORPORACION DE SECTORES

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la LOTUR, además de las determinaciones establecidas con carácter genérico para el planeamiento de desarrollo, todo plan parcial que en el ámbito del área RND-3, incorpore al proceso de desarrollo urbanístico suelo urbanizable no delimitado, deberá

- 1 Justificar la viabilidad de la iniciativa plantada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio; en relación con ello, la ordenación, además de viable en términos funcionales y económicos, se apoyará en soluciones y tipologías diferenciadas en relación con las adoptadas en suelos urbanizables adyacentes y se desarrollará de acuerdo con los principios de ocupación racional del territorio establecidos para el área.
- 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 convenio.