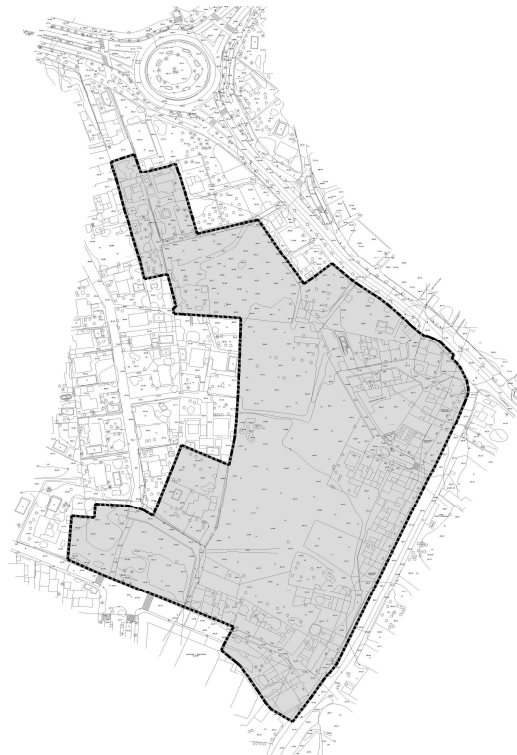


FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN **s/APR 3 RODALET** **SUELO URBANO**

1 DELIMITACIÓN: Sector APR 3
 Superficies: Sup.Total: 6,1 HA
 Sup.Computable: 6,1 HA
 Sup. Red Primaria INTERNA: NO
 Sup. R.P. EXTERNA ADSCRITA: NO



2 CARACTERÍSTICAS: Se trata de un enclave ocupado en parte por viviendas y en parte por infraviviendas con tipología de edificación baja en línea. El resto lo ocupan cultivos o se encuentra vacante de usos. El terreno es llano y apropiado para un desarrollo urbano de baja, media densidad.

3 OBJETIVOS El objetivo básico es la erradicación del conjunto de viviendas entre medianeras existentes y, consecuentemente, una reordenación absoluta del sector, manteniendo su carácter residencial.

- 4 DIRECTRICES**
- a). Mantenimiento de las formaciones con características de suelo urbano y su remisión al régimen de AA.
 - b). La estructura básica variará estando constituida por un vial que desde la zona Sur penetre en el sector y enlace con la carretera de Vilafranca y, optativamente, con el camino de la Fernandina.
 - c). Deberán tenerse en cuenta las indicaciones referentes a la contaminación producida por las infraestructuras de transportes y el tráfico rodado, establecidas en el próximo Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Zona ES1013: Segura-Vinalopó (A. Costera), en el caso de que esté aprobado.

5 USOS
 Característico: Residencial
 Compatibles: s/. Plan General en función de la tipología
 Incompatibles: s/. Plan General en función de la tipología

6 TIPOLOGÍAS

- VL Vivienda en Línea s/. Plan General -> RUP
- VA Vivienda Adosada s/. Plan General -> RUP
- UE Unifamiliar Espontánea s/. Plan General -> RUP
- CM Terciario en Línea s/. Plan General -> RUP

7 EDIFICABILIDAD

Total Nueva	Máximos.	19,830 m2t	Nuevas Viviendas (orientativo)	125
	RES	No menor del	90 %	
	TER	No mayor del	10 %	

8 DESARROLLO Mediante Plan de Reforma Interior-> PRI

9 OTRAS
 Dotaciones En base al Art. 70,2 LUV, los estándares previstos en el artículo 67 serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente.

Vivienda protegida: 30 % en VA No obstante se remiten estas determinaciones a la programación

10 DATOS PARA LA GESTIÓN

- 1 SECUENCIA DE DESARROLLO: El PG no condiciona su desarrollo
- 2 CONEXIONES EXTERNAS: Si se precisan, se obtendrán preferentemente por inclusión dentro del Area de Reparto
- 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN: Se planteará una única UE
- 5 AREA DE REPARTO Y AT: El Area de Reparto se determinará de forma precisa en el Proyecto de Reparcelación
 El ATH se calculará en base a los coeficientes de homogeneización planteados en el Proyecto de Reparcelación

Datos orientativos: Sup. ARep: 54,470 m2s
 AT: 0,36 m2t/m2s

11 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- 1 SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN:
- 1,1 En su día, el urbanizador responsable del desarrollo urbanístico deberá realizar la correspondiente solicitud de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración.
 - 1,2 Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.
 - 1,3 Será condición indispensable para la futura autorización de conexión, la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema de saneamiento y depuración del sistema público de saneamiento y depuración de la EDAR Rincón de León.
 - 1,4 Con anterioridad a la ejecución de la conexión al sistema público de saneamiento y depuración, se deberá ingresar a la Entidad de Saneamiento de Aguas la cantidad resultante de 81.850,5 eur. Este importe deberá hacerse efectivo cuando se requiera expresamente para ello, en el expediente que se tramite para la autorización de conexión y podrá sufrir variaciones en función de la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en este informe de capacidad.
 - 1,5 A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (Art. 119 y 157 LUV, en relación al 349 del ROGTU)
 - 1,6 De conformidad con lo dispuesto en el Art. 119,1 LUV, el urbanizador deberá efectuar el depósito de la garantía a la que se refiere el Art. 140,3 de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras.
 - 1,7 En cualquier caso, el vertido generado por el desarrollo de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos el urbanizador deberá prever que antes del punto de conexión, debe disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en la Ordenanza Municipal, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.
 - 1,8 En el diseño del sistema de evacuación de aguas, deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.
 - 1,9 Las aguas residuales generadas por el desarrollo no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.
- 2 MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACÚSTICO:
- Con el fin de proteger las zonas residenciales de las infraestructuras de transporte rodado, así como de las actividades de uso Terciario previstas, se deberá, en las vías carretera de Villafranqueza y camino del Rodalet que discurren colindantes al entorno del PRI:
- 2,1 Limitar la velocidad a 30km/h
 - 2,2 Sustitución del asfalto actual por asfalto fonoabsorbente
- 3 FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:
- Se deberá llevar a cabo una recogida selectiva de los residuos generados durante las obras de urbanización y construcción, debiendogestionar cada uno de los residuos generados conforme a sus características físico-químicas. Se deberá definir un área donde depositarlos contenedores destinados al efecto, indicando las medidas a adoptar para evitar las posibles fugas, vertidos accidentales, derrames, etc., que pudieran producirse durante el almacenamiento temporal de los mismos. Se deberán prever e identificar zonas para el acopio de los materiales a emplear en las obras de urbanización y edificación, evitando la ocupación de los terrenos colindantes. Asimismo, se deberá definir el área donde quedará aparcada temporalmente la maquinaria de obra indicando, en su caso, donde se llevarán a cabo las labores de mantenimiento y limpieza de la misma.
- Los residuos originados con la tala del arbolado o el desbroce de los terrenos, se gestionarán de manera adecuada a su naturaleza, quedando prohibida la incineración "in situ" de los mismos o de cualquier otro tipo de residuo. Deberán ser entregados a empresas autorizadas para su correcta gestión, como puede ser de compostaje de los mismos.
- El Ayuntamiento exigirá a las empresas encargadas, tras la realización de las obras, los certificados de recepción de residuos sólidos inertes por parte de vertederos o empresas autorizadas para su gestión.

12 CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

Las actuaciones que se lleven a cabo dentro del PRI APR-3 "El Rodalet" no podrán suponer un empeoramiento de los niveles de calidad del aire registrados en el área de estudio, en relación al parámetro partículas en suspensión.