



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

<b>SUNS-CM5 EL MADROÑO</b>		Ámbito localizado entre el Sistema General Viario RV C13 "Ronda Norte de Caños de Meca" y el límite del Parque Natural del Pinar de la Breña y marismas del Río Barbate, completando así el vacío territorial que se produce entre los nuevos desarrollos previstos por la Revisión del Plan General (el sector SUS CM2 y los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de la zona de Zahora). Presenta un marcado carácter estratégico, con destino a la implantación de una oferta hotelero-residencial, de alta calidad, tal y como lo establece el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, al delimitar en esta localización una de las áreas de oportunidad de dinamización turística de la comarca, Trafalgar-San Ambrosio.
Superficie	236.412 M2	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

<b>I. CLASE DE SUELO</b>	SUELO URBANIZABLE
<b>II. CATEGORÍA DE SUELO</b>	NO SECTORIZADO
<b>III. USOS INCOMPATIBLES</b>	El desarrollo urbanístico de esta área no podrá promover la implantación del uso global industrial.

IV. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

- A. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:**
- Se podrá proceder a la sectorización del ámbito en cualquier momento de la vigencia del Plan General, al quedar establecido su carácter estratégico de conformidad con las directrices del Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, y siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica y esté justificada la suficiencia de recursos para dar servicio a los nuevos desarrollos. Esta determinación implica la ampliación, refuerzo y mejora de las redes existentes tal y como se especifica en la Memoria de Ordenación y queda recogida en los Planos de Ordenación General relativos a las Infraestructuras Urbanas Básicas.
  - El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del área SUNS-CM5. Para proceder a la sectorización del área será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.2 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, estando condicionada a su reconocimiento como un área estratégica para la dinamización turística por el futuro Plan de Ordenación del Territorio de La Janda. En este caso, las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización deberán ajustarse a los requerimientos y directrices establecidos por el Plan Subregional, además de las determinaciones del Título II de estas Normas.
- B. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA:**
- Se respetarán las condiciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, en su declaración de Área de Oportunidad de Dinamización Turística.
  - Se deberá integrar en el sistema ambiental del interior del ámbito, las importantes masas arboladas existentes en colindancia con el Parque Natural del Pinar de la Breña, que tendrán la consideración de Sistema General de Espacios Libres, Parque Forestal.
  - Incorporación de las medidas correctoras necesarias para defensa contra riesgos de inundación por drenaje superficial del ámbito tal y como quedan recogidos en el apartado 5.7.2. de la Memoria de Ordenación. Los costes derivados de estas medidas correctoras deberán ser asumidos por los promotores de la actuación.

V. CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

<b>SUPERFICIE MÍNIMA DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDAS EN EL ÁREA</b>	Los establecidos en el artículo 2.2.1, apartado 8d de las Normas Urbanísticas, formando parte de la superficie total de Sistema General de Espacios Libres de la delimitación establecida de Parque Forestal del Madroño (PF 1.2.).
---	---

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

