



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE: SCC12 (CC1.2)

Ordenación: Remitida a planeamiento de desarrollo con las siguientes condiciones:

Categoría: Residencial de Alta Densidad.

Aprovechamiento de Referencia: 0,4 m²/m²

Techo máximo de uso residencial: 380.000 m²c.

Superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres vinculada o adscrita: 460.560 m²

Superficie mínima de Sistema General de Equipamientos vinculada o adscrita: 87.123 m²

Sistemas Generales vinculados:

- Tienen la condición de sistemas generales vinculados al sector todas las superficies grafiadas como sistemas generales en los planos de clasificación que resulten incluidas en la delimitación del sector.
- La proporción de sistemas generales vinculados proviene de las condiciones heredadas del Programa de Actuación Urbanística aprobado con anterioridad, por lo que el sector queda incluido en la categoría de Alta Densidad.

Requisitos de Infraestructura:

- Sistema viario: Se incluye la mitad del eje viario transversal y el vial que se contempla como prolongación de la vereda de San Félix hasta el segundo de los viales de sistema general de la Actuación Industrial del Cabezo de Beaza, además de la ampliación de la F-35, paralelamente a la cual se debe realizar un vial de servicio, con lo que queda integrada, en su totalidad, en la estructura del territorio

Otras condiciones de desarrollo:

- Se deben establecer vías de servicio paralelas a la carretera F-35, uniendo las intersecciones que se proponen con una rotonda. Dado que el sector que se plantea es discontinuo será en el Plan Parcial donde se concreten los viales de conexión entre la estructura general viaria propuesta dicho sector; estos viales tendrán una anchura de 10 m., computarán como superficie de sector y el intervalo entre los mismos no será inferior a 100 m.
- Los espacios libres y los equipamientos públicos se situarán convenientemente según su función y no en espacios residuales. Deberán ser preferentemente elementos de transición entre edificaciones para dar permeabilidad a las mismas.
- Tipología de las edificaciones: Estará de acuerdo con la categoría a la que se adscribe el sector, que es mayoritariamente Residencial de Alta Densidad, así como terciaria en la zona Este del Cabezo Beaza, lo que supone la edificación en altura con el número de plantas necesario para poder materializar la edificabilidad prevista.
- El uso de los terrenos reservados como sistema general de equipamientos será preferentemente el educativo.
- El uso predominante será el Residencial, para edificación colectiva en altura.
- El uso Terciario será compatible, incluyendo la industria escarparte, en la zona Este de Cabezo de La Fraila.
- Se destinará el 10% de la edificabilidad residencial al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.