



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE: SCO1

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

Categoría: Residencial de Mínima Densidad.

Aprovechamiento de Referencia: 0,22 m²/m²

Techo máximo de uso residencial: 40.000 m²c.

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.

Requisitos de Infraestructura:

- Ramblas: deberá presentarse el Estudio Hidrológico de las Ramblas, para su tramitación e informe por la Confederación Hidrográfica del Segura.

Otras condiciones de desarrollo:

- Permanencia de la actuales conexiones de la Ctra. de Polígono San Rafael y Canteras
- Integración de la futura ordenación con las alineaciones del Plan General en el Polígono de San Rafael.
- Respetar en lo posible, el trazado viario existente.
- Ubicar las reservas de equipamientos de dominio y uso público junto a la carretera que va del Polígono San Rafael a Canteras y en la zona Sur de Canteras.
- Situar una franja de zona verde sobre la delimitación de la línea inundable de periodo de retorno de 500 años en las ramblas de Benipila y Los Díaz.
- El uso predominante será el Residencial Genérico. La tipología de edificación será de planta baja, dúplex, agrupadas o en hilera y edificación colectiva, con un máximo de dos plantas.
- Habrá de reservarse para usos turísticos la cuota de edificabilidad que impongan las Directrices de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia en el momento de aprobación del planeamiento de desarrollo.
- Se destinará el 10% de la edificabilidad residencial al uso de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- La ordenación pormenorizada de los suelos afectados por la protección de cauces de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia se adecuará al régimen de usos permitidos por su normativa, sin perjuicio de la posibilidad de modificar la zona afectada mediante la aprobación del Estudio de Inundabilidad previsto en el artículo 24 de las DPOTL.