

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-38-1**Superficie total (m²):** 54.543,00**Viaros y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** 0**Superficie aportada:** 54,543,00**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Entorno del Cabezo Cortado al Sur del Camino de Miraflores.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Liberar la zona verde junto al Cabezo Cortado, sirviendo además como elemento de enlace entre el Corredor Verde del Canal y las zonas verdes de Tenor Fleeta y el parque de la Granja.

- La edificación que se establezca en el ámbito de actuación no deberá alterar el paisaje existente, ocupando las zonas más bajas.

CONDICIONES VINCULANTES:

- Creación de un vial situado en el límite Este, que enlace la prolongación de la avenida Tenor Fleeta y el Paseo del Canal. A este nuevo vial conectarán el Camino de Miraflores, y c) Melilla (prolongación).

- El viario público interior del área quedará integrado con el existente, incorporando la prolongación de las calles Hermanos Machado y Argentina.

- La altura de la edificación permitirá la visibilidad desde el Cabezo Cortado.

- Se resolverá el remate de la manzana colindante al área con fachada a c/ Larache con tipología A1/3 y con altura máxima B+3. Asimismo se estudiarán los de las manzanas del Camino de Miraflores y de la c/ Blasco Ibáñez. Estas edificaciones tendrán acceso a los zaguanes desde viario público.

- Zona verde paralela al nuevo viario, conectando con un corredor verde el Canal con la prolongación de Tenor Fleeta.

- La superficie de propiedad municipal, destinada a Sistema General de zona verde, no computa edificabilidad.

GRADO: 5**Edificabilidad real s/suelo bruto m²/m²):** 0,85**Aprovechamiento medio sector (m²/m²):** 0,68**% aprovechamiento municipal:** 10**Usos y tipología de la edificación:** A2**Densidad (viv/Ha):** 75**Altura máxima:** B+6**Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:** 4 años**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:****% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** 18,18**CESIONES DE SUELO. (%sobre suelo bruto):****Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** 65**Dotaciones:** 9 (incluido vías colectoras)**Viaros:** 29 (mínimo vinculante)**Zonas Verde** 27**Sistemas Generales adscritos:** 14,08**Hojas del Plano de Regulación:** K-17, L-17**OBSERVACIONES:**

