

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE INGENIO. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS ORDENADOS - RESIDENCIALES**

**SUSO R1 BAJADA DEL SANTÍSIMO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:**

Sector destinado a procesos edificatorios de alta densidad para la potenciación del centro urbano de fusión del Carrizal e Ingenio

**USOS:**

Usos característicos:	comercial y residencial colectiva
Usos admitidos:	terciario y dotacional

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SECTOR:**

Vivienda colectiva Comercial	2 Plantas superiores para el residencial plantas baja y semisótano
---------------------------------	---

**ORDENANZAS A APLICAR:**

A-2, A-3 y B

**PARÁMETROS BÁSICOS.**

Superficie total	40.407 m <sup>2</sup>	Coef. De Homogenización:	0,68 ua/m <sup>2</sup> c
Densidad	55,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	18.717 ua
Nº máximo de Viviendas	222 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	16.846 ua
Coefficiente de edificabilidad	0,68 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	10% de Aprovechamiento:	1.872 ua
Edificabilidad total	27.477 m <sup>2</sup> c	Aprovechamiento Medio*	0,463 ua/m <sup>2</sup> s

**REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:**

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 130 m <sup>2</sup> c/viv.	27.477 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	
Edificabilidad total del sector.	<b>27.477 m<sup>2</sup>c</b>

**SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:**

	<b>TOTAL</b>	<b>0 m<sup>2</sup>s</b>
--	--------------	-------------------------

**CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:**

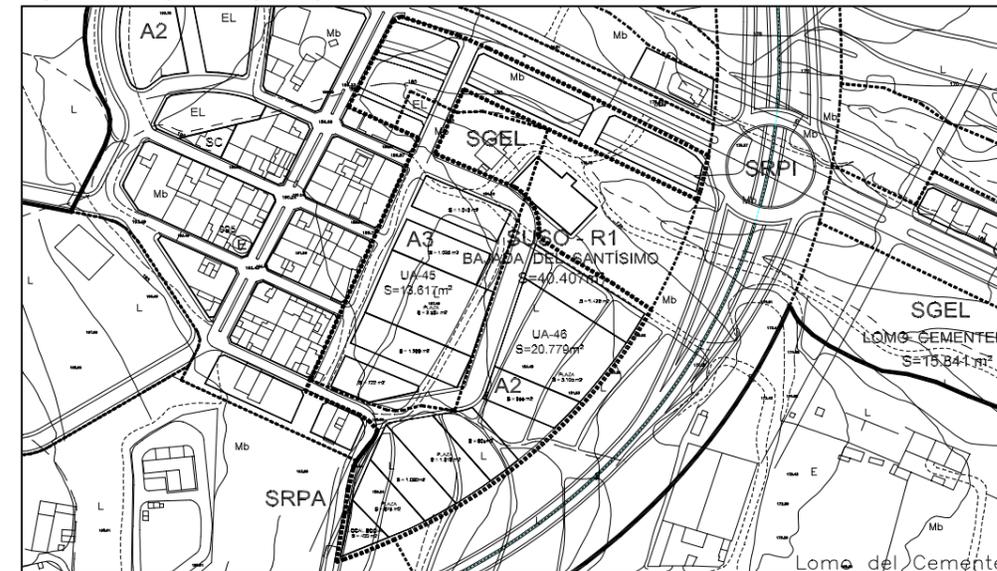
Plazas y jardines: 8.599 m<sup>2</sup>. Equipamiento social y plaza: 1.275 m<sup>2</sup>, Espacio libre: 925 m<sup>2</sup>. Total Cesiones Dotacional: 10.799 m<sup>2</sup>, lo que equivale a 44,80 m<sup>2</sup>/vivienda, que cumple con el estándar de 40 m<sup>2</sup>/ viv.

**GESTIÓN DEL SECTOR:**

La gestión del sector se establece desde este Plan General mediante dos Unidades de Actuación; la primera que viene a coincidir con la antigua UA 40, actual UA 45, será de iniciativa privada, sujeta a convenio. La segunda, UA 46, será de iniciativa pública pasado el primer año de vigencia del Plan.

Por las características del SG de E.L. Inscrito se le aplica a éste, a los efectos de compensación un coeficiente de ponderación de 0.3

**LOCALIZACIÓN DEL SECTOR :**



**DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL**

Los terrenos objeto de la presente actuación se localizan en la zona central del municipio, al sur de la Carretera de Cuesta Caballero . Los terrenos, actualmente en desuso, forman parte de antiguas fincas.

**JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Atendiendo al art. 52 del TR-LOTENC se clasifican estos terrenos como suelo urbanizable por ser contiguo y no presentar solución de continuidad con los terrenos ya clasificados como urbanos consolidado.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:**

1. La edificación residencial se localizará según planos
2. Los Equipamientos se situarán de manera centralizada en la urbanización.
3. Los sectores de suelo Urbanizable vienen obligados a una reserva del 20% del aprovechamiento residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección público

No se permiten accesos directos a la circunvalación Carrizal-Ingenio-Agüimes desde el sector

**DETERMINACIONES AMBIENTALES:**

1. Deberá localizarse un frente arbolado en las transversales de Cuesta Caballero y de la ladera sur del barranquillo
3. Tratamiento de las cubiertas como tercera fachada
4. Tratamiento de las fachadas con materiales de calidad y colores de acuerdo con la carta.

Se acompaña fichas de las Unidades de Actuación.