

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

**SUSO R2 BARRIO DEL CRISTO**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:**

Sector destinado a procesos edificatorios de baja densidad en el Barrio del Cristo que se propone como colmatación de la trama urbana.

**USOS:**

Usos característicos:	Residencial unifamiliar
Usos admitidos:	Comercial y dotacional

**TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SECTOR:**

Vivienda unifamiliar y colectiva	2 Plantas para el residencial y el dotacional
Comercial en edificio exclusivo	2 plantas

**NUMERO MÁX. DE PLANTAS:****ORDENANZAS A APLICAR:**

A2

**PARÁMETROS BÁSICOS.**

Superficie total	29.161 m <sup>2</sup>	Coef. De Homogenización:	0,72 ua/m <sup>2</sup> c
Densidad	60,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	16.797 ua
Nº máximo de Viviendas	175 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	15.117 ua
Coeficiente de edificabilidad	0,80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	10% de Aprovechamiento:	1.680 ua
Edificabilidad total	23.329 m <sup>2</sup> c	Aprovechamiento Medio*	0,576 ua/m <sup>2</sup> s

**REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:**

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 130 m <sup>2</sup> c/viv.	22.746 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	583 m <sup>2</sup> c
<b>Edificabilidad total del sector.</b>	<b>23.329 m<sup>2</sup>c</b>

**CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:**

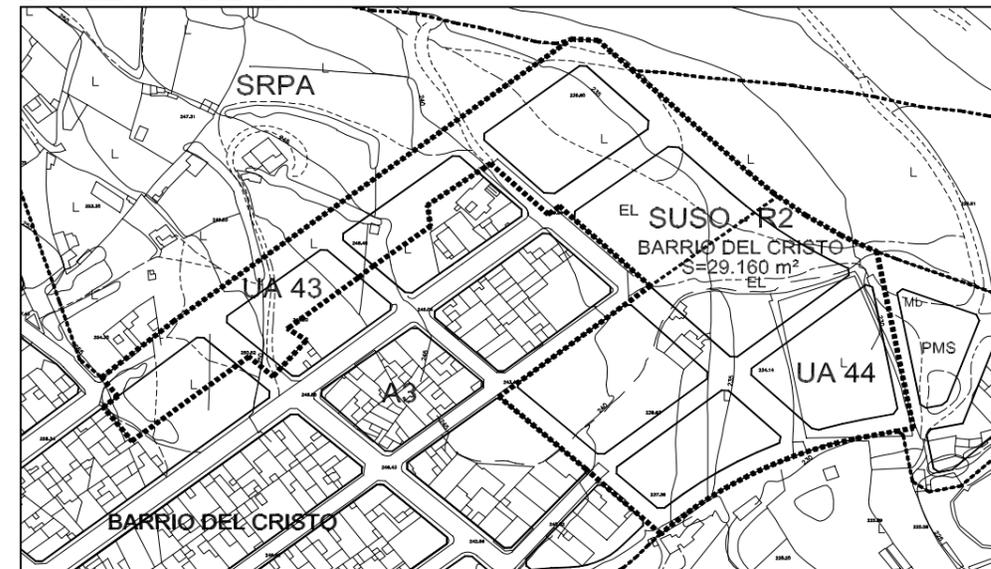
Jardines y Espacio libre: 7.048 m<sup>2</sup>: lo que equivale a 40.27 m<sup>2</sup>/vivienda, que cumple con el estándar de 40 m<sup>2</sup>/viv.

**CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:**

El suelo dotacional de cesión por el Sector, será el que figura en los planos de ordenación del sector.

**GESTIÓN DE LA UNIDAD:**

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 10, actual UA 47, será de iniciativa privada, sujeta a convenio. La segunda, UA 48, será también de iniciativa privada.

**LOCALIZACIÓN DEL SECTOR :****DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL**

Los terrenos objeto de la presente actuación se localizan en la zona alta del municipio, al norte del actual Barrio del Cristo en el cantil del barranco que cierra el núcleo de Ingenio.

**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 alrededor de los equipamientos.
2. Los Equipamientos se situarán de manera centralizada en la urbanización.
3. Los espacios libres se deberán ubicar preferentemente en los bordes de la urbanización a fin de que sirvan de transición paisajística hacia el suelo rústico próximo, Los sectores de suelo Urbanizable vienen obligados a una reserva del 20% del aprovechamiento residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección público

**DETERMINACIONES AMBIENTALES:**

1. Deberá localizarse un frente arbolado en la zona de contacto con el baranquillo
  2. En la zona de contacto con el suelo rústico colindante deberá localizarse una franja peatonal de al menos 4 mts de ancho localizando un árbol de porte cada 10 mts.
  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 adjunta fichas de las Unidades de Actuación.