

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE INGENIO. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS NO ORDENADOS - RESIDENCIALES

LA LONGUERA - SUSNO R1

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Sector destinado a procesos residenciales de baja densidad.

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

ORDENANZAS A APLICAR:

CH 1, CH 2.

PARÁMETROS BÁSICOS.

Superficie total	82.120 m2	Coef. De Homogenización:	0,83 ua/m2c
Densidad	40,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	40.723 ua
Nº máximo de Viviendas	328 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	36.651 ua
Coeficiente de edificabilidad	0,60 m2c/m2s	10% de Aprovechamiento:	4.072 ua
Edificabilidad total	49.272 m2c	Aprovechamiento Medio*	0,351 ua/m2s

REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 130 m2c/viv.	42.702 m2c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	6.570 m2c
Edificabilidad total del sector.	49.272 m2c

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

SG-EL El Egido	19.502 m2s
SG-EL Hoya del Carrizal	8.760 m2s
SG-EQ Los Artesanos	4.761 m2s
SG-EQ Deportivo	1.000 m2s
TOTAL	34.023 m2s

CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:

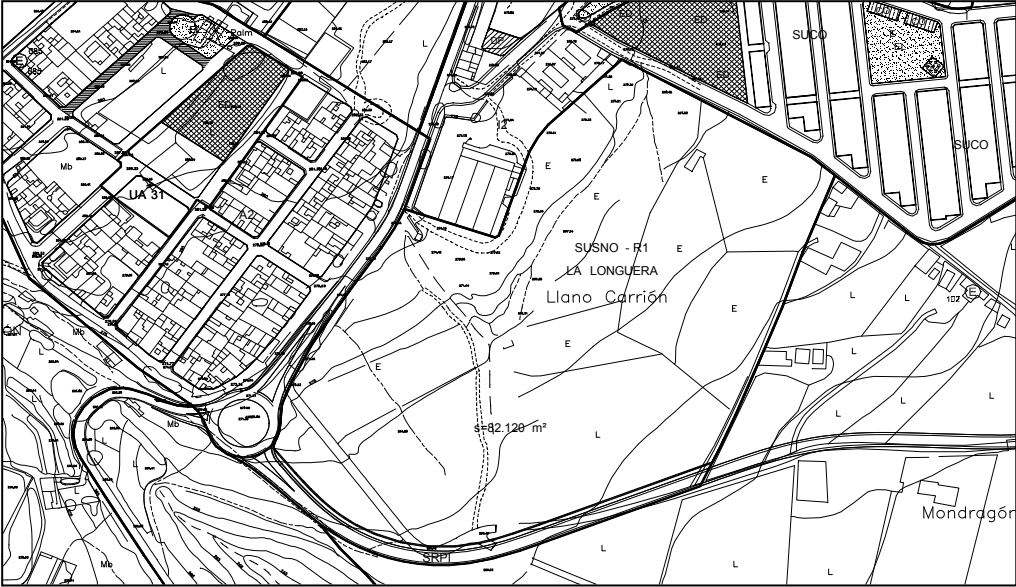
El suelo dotacional de cesión por el Sector, será el estipulado por Ley en el momento de aprobación del Plan Parcial que desarrolle este sector de suelo.

GESTIÓN DE LA UNIDAD:

Sistema de gestión :	Privado
----------------------	---------

Este sector de suelo Urbanizable viene obligado a una reserva del 20% del aprovechamiento residencial a viviendas sometidas a algún régimen de protección público.

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR :



DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Los terrenos objeto de la presente actuación se localizan en la zona alta del municipio, al sur de la actual urbanización de La Longuera y al sureste del núcleo conocido como El Carrion. Los terrenos, actualmente en desuso, forman parte de antiguas fincas agrícolas.

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:

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

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, siempre cumpliendo con los estándares que establece el Reglamento de Planeamiento vigente.

DETERMINACIONES AMBIENTALES:

1. Deberá localizarse un frente arbolado en la zona de contacto con la circunvalación y con la C-816
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.