

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

**"LOMO CARDÓN" - SUSNO R2**

**DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:**

Sector destinado a procesos residenciales de baja densidad.

**USOS:**

Usos característicos:	Residencial unifamiliar y colectiva
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	3 plantas

**NUMERO MÁX. DE PLANTAS:**

**ORDENANZAS RESIDENCIAL:** A-2

**PARÁMETROS BÁSICOS.**

Superficie total	109.283 m2	Coef. De Homogenización:	0,63 ua/m2c
Densidad	35,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	35.939 ua
Nº máximo de Viviendas	382 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	32.345 ua
Coefficiente de edificabilidad	0,53 m2c/m2s	10% de Aprovechamiento:	3.594 ua
Edificabilidad total	57.374 m2c	Aprovechamiento Medio*	0,311 ua/m2s

**REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:**

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 130 m2c/viv.	49.724 m2c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	7.650 m2c
<b>Edificabilidad total del sector.</b>	<b>57.374 m2c</b>

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:**

SG-EL Hoya del Carrizal (p. Proporcional)	6.241 m2s
<b>TOTAL</b>	<b>6.241 m2s</b>

**CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:**

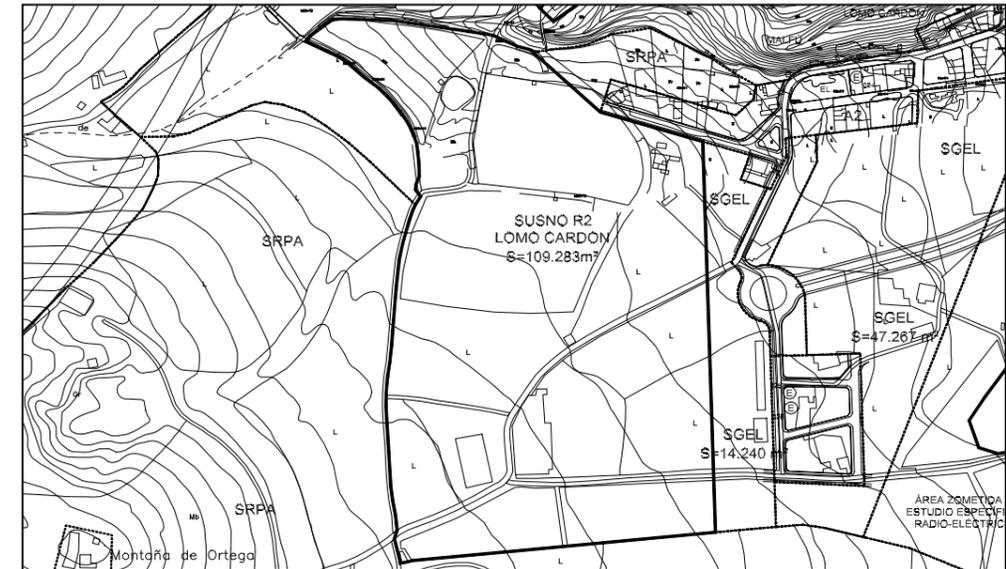
El suelo dotacional de cesión por el Sector, será el estipulado por Ley en el momento de aprobación del Plan Parcial que desarrolle este sector de suelo.

**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 franja media del municipio, al oeste de Majoretas Industrial y al Sur de Malfú. Estos terrenos fueron hace tiempo zonas de uso agrícola, pero actualmente se encuentran en desuso. El crecimiento del área industrial colindante y del propio asentamiento de Malfú y Lomo Cardón aconsejan definir un área de crecimiento futuro que configure este área y delimite el crecimiento.

**JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

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

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN:**

1. La ordenación propuesta por el Plan Parcial deberá resolver el acceso desde el núcleo existente hasta el SGEL.
2. Los SGEL se establecen como transición entre el suelo industrial y el residencial.
3. En la Normativa del Plan Parcial deberán hacerse referencia expresa, a la hora de redactar los proyectos de edificación, al cumplimiento de la NBE CA-88 que minimice las afecciones acústicas originadas por la proximidad de las pistas del Sistema General aeroportuario.

**DETERMINACIONES AMBIENTALES:**

1. Deberá localizarse un frente arbolado en las zonas de contacto con el suelo industrial.
2. Tratamiento de las cubiertas como tercera fachada
3. Tratamiento de las fachadas con materiales de calidad y colores de acuerdo con la carta.