

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

CUESTA CABALLERO - SUSNO R4B

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Sector destinado a procesos residenciales de alta densidad.

USOS:

Usos característicos:	Residencial
Usos admitidos:	Comercial y dotacional

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SECTOR:

NUMERO MÁX. DE PLANTAS:

Vivienda unifamiliar y colectiva	2 y 3 plantas.
Comercial en edificio exclusivo	3 plantas

ORDENANZAS RESIDENCIAL:

CH, A2 y A3

PARÁMETROS BÁSICOS.

Superficie total	117.981 m ²	Coef. De Homogenización:	0,68 ua/m ² c
Densidad	45,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	54.250 ua
Nº máximo de Viviendas	531 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	48.825 ua
Coeficiente de edificabilidad	0,68 m ² c/m ² s	10% de Aprovechamiento:	5.425 ua
Edificabilidad total	79.637 m ² c	Aprovechamiento Medio*	0,332 ua/m ² s

REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 120 m ² c/viv.	63.710 m ² c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	15.927 m ² c
Edificabilidad total del sector.	79.637 m²c

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

SG-EL Cuesta Caballero	36.370 m ² s
SG-EQ Los Artesanos	5.000 m ² s
SG-EL Proporcional Hoya Carrizal	4.000 m ² s
TOTAL	45.370 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.

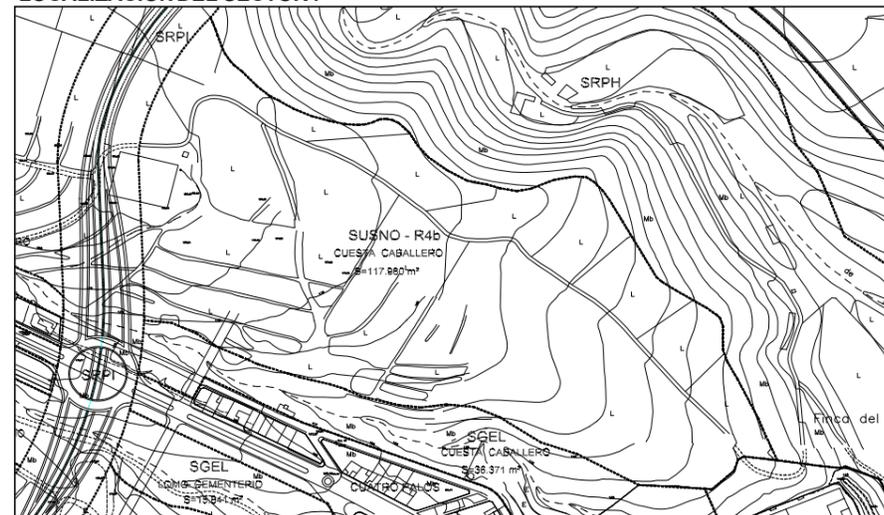
GESTIÓN DE LA UNIDAD:

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

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 conocida como Cuesta Caballero, lindando al sur, este y oeste con suelo urbano consolidado, y al norte con el Barranco de los Aromeros. Estos terrenos desde hace tiempo en desuso fueron en su momento 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:

1. Las edificaciones residenciales colectivas se situarán preferentemente a ambos lados de la circunvalación. No se permitirán accesos directos a esta vía.
2. A naciente del sector se localizaran la edificaciones unifamiliares.
3. Los Equipamientos deberán localizarse de manera centralizada.
4. El Plan Parcial deberá resolver la conexión con la Av. De los Artesanos.
5. En la Normativa del Plan Parcial deberán hacerse referencia expresa 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 la zona de contacto con la AV. De los Artesanos
2. Deberá tratarse de manera especial la zona Norte del Sector en contacto con el suelo rústico colindante. Se localizará una franja verde de al menos 3 metros de ancho y a continuación una zona peatonal de 4 mts. Y 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.