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

LA TARIFA - SUSNO R6

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

Sector destinado a procesos residenciales de mediana intensidad.

USOS:

Usos característicos:	Residencial
Usos admitidos:	Comercial y dotacional

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DEL SECTOR:	**NUMERO MÁX. DE PLANTAS:**
Vivienda unifamiliar y colectiva	2 Plantas
Comercial en edificio exclusivo o en planta baja.	2 plantas

ORDENANZAS A APLICAR: A 2.

PARÁMETROS BÁSICOS.

Superficie total	46.400 m2	Coef. De Homogenización:	0,72 ua/m2c
Densidad	40,00 Viv/ha	Aprovechamiento global del sector:	20.018 ua
Nº máximo de Viviendas	186 Viv	Aprovechamiento privado del sector:	18.017 ua
Coeficiente de edificabilidad	0,60 m2c/m2s	10% de Aprovechamiento:	2.002 ua
Edificabilidad total	27.840 m2c	Aprovechamiento Medio*	0,343 ua/m2s

REPARTO ORIENTATIVO DE LA EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad residencial del sector. Módulo 120 m2c/viv.	22.272 m2c
Edificabilidad comercial máxima del sector.	5.568 m2c
Edificabilidad total del sector.	**27.840 m2c**

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:

SGEQ Deportivo	12.000 m2s
TOTAL	**12.000 m2s**

CESIONES DOTACIONALES OBLIGATORIAS MÍNIMAS:

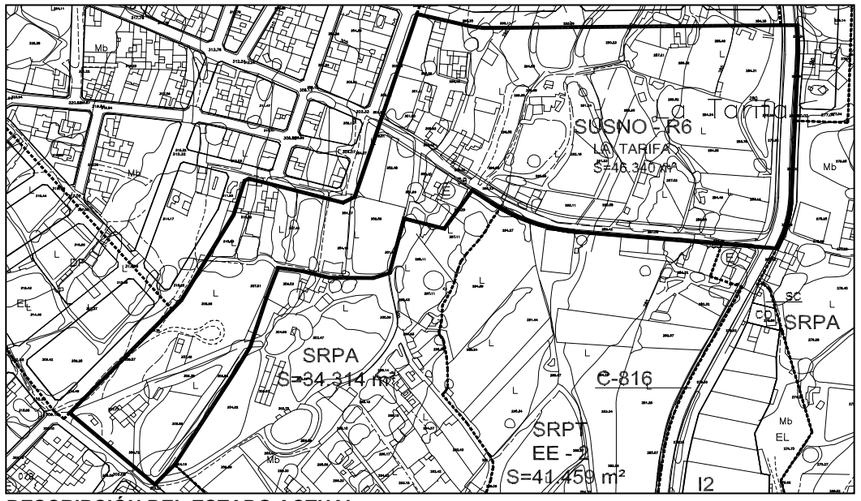
El suelo dotacional de cesión por el Sector, será el estipulado por Ley en el momento de aprobación del Plan Parcial que desarrolle este sector de suelo.

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 al sur del suelo urbano residencial del Casco de Ingenio. Estos terrenos fueron hace tiempo zonas de uso agrícola, en la actualidad residual en la zona. Una parte importante de este sector es de propiedad municipal o del Cabildo de Gran Canaria .

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. Se preverá la ubicación de áreas destinadas a espacios libres entre las edificaciones que ayude a la transición paisajística hacia el entorno rural próximo.
2. En el proyecto de urbanización, todos aquellos elementos que lo conforman deberán cumplir con las determinaciones establecidas al efecto, por la Dirección General de Aviación Civil, justificándose debidamente en el proyecto que las defina.
3. 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. Al oeste y sur del sector, en la zona en contacto con el suelo rústico, deberá proyectarse una franja peatonal de al menos 4 mts de ancho localizando un árbol de porte cada 10 mts.
2. Tratamiento con vegetación de la zona norte del sector en contacto con el Barranco de Malfú.
3. Tratamiento de las fachadas con materiales de calidad y colores de acuerdo con la carta.
4. Tratamiento de las cubiertas, con carácter no transitable.