

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION					
BARRIO	Campanillas	HOJA	20	SUS-CA.20 "Sta. Rosalía Sur"	

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Ie.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha	V. Protegida %Edif Residencial
AR.SUS-R	RESIDENCIAL	640.731,80	640.731,80		0,4500	0,9559	43,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Regularizar y completar los crecimientos residenciales al sur del núcleo de Santa Rosalía, en especial en la zona occidental donde se localizan edificaciones dispersas. Crear una transición formal y funcional entre el núcleo existente y los nuevos desarrollos, pasando de una ordenación baja y densa de tipologías edificatorias unifamiliares, a una trama que aumentando ligeramente la altura edificable permita una mayor liberación de suelo para uso publico y equipamiento comunitario, creando ciudad de mayor calidad urbana y ambiental. Al propio tiempo permitir el reequilibrio de los déficit datacionales del núcleo de Santa Rosalía.Los espacios libres para parques y jardines deberán situarse de forma equilibrada para servir eficazmente a todo el sector y a los núcleos colindantes existentes, en especial en el entorno de los arroyos de Cantos y Valdeurraca.Garantizar las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Se establecerán viales de servicio perimetrales (Carretera de Cártama A-7054, Sistema General de comunicaciones SG-CA.1 "Eje longitudinal oeste" y vial transversal norte-sur al este del sector).La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura viaria grafiada en el plano de calificación. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 15% de la superficie del sector. Las reservas para el resto de dotaciones cumplirán con el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La altura máxima de la edificación será de B+3 plantas.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

El planeamiento de desarrollo no podrá llevarse a cabo hasta tanto no queden establecidas las huellas de ruido del tráfico aéreo producidas por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento y se informe por la Dirección General de Aviación Civil su no afección por la huella acústica del aeropuerto.

El sector se encuentra dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea. En estas zonas se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

Será necesario Estudio Acústico.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov.Objetivo UAS	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE MEDIA DENSIDAD		106.105,32	3,58	379.857,05	1.179	B+3	C-J - OA-1
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		79.579,00	4,18	332.640,22	663	B+1	UAD - UAS
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		79.578,99	1,00	79.578,99	936	B+3	OA-1 - MC
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		23.066,00	4,18	96.415,88			CO - OA-1
USO HOTELERO							
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES:		288.329,31		888.492,14	2.778		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	551.227,97	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	248.414,96	10% Cesión Aprovech. - UAS			88.849,21
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
96.109,00	15,00%	44.448,00	6,94%	16.668,00	2,60%	22.224,00	3,47%
m²s dotacional/100m²t residencial						67,65	

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

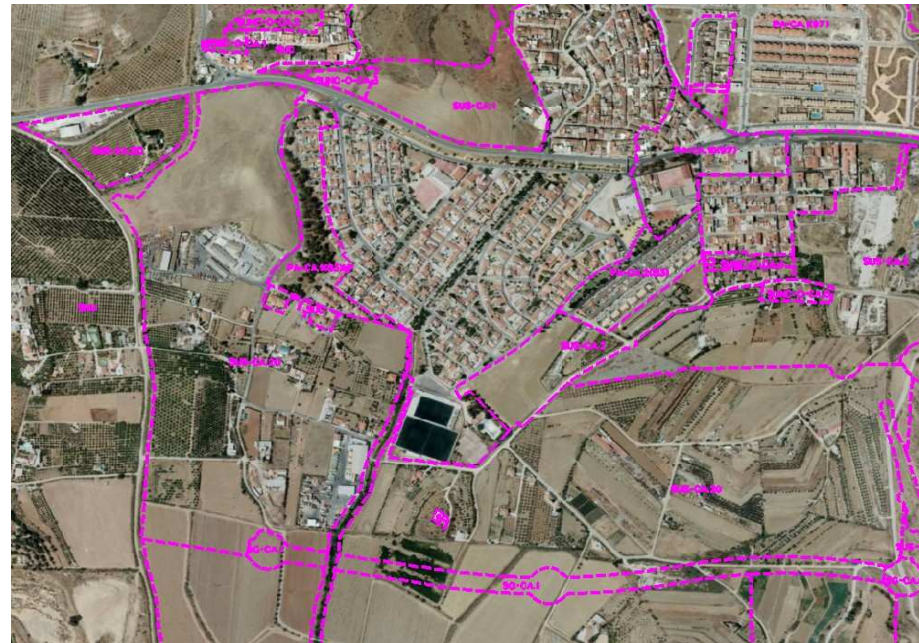
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	A-7054
				AERONAUTICA:	SI
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-8, Ve. Pizarra-Málaga	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Rojas, Cantos, Valdeurraca y Liria		

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

