

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARRIO	Campanillas	HOJA	21	SUS-CA.3 "Sta. Rosalía Este"
--------	-------------	------	----	------------------------------

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	137.346,40	137.346,40		0,4000	0,9559	39,00	30,00%

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS , Y DIRECTRICES VINCULANTES

Crear una transición formal y funcional entre el núcleo existente y los nuevos desarrollos, pasando de una ordenación baja y densa de tipología edificatoria unifamiliar, a una trama que aumentando ligeramente la altura edificable permita una mayor liberación de suelo para uso público y equipamiento comunitario, creando ciudad de mayor calidad urbana y ambiental. 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. Garantizar las conexiones con la ciudad existente y su fluidez en la movilidad. Se establecerá vial de servicio anexo a la carretera de Cártama y al vial estructural al este del sector. Incremento moderado del uso terciario además del comercial dotacional previsto reglamentariamente, al objeto de suplir los déficit de las áreas consolidadas colindantes. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 13% del sector. La altura máxima de la edificación será de B+2+ático plantas. Las reservas del resto de dotaciones dotaciones serán las establecidas en la normativa vigente.

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

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

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		20.217,49	3,58	72.378,61	225	B+2+A	CJ, OA-1	
RESIDENCIAL LIBRE BAJA DENSIDAD		15.163,00	4,18	63.381,34	126	B+1	UAD	
RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA		15.163,07	1,00	15.163,07	178	B+2+A	OA-1	
SERVICIOS TERCIARIOS Y EMPRESARIAL		4.395,00	4,18	18.371,10		B+1	CO	
USO HOTELERO								
USO EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		54.938,56		169.294,12	529			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	118.160,48	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	34.204,23	10% Cesión Aprovech. - UAS			16.929,41	
Dotaciones								
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
17.855,00	13,00%	6.348,00	4,62%	3.174,00	2,31%	3.174,00	2,31%	
						Totales	m2s	% Suelo Total
						Dotaciones	30.551,00	22,24%
						Viario		
						m ² dotacional/100m ² residencial		60,44

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.

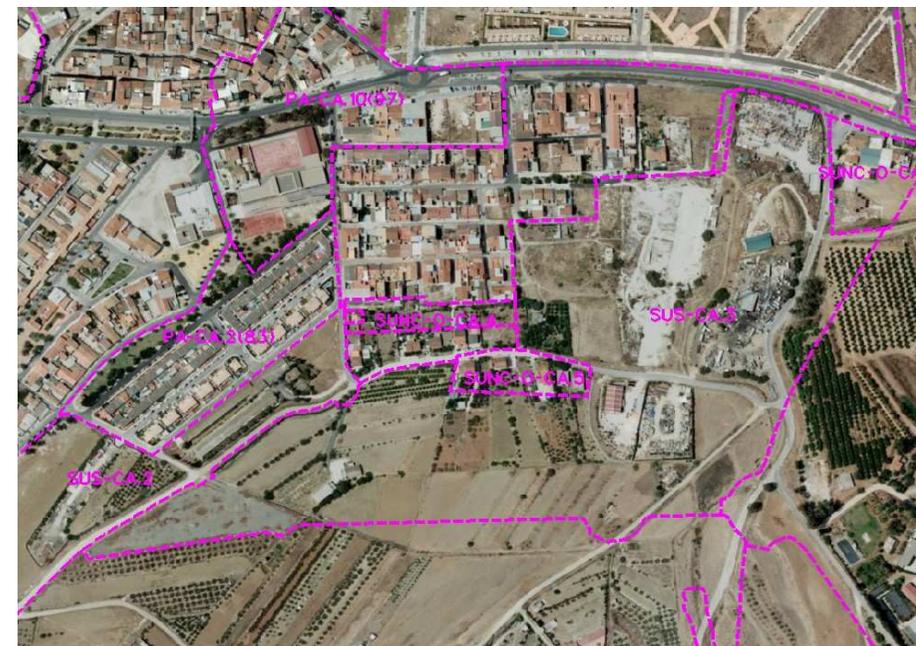
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-B; Ve. Pizarra-Málaga	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Arroyo Rojas, Liria	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

