

# 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		0,45	<b>0,9559</b>	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 Valdeurra. 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 desarrollo de este ámbito, será informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua. En función de dicho informe, dicho planeamiento ajustará a su escala la delimitación de las zonas de dominio público y las zonas inundables, así como las zonas de servidumbre y policía de los arroyos, debiendo quedar excluidos de su ámbito el dominio público y la zona de servidumbre delimitados. El desarrollo de este planeamiento puede vulnerar las servidumbres aeronáuticas, por lo que su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas. El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, no pudiendo aprobarse ni darse inicio a su ejecución sin el informe favorable de dicho Ministerio. El aprovechamiento definitivo del sector será el resultante de esta autorización ministerial. Al ser un suelo afectado por las isófonas de 50 dB noche de la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse en ellos ninguna parcela como equipamiento educativo o sanitario. 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 compruebe su no afeción por las isófonas de 50 dB noche. 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							
<b>TOTALES:</b>		<b>288.329,31</b>		<b>888.492,14</b>	<b>2.778</b>		
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%
						m <sup>2</sup> dotacional/100m <sup>2</sup> residencial	
						28,01%	
						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.

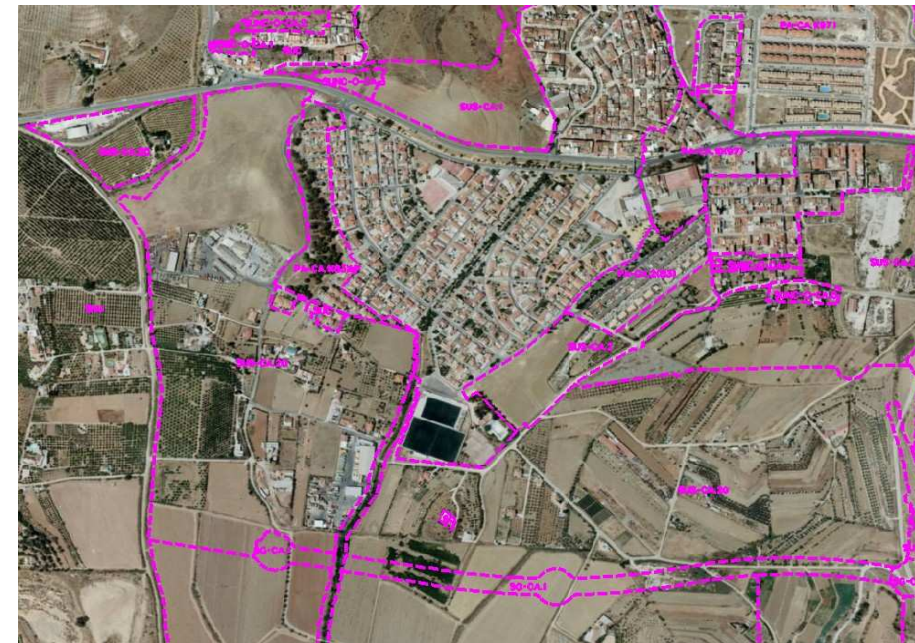
### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	-----	CARRETERAS:	<b>A-7054</b>
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	<b>VP-8, Ve. Pizarra-Málaga</b>	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>COMPENSACIÓN</b>	D.P. HIDRAULICO:	<b>Cantos, Valdeurra y Liria</b>	COSTAS:	-----
				IMPACTO AMBIENTAL	<b>Moderado</b> <b>Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU</b>

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

