

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		0,40	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 suprir 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+atico plantas.Las reservas del resto de dotaciones dotaciones serán las establecidas en la normativa vigente. 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 planeamiento de este ámbito debe ser informado, durante el plazo de información al público, por la Dirección General de Aviación Civil, por posible afectación de las servidumbres aeronáuticas.Las alturas de edificación, incluido cualquier elemento sobresaliente, no podrán sobrepasar las de las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas reflejadas en los planos 1.5.6, según especifica el Artº 9.3.18 de este PGOU.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 afectación 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		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 TERCERIOS 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	Dotaciones	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%		
				m's dotacional/100m ² t 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.

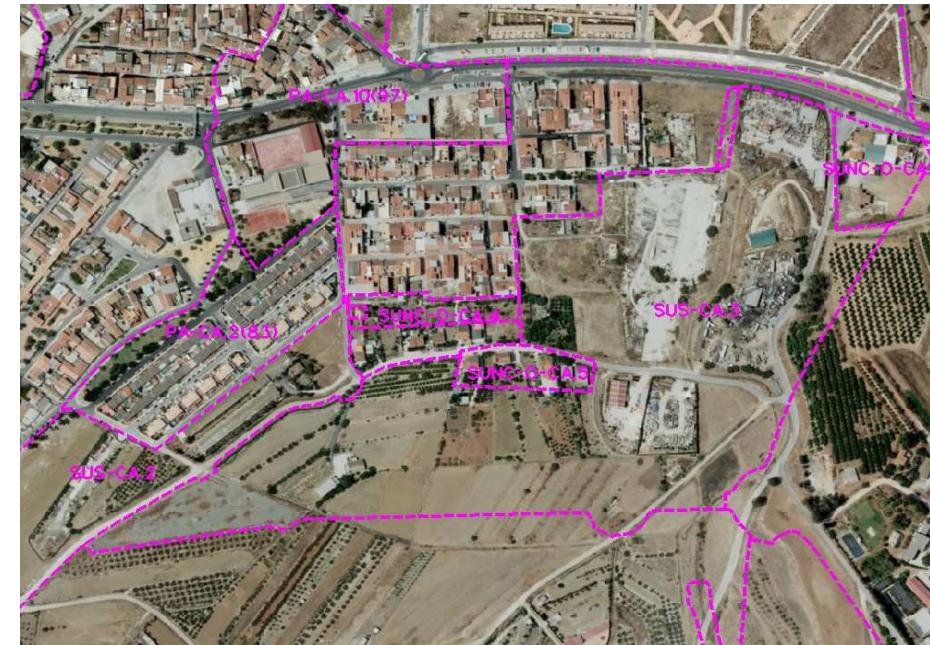
CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

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 AFECIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECIONES PRINCIPALES				
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLÓGICA:	-----	CARRETERAS: A-7054	AERONÁUTICA: SI	COSTAS: -----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-8; Ve. Pizarra-Málaga	IMPACTO		-----
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	D.P. HIDRAULICO:	-----	AMBIENTAL		-----

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa

