

**IDENTIFICACION**

BARRIO	R	HOJA	24	<b>SUNC-R-R.6 "Rosaleda"</b>
--------	---	------	----	------------------------------

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Vivienda Protegida % Edificabilidad Residencial 30,00%
--

**ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA**

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	Sup. con Aprop. (m2s)	Suelo Público Asociado (m2s)	In. Edificabilidad (m2t/m2s)	Aprov. Medio UA/m2s	Densidad Viv./Ha
AR.UE.SUNC-R-R.6	Residencial	41.320,00	41.320,00		1,30	1,1376	98,00

**OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES**

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Febrero de 2010 acordó la adhesión de la ciudad de Málaga, en calidad de anfitriona dentro de la Candidatura Ibérica para los Campeonatos Mundiales de Fútbol de 2018 y de 2022.

Dado que el actual estadio de Fútbol La Rosaleda no cumple los requisitos mínimos para convertirse en estadio mundialista, una vez que se acuerde el traslado y construcción del nuevo estadio y se apruebe por el Ayuntamiento la desafectación de los terrenos del uso deportivo mediante la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior, se producirá el cambio a uso Residencial Terciario de los terrenos afectados.

Se establece un plazo máximo de un año para que se adopte el citado Acuerdo. La Calificación Definitiva como SUNC o como SG de equipamiento se establecerá en dicho plazo.

La parcela educativa colindante con el ámbito a ordenar se mantiene con su uso y superficie actual aunque se regularizan sus límites.

La superficie de dotaciones mínima será de 17.732 m²s (42,91% del área de reforma interior).

Otros criterios específicos de ordenación para el ámbito de Plan Especial serán:

- a) Mientras persista la actividad deportiva del estadio de la Rosaleda se declara expresamente compatible con el planeamiento.
- b) Se permitirán cuantas obras de reforma o consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad deportiva actual.

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

**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edificable (m2s)	Superficie de Techo Edificable (m2t)	CP Relativos	Aprov. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
RESIDENCIAL LIBRE		28.291,20	1,00	28.291,20	283		OA-2
RESIDENCIAL PROTEGIDO		12.124,80	0,26	3.152,45	121		OA-2
SERV. TERCARIOS/COMERCIAL/EMPRESARIALES		13.300,00	1,17	15.561,00			
<b>TOTALES:</b>		<b>53.716,00</b>		<b>47.004,65</b>	<b>404</b>		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	42.304,18	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS		10% Cesión Aprovechamiento - UAS			4.700,46
Dotaciones							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total
9.476	22,93%	5.000	12,10%	1.616	3,91%	1.640	3,97%
						Totales	m2s
						Dotaciones	17.732
						Viario	
						m²s dotacional/100m² residencial	43,87

**CRITERIOS NO VINCULANTES**

1. Equipamiento público, equipamiento privado, comercial, terciario, empresarial: Se proyecta un conjunto unitario en banda paralela a la fachada al río que podría tener gestión mixta pública y privada y que sería un gran centro de servicios y de equipamientos públicos y privados. Se formaliza sobre un ámbito longitudinal paralelo al río de 35 x 380 m. pautado con viario peatonal transversal entre paseo del río y viario rodado interior. Las alturas y los anchos de las piezas construidas serán diferentes en función de las especificidades de los usos y espacios interiores aunque podrían diseñarse bajo una cubierta o umbráculo común. 2. Residencial: Los usos residenciales se proponen en cuatro edificios de 15 m. de ancho que permitan viviendas de doble orientación, con ventilación cruzada, todas ellas con estancias orientadas a sur y/o este, con una altura media de PB+7.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE PROGRAMACION**

El sistema de actuación deberá quedar establecido, en el caso de confirmarse el SUNC, antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

**CARGAS COMPLEMENTARIAS**

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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES		
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PERI	ARQUEOLOGICA:	---	En el norte del ámbito a ordenar existen importantes canalizaciones de infraestructura de abastecimiento de agua que deberán tenerse en cuenta en la ordenación del Área de Reforma Interior al objeto de respetar las separaciones y limitaciones preceptivas.
UNIDAD DE EJECUCION:	UE.SUNC-R-R.6	VIA PECUARIA:	---	
EJECUCION:	COMPENSACION	HIDRAULICA:	Río Guadalmedina	

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**

