

# SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## IDENTIFICACION

BARRIO	Bahía Málaga	HOJA	1-2	SUS-BM.1 "La Cizaña"
--------	--------------	------	-----	----------------------

## ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	le. -Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	HOTELERO	238.031	238.031		0,26	0,3030

## ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

### OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Los terrenos en primera línea costeros tendrán uso pormenorizado hotelero.  
 Superficie de espacios libres: 65.000m2. Deberá conservarse, en zona verde, la laguna existente.  
 El Uso Productivo Empresarial tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie de techo edificable, pudiendo superar dicha limitación de uso compatible, sin superar la proporción del uso hotelero.  
 El índice de edificabilidad= 0,26 m2t/m2s, es menor que la edificabilidad media del SUS ( 0,3811 m2t/m2s)  
 El desarrollo de este planeamiento puede vulnerar la 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 dignificativo 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.  
 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 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.  
 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	% S/ Techo Total	Altura Máxima N° de Plantas	Tipología de Referencia	
PRODUCTIVO INDUSTRIAL								
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		12.378,11	1,20	14.853,73	20,00%	B+3	CJ-3	
PRODUCTIVO LOGISTICO								
COMERCIAL		9.283,00	1,60	14.852,80	15,00%	B+3	CJ-3	
RESIDENCIAL								
HOTELERO		40.227,00	2,00	80.454,00	65,00%	B+1	CJ-3	
TOTALES:		61.888,11		110.160,53	100,00%			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	64.911,11	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	34.233,37	10% Cesión Aprovech. - UAS			11.016,05	
Dotaciones				Totales	m2s	% Suelo Total		
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo		
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	
65.000,00	27,31%			9.521,00	4,00%			
				Dotaciones	m2s	% Suelo Total		
				Viarío	74.521,00	31,31%		
				m²s dotacional/100m²t		120,41		

### CRITERIOS NO VINCULANTES

Se dispondrá un bulevar paralelo al mar que estructure la ordenación, tal y como se dispone en la ordenación indicativa.

## 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 GESTION		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA:	45.Factoría Romana La Cizaña	CARRETERAS:	A-7
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	-----	AERONAUTICA:	S1
EJECUCION:	COMPENSACION	D.P. HIDRAULICO:	ARROYO	COSTAS:	S1
				IMPACTO AMBIENTAL	-----

## Identificación y Localización



## Ordenación Pormenorizada Indicativa

