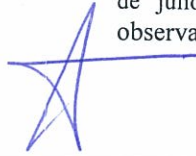


DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación foliada del 1 al 17 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno local el 11 de julio de 2014, debiendo tenerse en cuenta las observaciones que se indican en dicho acuerdo.

Málaga, 16 de julio de 2014
La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

21 NOV. 2013



Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-

RESUMEN EJECUTIVO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

DEL SECTOR SUS-BM.1 "LA CIZAÑA" DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA.

PROMOTOR:

**PROINDIVISO TORREGOLF, S.L.,
TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLÁ
Y OTROS**

REDACTORES:



**FAUSTO I. ALARCÓN DUQUE
MARIO ROMERO GONZÁLEZ**

Málaga, Octubre 2013

INDICE

- 01.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.
- 02.- SITUACION DE LOS TERRENOS ORDENADOS.
- 03.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.
- 04.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 05.- SIGNIFICACION URBANISTICA DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.
- 06.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.
- 07.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.
- 08.- MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.
- 09.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.
- 10.- RELACION DE PLANOS.

21 NOV. 2013

3

01.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA.

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones contenidas en el Art.13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los Arts.57 a 64 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento vigente, y en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este Plan Parcial del Sector S.U.S-BM.1 "La Cizaña", desarrolla las determinaciones detalladas en la ficha Urbanística del Sector en el área de Suelo Urbanizable Sectorizado, correspondiente al documento del PGOU Aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011 por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

Se adjunta la ficha de características del sector correspondiente al Sector SUS-BM.1 "La Cizaña".

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

BARIO	BARRIO MÁLAGA	HOLA	1-2	SUS-BM.1 "La Cizaña"
-------	---------------	------	-----	----------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Área de Impacto	Uso	Superficie (m ² S)	Si con Agr (m ² S)	Si Público/Abc (m ² S)	Si Esporádico (m ² S)	A. Medio Urbano
A01-SUS-P	HOTELERO	225.810,94	225.810,94	0,00	0,00	0,3000

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VIUCULANTES

Los terrenos en primera línea costera tendrán usos pormenorizados hotelero. Superficie de reservas: 16.850.000m². Deberá conservarse, en zona verde, la laguna existente. Se conservará su régimen hídrico. En caso de afección a la misma, se deberá reparar, dentro de los 60 días siguientes a la declaración de la zona de reserva. El Uso Productivo Empleado tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie de techo edificable, pudiendo superar dicho límite en caso de uso compatible, sin superar la proporción del uso hotelero. El índice de edificabilidad es de 0,26 m²/m²S, es menor que la edificabilidad media del SUS (0,3811 m²/m²S). Deberá completarse, como carga externa, los accesos viarios al sector fuera de su ámbito, con las obras de defensa necesarias del arroyo Cañuelo. Al ser un suelo afectado por la huella acuática del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acuática. El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preventivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica. Deberá informar la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Superficie de Techo Edificable (m ² E)	CP (m ² E)	Ayuda Objetiva (UAS)	% de Techo Total	altura máxima de la planta	Tipología de la planta
PRODUCTIVO INDUSTRIAL	13.000,00	1,20	15.000,00	22,64%	B=3	CI-3
PRODUCTIVO EMPRESARIAL	0,00	0,00	0,00	0,00%		
PRODUCTIVO LOGÍSTICO	0,00	0,00	0,00	0,00%		
COMERCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00%		
RESIDENCIAL	0,00	0,00	0,00	0,00%		
HOTELERO	96.697,34	2,10	77.044,46	62,21%	B=1	CI-3
TOTALES	109.697,34		107.044,46	100,00%		
Aprovechamiento Sujeto a UAS	01.051,24	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	34.815,19	100% Cálculo Aprovechamiento - UAS		
Edificable Libre		Densidades				
m ² E	% Suelo Total	S.I.P.S.	% Suelo Total	Densidad	m ² E	% Suelo Total
85.000,00	20,66%		4,20%	74.921,03	74.921,03	32,85%
				100% Cálculo Aprovechamiento - UAS		
				135,97		

CRITERIOS NO VINCULANTES

Se dispondrá un bulvar 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 AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION - AFECTACIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	45-Factoría Romana La Cizaña
UNIDAD DE EJECUCION:	ARQUEOLOGICA: CAJETERAS: A-7
EJECUCION:	VIA RECUBRIDA: VIA RECUBRIDA: SI
	HIDRAULICA: Arroyo Cañuelo: IMPACTO AMBIENTAL: SI

Se detallan los parámetros urbanísticos más representativos del Sector, en base a los parámetros recogidos en la ficha del PGOU:

SUS-BM.1 "LA CIZAÑA"

Superficie Total del Sector:.....226.810,94m²
 (Según topográfico reciente la superficie real del Sector asciende a **227.646,35 m²**)
Índice de Edificabilidad:.....0,26 m²t/m²s
Aprovechamiento Medio:.....0,3030 UA/m²s
Uso:.....Hotelero

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- Los terrenos en primera línea costeros tendrán uso pormenorizado hotelero.
- Superficie de espacios libres: 65.000 m². Deberá conservarse, en zona verde, la laguna existente. Se conservará su régimen hídrico. En caso de afección a la misma, será preciso informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- El Uso Productivo Empresarial tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie del techo edificable, pudiendo superar dicha limitación de uso compatible, sin superar la proporción del uso hotelero.
- Deberá completar, como carga externa, los accesos viarios al sector fuera de su ámbito, con las obras de defensa necesarias del arroyo Cañuelo.
- 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.
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- Deberá informar la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Afecciones:

- Arqueológica: 45. Factoría Romana La Cizaña
- Hidráulica: Arroyo Cañuelo
- Carreteras: A-7
- Aeronáutica: SI
- Costas: SI

21 NOV. 2013

02. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS ORDENADOS.-

El Sector de Planeamiento tiene una superficie de 227.646,35 m², viéndose su superficie afectada por la expropiación del Trazado de la Autovía del Mediterráneo, quedando como superficie neta del ámbito a efectos de cómputo 208.130,93 m², excluyéndose de los beneficios y cargas del planeamiento los 19.515,42 m² correspondientes a la citada expropiación.

Los terrenos ordenados se encuentran situados al oeste del término municipal de Málaga, presentando los siguientes límites:

- Al Norte: la línea del ferrocarril Málaga-Fuengirola.
- Al Sur: la playa y el Mar Mediterráneo.
- Al Este: por el Deslinde del Dominio Público correspondiente al Arroyo Cañuelo en su tramo más norte. Y hacia el sur con el vial que conecta la Autovía con la línea de playa y con la alambrada existente que delimita los terrenos correspondientes al campo de golf del Parador de Málaga.
- Al Oeste: es el límite del término Municipal de Málaga con Torremolinos.

03. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

La superficie total del sector asciende a 227.646,35 m², pero se trata de un sector discontinuo separado por el trazado de la Autovía, cuya superficie se excluye del ámbito.

Al sur de la Autovía contamos con una superficie de 171.427,72 m², donde se concentran los suelos sobre los que se va a llevar a cabo el desarrollo urbanístico del sector, y donde se ubicarán los usos productivos empresariales y hoteleros previstos; mientras que los suelos situados al norte de la Autovía, con una superficie de 56.218,63 m², serán destinados a zona verde, ya que albergan en su mayor parte los suelos correspondientes a la Laguna, que deberá conservar su régimen hídrico.

Para el cálculo de los aprovechamientos del sector, a estas superficies hay que descontar los 19.515,42 m² correspondientes a la expropiación realizada por el Ministerio de Fomento para la ejecución de la Autovía del Mediterráneo, que no computan en el reparto de beneficios y cargas como se ha explicado anteriormente.

Respecto a las características físicas y morfológicas del sector, el terreno puede considerarse prácticamente llano, variando la cota del sector de la +1.00 en la zona ubicada más al sur, cercana a la playa, a la +4.50 en la zona más alta. Por otro lado, existe una elevación de aproximadamente seis metros en los bordes de la Autovía con respecto a la cota media del sector, si bien no afecta al mismo, al quedar ésta excluida del ámbito, como se ha señalado anteriormente.

Actualmente el acceso al sector se realiza a través del nudo de la Autovía del Mediterráneo, correspondiente con la salida 230, desde esta salida y en sentido Sur, se ha ejecutado una rotonda recientemente, en la confluencia de la carretera de acceso al Parador de Golf y de la carretera que baja hacia la playa, y que discurre por el borde Este del Sector.

Dentro de los terrenos que conforman el Sector SUS-BM.1 "La Cizaña" existen un conjunto de edificaciones consolidadas, que conforman una isla dentro del sector y que se excluyen del ámbito, al estar clasificadas como suelo urbano.

Asimismo, también se encuentra dentro del sector, una antena de RNE con unas edificaciones asociadas, ubicadas junto a la rotonda de acceso próxima a la Autovía, que habrá que mantener en la medida de lo posible.

Respecto a las especies arbóreas, la mayor parte del suelo se encuentra libre de arbolado, existiendo solamente algunas especies fundamentalmente pinos, palmeras y eucaliptos en la parcela de RNE, en la parcela colindante hacia el sur, y en el suelo que existe entre las edificaciones existentes y la carretera de acceso a la playa. Por otro lado estaría la vegetación que existe en la zona

norte, asociada a la Laguna, pero que en cualquier caso se va conservar sin producir ninguna afección sobre la misma. Se incluye dentro del presente documento, plano y relación completa con todo el arbolado existente en el sector, donde vienen identificadas cada una de las especies.

04. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

De los datos obtenidos en el catastro, de las escrituras facilitadas y del plano topográfico levantado, obtenemos la siguiente relación de fincas que conforman la estructura de propiedad:

FINCA	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	SUP. REAL	PORCENTAJE
1	PROINDIVISO: TORREGOLF, S.L., TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLA	-----	3.624,90m ²	1,59%
2	MINISTERIO DE FOMENTO (PROCEDENTE EXPROPIACION AUTOVÍA)	-----	13.355,93m ²	5,87%
3	PROINDIVISO: TORREGOLF, S.L., TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLA	29900A049000030000PU	39.237,80m ²	17,24%
4	MINISTERIO DE FOMENTO (PROCEDENTE EXPROPIACION AUTOVÍA)	-----	4.148,63m ²	1,82%
5	PROINDIVISO: TORREGOLF, S.L., TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLA	29900A049000070000PB	129.643,71m ²	56,95%
6	R.T.V.E.	29900A049000140000PP	8.536,57m ²	3,75%
7	MINISTERIO DE FOMENTO	29900A049000130000PQ	7.631,47m ²	3,35%
8	MINISTERIO DE FOMENTO	-----	238,11m ²	0,10%
9	MINISTERIO DE FOMENTO (PROCEDENTE EXPROPIACION AUTOVÍA)	-----	2.010,86m ²	0,88%
10	DOMINIO PÚBLICO	-----	85,91m ²	0,04%
11	PROINDIVISO: TORREGOLF, S.L., TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLA	29900A049000070000PB	806,32m ²	0,35%
12	DOMINIO PÚBLICO	-----	2.530,67m ²	1,11%
13	PROMOCIONES CONBUSA, S.L.	29900A049000880000PR	5.565,13m ²	2,44%
14	AGROGANADERA VALLEHERMOSO, S.L.	29900A049000100000PB	4.533,04m ²	1,99%
15	DOMINIO PÚBLICO	-----	864,15m ²	0,38%
16	SETOCI, S.L.	29900A049000890000PD	4.833,15m ²	2,12%
TOTAL			227.646,35m²	100,00%

Agrupando las fincas por propietario obtenemos:

PROPIETARIO	FINCA	SUP. REAL	PORCENTAJE
PROINDIVISO: TORREGOLF, S.L., TORREPLAYA, S.A. Y HNOS. SOLA Paseo de la Habana, nº 11 28.036 Madrid	1	3.624,90m ²	1,59%
	3	39.237,80m ²	17,24%
	5	129.643,71m ²	56,95%
	11	806,32m ²	0,35%
	TOTAL	173.312,73m²	76,13%
MINISTERIO DE FOMENTO (PROCEDENTE EXPROPIACION AUTOVÍA) Unidad de Carreteras de Málaga. Paseo de la Farola, nº 7, 29.071 Málaga	2	13.355,93m ²	5,87%
	4	4.148,63m ²	1,82%
	9	2.010,86m ²	0,88%
	TOTAL	19.515,42m²	8,57%
MINISTERIO DE FOMENTO Unidad de Carreteras de Málaga. Paseo de la Farola, nº 7, 29.071 Málaga	7	7.631,47m ²	3,35%
	8	238,11m ²	0,10%
	TOTAL	7.869,58m²	3,46%
R.T.V.E.	6	8.536,57m ²	3,75%
PROMOCIONES CONBUSA, S.L. Avda. Reyes Católicos nº 26 oficina 9, 9.005 Burgos	13	5.565,13m ²	2,44%
AGROGANADERA VALLEHERMOSO, S.L. Urb. Los Álamos. Finca la Cizaña s/n, 29.620 Torremolinos	14	4.533,04m ²	1,99%
SETOCI, S.L. C/Barcenillas, nº 4 (bajo), 29.012 Málaga	16	4.833,15m ²	2,12%
DOMINIO PÚBLICO	10	85,91m ²	0,04%
	12	2.530,67m ²	1,11%
	15	864,15m ²	0,38%
	TOTAL	3.480,73m²	1,53%
TOTAL		227.646,35m²	100,00%

21 NOV. 2013

05. SIGNIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR EN LA ESTRUCTURA DE LA CIUDAD.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial se sitúan al oeste del término municipal de Málaga, dentro de la zona conocida como "Bahía de Málaga", ocupando un lugar privilegiado y de calidad excepcional por su ubicación junto al mar y junto al Parador de Golf, y con un acceso inmejorable desde la Autovía.

Es incuestionable la potencialidad turística de esta zona de la ciudad, en donde en los últimos años se ha concentrado el crecimiento turístico del municipio con la construcción del centro de ocio Plaza Mayor y sus zonas comerciales, el Centro Ikea y el centro comercial Bahía Azul, convirtiendo a la zona en una gran centro comercial metropolitano, de gran atractivo para un ámbito costero grande, foco de atracción de un turismo de buena calidad.

Esta zona costera de "La Cizaña" que tenía previsto en el PGOU del año 97 unos usos hoteleros y residenciales, sin embargo tras la prohibición de los usos residenciales en el sector, por las huellas de ruido del aeropuerto, ha pasado a tener como uso principal el hotelero, pero con una componente empresarial y comercial importante.

Aunque surgido de esta afección, la proximidad del Aeropuerto y de la Autovía confiere una oportunidad a este uso terciario, como factor de viabilidad del sector, y como núcleo de actividad de gran calidad en la ciudad. Este sector, unido al resto de sectores productivos de la zona, como el de San Julián y el Villa Rosa, van a hacer que estos suelos encuentren en estos usos una oportunidad para su desarrollo, configurando importantes parques empresariales que serían la componente productiva del desarrollo de Bahía de Málaga.

06. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El Plan General define con cierta precisión una ordenación pormenorizada indicativa del sector, estableciendo una estructura viaria que define un conjunto de parcelas netas, en donde se han ubicado los diferentes usos previstos en el sector. Como indica la ficha urbanística del sector, esta ordenación es indicativa y por tanto "no vinculante", ya que la ordenación definitiva y la

calificación pormenorizada de las parcelas queda encomendada al presente Plan Parcial.

Existen una serie de condicionantes en el sector, que determinan la ordenación del mismo como puede ser: el límite oeste con el término municipal de Torremolinos, el límite este con el Arroyo Cañuelo y sus correspondientes zonas de protección, el límite norte con la Autovía y un vial paralelo a la misma y el límite sur con el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre, así como también, el acceso al sector a través de la rotonda junto a la Autovía al norte, la antena de RNE con unas edificaciones asociadas, ubicadas junto a la rotonda de acceso, que habrá que mantener en la medida de lo posible y también la existencia de un conjunto de edificaciones consolidadas, que conforman una isla dentro del sector y que se excluyen del ámbito, al estar clasificadas como suelo urbano.

Dentro de la ordenación es primordial, el enlace desde la rotonda de la Autovía del Mediterráneo al norte, con la línea de playa al sur, que se consigue mediante un bulevar que structure la ordenación, así como el otro vial de borde en el límite oeste con Torremolinos, completando la trama viaria con otro vial intermedio entre los dos anteriores que bordea las edificaciones existentes, así como con otros viales que comunican los anteriores, atravesando el sector en sentido este-oeste.

Dicho viario conforma dos grandes parcelas destinadas al uso hotelero, otra parcela para el uso comercial y por último, otra parcela de uso productivo, además de las destinadas a dotaciones públicas, tanto espacios libres como equipamientos.

07. SOLUCIÓN ADOPTADA

07.1. Aspectos Generales

A partir de las condiciones y criterios expuestos se plantea una ordenación basada en cuatro elementos principales:

- La estructura viaria.
- La calificación pormenorizada del ámbito de actuación diferenciando las reservas para dotaciones públicas, de las parcelas edificables (hoteleras, comercial, productiva,...).

- La asignación de los parámetros urbanísticos y tipologías específicas a cada zona o parcela en función de las ordenanzas aplicables de acuerdo con el Plan General.
- La definición, a nivel de esquemas, de las redes de servicio.

Todo ello con especial atención a todos los condicionantes que tiene el sector, y su entorno más próximo.

07.2. Descripción de la Ordenación.

En lo relativo a la red viaria, se propone en el viario que va desde el nudo de entrada a la parcela junto al Parador de Golf y que discurre paralelo al límite este del sector, su ampliación mediante la creación de un bulevar central con tres rotondas a lo largo de su recorrido que ayuden a estructurar la ordenación. Este vial llega hasta el límite sur del Sector correspondiente con el dominio público marítimo-terrestre, y conecta con la carretera que existe actualmente de acceso a la playa y que conecta con el paseo marítimo de Torremolinos. Este vial de gran entidad, con las zonas verdes integradas en su sección, será el vial principal del sector por el cual se realice el acceso al mismo, y desde el que se distribuirá el tráfico tanto peatonal como rodado al resto de viales previstos en el sector.

Asimismo, también se propone otro vial de borde en el límite oeste del sector con Torremolinos, y un último vial en sentido norte-sur intermedio entre los dos anteriores, que bordea la manzana correspondiente a las edificaciones existentes.

En sentido este-oeste se proponen otros tres viales que atraviesan el sector, comunicando a los anteriores y que parten de las rotondas previstas en el bulevar.

En todos los viales que se plantean, se proyectan aparcamientos a ambos lados, en la mayoría de los casos se trata de aparcamientos en línea salvo en el vial transversal situado más al norte en el que se plantean aparcamientos en batería en su lado norte, y en el vial transversal situado más al sur en el que también se plantean aparcamientos en batería en su lado sur, para completar la demanda de aparcamientos del Plan Parcial.

A partir de esta trama viaria se obtienen un conjunto de parcelas en las que se establecerán los diferentes usos previstos en el sector. Se plantean dos zonas

21 NOV. 2013

hoteleras (HO) en parcela exclusiva, una en la parte norte y otra en la parte sur, junto a la zona de playa, ambas situadas en la zona más oeste del sector.

Además, se plantea una parcela comercial (CO) a la que se le asigna el uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista, ubicada junto al bulevar y al norte de las edificaciones existentes, dos parcelas destinadas al uso productivo empresarial, ubicadas al norte de la parcela comercial, una de mayor tamaño PROD-A y otra más pequeña PROD-B, que se ha dimensionado en suelo y techo, para que en un futuro pueda implantarse una estación de servicio, la cual se deberá tramitar con el correspondiente Plan Especial, una vez se encuentre aprobado el presente Plan Parcial.

Por último la parcela destinada a ubicar la reserva de suelo dotacional, donde se ubicaran los equipamientos públicos, se encuentra al norte de las parcelas hoteleras, en la que prevé la implantación de alguno de los siguientes tipos: deportivo o social, ya que los equipamientos educativos o sanitarios están prohibidos al estar afectado el suelo por la huella acústica del aeropuerto.

Por último en lo relativo a los espacios libres, el Plan Parcial reserva como zona verde todo el suelo situado al norte de la Autovía, que alberga en su mayor parte la Laguna, que deberá conservarse, en zona verde según establecen las directrices vinculantes de la ficha urbanística del sector. Además, como zonas verdes también se han calificado los suelos situados en primera línea de playa ubicados dentro de la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre, así como las zonas verdes integradas en el bulevar. Por tanto, según lo expuesto el presente Plan Parcial establece en su ordenación como uso principal del sector el hotelero, como se puede apreciar en el plano de zonificación, aunque con uso compatible comercial y productivo empresarial. Dentro de la ordenación prevista se diferencian los siguientes usos del suelo:

- HOTELERO (HO).
- PRODUCTIVO EMPRESARIAL (PROD)
- COMERCIAL (CO)-GRAN SUPERFICIE MINORISTA.
- EQUIPAMIENTOS (SIPS).
- ZONAS VERDES (ZV).
- VIARIO PEATONAL Y RODADO.

21 NOV. 2013

08. MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA.

Adoptamos como marco urbanístico de referencia el contenido en la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Este documento, conforma un sector de planeamiento de suelo urbanizable sectorizado, denominado SUS-BM.1 "La Cizaña", con las determinaciones urbanísticas que establece la ficha de características, a desarrollar mediante un Plan Parcial.

La ficha del sector que recoge el PGOU indica una superficie de suelo para el ámbito de la actuación de 226.810,94m², aunque según el reciente levantamiento topográfico la superficie del sector asciende a 227.646,35m².

Además hay que tener en cuenta que el sector se encuentra afectado por la expropiación realizada por el Ministerio de Fomento para la ejecución de la Autovía del Mediterráneo, quedando como superficie neta del ámbito a efectos de cómputo 208.130,93 m², excluyéndose de los beneficios y cargas del planeamiento los 19.515,42 m² correspondientes a la citada expropiación.

Con motivo de esta modificación de superficie, se ha corregido el marco numérico de referencia que contiene la ficha urbanística, adaptado a la superficie real del sector.

Además, se ha ajustado el reparto de los usos de forma que el techo productivo empresarial sea el 15% del total, cumpliendo la condición de mínimo que establece la ficha; se ha mantenido el porcentaje de techo hotelero 62,21% que indica la ficha, por lo que ha aumentado el porcentaje de uso comercial, y además, se introduce un nuevo uso de sistema técnico para la parcela donde se ubican las instalaciones de RTVE, asignándole el techo correspondiente a las edificaciones existentes, estableciendo para este uso un coeficiente de ponderación relativo de 0,90.

Con estas consideraciones el marco numérico de referencia de la ficha urbanística del sector sería el siguiente:

DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANISTICA DEL SECTOR SUS-BM-1 "LA CIZAÑA"														
PARAMETROS					FICHA PGOU					FICHA PLAN PARCIAL				
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)					226.810,94					227.646,35				
USO GLOBAL					HOTELERO					HOTELERO				
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO(m ² s)					226.810,94					208.130,93				
EXPROPIACIÓN CARRETERAS(m ² s)					0,00					19.515,42				
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)					0,26					0,26				
EDIFICABILIDAD MAXIMA (m ² t)					58.970,84					54.114,04				
REPARTO DE USOS:														
					%					%				
					TECHO					TECHO				
					UAAA					UAAA				
					CP									
USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL					1,20					15,00%				
USO HOTELERO					2,10					69,49%				
USO COMERCIAL					1,60					15,00%				
USO SISTEMA TÉCNICO					0,90					0,51%				
TOTALES					100,00%					100,00%				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL(UA)					107.497,26					101.944,34				
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)					0,3030					0,3030				
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)					61.851,34					56.757,30				
CESION DE APROVECHAMIENTO (UA)					10.749,73					6.306,37				
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)					34.896,19					38.880,67				

21 NOV. 2013

Además la ficha urbanística del PGOU establece los siguientes objetivos, criterios y directrices vinculantes:

21 NOV. 2013

Objetivos, Criterios y Directrices Vinculantes:

- Los terrenos en primera línea costeros tendrán uso pormenorizado hotelero.
- Superficie de espacios libres: 65.000 m². Deberá conservarse, en zona verde, la laguna existente. Se conservará su régimen hídrico. En caso de afección a la misma, será preciso informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
- El Uso Productivo Empresarial tendrá un techo mínimo del 15% de la superficie del techo edificable, pudiendo superar dicha limitación de uso compatible, sin superar la proporción del uso hotelero.
- Deberá completar, como carga externa, los accesos viarios al sector fuera de su ámbito, con las obras de defensa necesarias del arroyo Cañuelo.
- 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.
- El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.
- Deberá informar la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
- Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

Y las siguientes afecciones:

Afecciones:

- Arqueológica: 45. Factoría Romana La Cizaña
- Hidráulica: Arroyo Cañuelo
- Carreteras: A-7
- Aeronáutica: SI
- Costas: SI

21 NOV. 2013

09. DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.

Como resultado de la Ordenación del presente Plan Parcial, obtenemos las siguientes zonas:

CUADRO PARCELARIO				
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	CALIFICACION
USOS LUCRATIVOS				
HOTELERO				
HO-1	22.934,57	19.484,09	0,850	HOTELERO
HO-2	21.328,60	18.119,74	0,850	HOTELERO
TOTAL HOTELERO	44.263,17	37.603,83		
PRODUCTIVO EMPRESARIAL				
PROD-A	8.221,49	7.617,11	0,926	PRODUCTIVO EMPRESARIAL
PROD-B	2.856,49	500,00	0,175	ESTACIÓN DE SERVICIO
TOTAL PRODUCTIVO EMPRESARIAL	11.077,98	8.117,11		
COMERCIAL				
CO	24.162,66	8.117,11	0,336	COMERCIAL-GRAN SUPERFICIE MINORISTA
SISTEMA TÉCNICO				
ST	1.695,28	276,00	0,163	SISTEMA TÉCNICO
TOTAL USOS LUCRATIVOS	81.199,09	54.114,04		
EQUIPAMIENTOS				
EQ-SIPS	9.265,76	9.265,76	1,000	SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL
ZONAS VERDES				
PARCELA	SUPERFICIE	S. COMPUTABLE	S. NO COMPUTABLE	CATEGORIA
ZV-1	14.587,33	14.587,33	0,00	JARDINES
ZV-2	4.951,76	4.951,76	0,00	JARDINES
ZV-3	4.004,51	3.990,60	13,91	AREAS PEATONALES
ZV-4	4.073,91	3.245,53	828,38	AREAS PEATONALES
ZV-5	4.040,14	3.624,90	415,24	JARDINES
ZV-6	44.840,52	36.903,21	7.937,31	JARDINES
ZV-7	1.620,85	1.034,11	586,74	AREAS PEATONALES
TOTAL	78.119,02			
ZONA VERDE PRIVADA				
ZP	846,61			ZONA VERDE PRIVADA
SISTEMA TÉCNICO				
CT-1	52,70			
CT-2	52,70			
CT-3	52,61			
CT-4	52,61			
TOTAL	210,62			
VIARIO				
VIARIO	58.005,25	Aparcamientos en viario: 663 plazas		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	227.646,35			
EXPROPIACIÓN M ² DE FOMENTO	19.515,42			
SUPERFICIE SECTOR A EFECTOS CALCULO APROVECHAMIENTOS	208.130,93	54.114,04	0,260	

21 NOV. 2013

10.- RELACION DE PLANOS.

01.- SITUACIÓN EN P.G.O.U.

02.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

03.- ZONIFICACIÓN SOBRE TOPOGRAFICO MODIFICADO.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento a que corresponde la presente documentación foliada del 1 al 17 ha sido aprobado inicialmente por la Ilma. Junta de Gobierno local el 11 de julio de 2014, debiendo tenerse en cuenta las observaciones que se indican en dicho acuerdo.

Málaga, 16 de julio de 2014

La Vicesecretaria Delegada de la G.M.U.

Fdo.: Victoria E. del Río Florido.-