

ZONA: MARBELLA
SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)
USO GLOBAL ZONA: RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	SUS-MB-1
DENOMINACIÓN:	SAN FRANCISCO NORTE

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El sector se localiza en una zona de crecimiento urbano localizada al norte de la AP-7 cuyo objetivo de ordenación se centra en resolver la actual desvertebración y fragmentación existentes en el área promoviendo la capilarización de la trama urbana a través de la continuidad de la red viaria principal y la configuración de secuencias ambientales y corredores ecológicos que, reconociendo las singularidades naturales existentes en el soporte territorial (arroyos, vaguadas, laderas y cerros, zonas con vegetación relevante, etc) conformen una malla verde que se infiltra en el tejido urbano poniendo en relación los grandes parques urbanos existentes y previstos (PF-8 Arroyo del Tejar, PF-10 Arroyo Guadalpin, PF-11 Huerta del Prado y PU-5 Pinares de Naguales), inyectando nuevos argumentos de cualificación paisajística y escenográfica, y ejerciendo de recurso espacial principal para instrumentar la estrategia de creación de microcentralidades como acción básica para conseguir el equilibrio funcional y la mejora dotacional del área.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
1. SUPERFICIE (m ² s)	80.770,30
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)	26,63
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	215
5. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² U/m ² s)	0,30
6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	24.231,09
7. EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP (m ² t)	7.269,32
8. NÚMERO MÍNIMO DE VPP	73
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. ÁREA DE REPARTO	AR-SURB-NG/MB
2.1 APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,21505
2.2 ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR (UA/m ² s)	0,28439
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Vivienda Libre Plurifamiliar (Media Densidad)	1,00
Vivienda Protegida Plurifamiliar (VPP)	0,30
3.2. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	
	1,20
3.3. COEFICIENTE DE CARGA URBANÍSTICA	
	1,00
4. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	22.971,07
5. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	15.632,56
6. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	1.736,95
7. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	5.601,56
IV. SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDOS EN EL SECTOR:	
	SG RV B MB 8.2
	7.289,95
ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO:	
Sistemas Generales del área de reparto en proporción a la cuantía de excesos de aprovechamiento.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES	
MÍNIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m ² s)	Según Reglamento de Planeamiento, y Art. 17 de la LOUA.
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO (m ² s)	
II. DETERMINACIONES VINCULANTES	
Las establecidas en el artículo 12.1.21 de las Normas Urbanísticas.	
Los Criterios y Objetivos establecidos en la presente ficha	
Los condicionantes ambientales establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental	

OTRAS DETERMINACIONES DEL SECTOR

I. CARGAS SUPLEMENTARIAS	Las establecidas en el artículo 12.1.8 de las Normas Urbanísticas apartado 1 A g
II. PROGRAMACIÓN	1º Cuatrienio
III. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A determinar
IV. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN	
Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.	